

The image shows a two-story red wooden house with a balcony, a garage, and a gravel driveway. The house has a steep roof and a chimney. The balcony is on the second floor. The garage is on the right side of the house. The driveway is made of gravel. The house is surrounded by trees and a lawn. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Revfaret 15, 6657 RINDAL

Innholdsrik enebolig med god planløsning og svært attraktiv beliggenhet sentralt i Rindal. Garasje. Stor solrik eiertomt.



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 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 600,-
Total ink omk.: Kr 2 758 600,-
Selger: Edgar Landsem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 171/171 kvm
Tomtstr.: 1297.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 217
Oppdragsnr.: 1702250058

Velkommen til Revfaret 15!

Her får du en familiebolig i et svært attraktivt område sentralt i Rindal, med gangavstand til alt du trenger i hverdagen - skole, barnehage, idrettshall, dagligvarebutikk, bank mv. I tillegg er det flotte turområder, skiløyper og en populær badeplass ved idylliske Igljtønna bare noen minutter unna. Boligen har kun vært i én families eie siden den ble bygd, og har blitt godt tatt vare på med flere oppgraderinger i årenes løp; Nytt taktekke i ca år 2000, nytt HTH kjøkken i ca 2005, flislagt gulv og ny tapet på bad tidlig på 2000-tallet, og rundt 2010 ble det lagt ny eikeparkett på stue og kjøkken.

Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning over 2 etasjer:

- Sokkeletasje: Entré, gang, et romslig innredet rom som i dag benyttes som kjellerstue, 1 soverom, vaskerom, boder, badstue og separat wc.
- Hovedetasje: Lys og luftig stue med god takhøyde og flott lysinnslipp, god plass til spiseplass og en åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.
- I tillegg følger en enkeltgarasje på 30 kvm.

Dette er en familiebolig med en god planløsning i et hyggelig nabolag. Du får en solrik tomt med flott utsyn mot Trollheimen. Perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget hjem i trygge omgivelser. Enten du vil flytte rett inn eller sette ditt eget preg på boligen, er dette et sted hvor gode minner kan skapes i mange år fremover.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	33
Vedlegg til egenerklæringen	38
Tilstandsrapport	40
Info fra kommunen	59
Tinglyst erklæring	115
Energiattest	118
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 83 m²

1. etasje

BRA-i: 88 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1297.8 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt med god biloppstillingsplass og pent hageareal.

Tomten er i dag 1297,8 kvm, etter gjennomført grensejustering mellom 18/237 og 18/217 (bnr 217 fikk tillagt 104,6 kvm i 1998).

Se målebrev med grensejustering i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet i et sentrumsnært og veletablert boligfelt i Rindal.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av enebolig bebyggelse og er et barnevennlig og rolig boområde.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barnehage og skole i fin gangavstand fra eiendommen.

Skolekrets

Rindal barne-og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser ved sentrum i Rindal.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av takstmann Egil Indergård:

"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 bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har både stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og ssaksesperrer.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Terrasse på 2 sider av boligen i 2. etasje."

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

I vår ble det oppdaget en lekkasje fra hovedbadet og ned i kjeller (mellomgang mellom vaskerom og bodområdet), samt en lekkasje på vannlåsen på hovedbadet. Dette ble meldt som en forsikringsskade og utbedret av Kjells VVS i Rindal. Taket i mellomgangen i kjeller ble åpnet under reparasjonen, og vil stå åpent ved salget.

Rapport fra Kjells VVS lagt ved.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Noe oppgradering av bad og vaskerom. Usikker på hvem som har utført dette.

Arbeid utført av: Usikker

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

Ja

Beskrivelse: Vi har observert saltutslag i kjellerboder

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

Ja

Spekk i mur i sokkel / kjellerstue er observert

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

Ja.

Sukkermaur e.l. har vært observert i enkelte perioder

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Tak er skiftet rundt år 2000, utført av Møkkelgård

Tilleggskommentar:

Boligen har tilhørt mine foreldre og de har ikke bodd der på 2 år pga av helsesituasjon.

Min kjennskap er kun overfladisk, og er derfor usikker på detaljer.

Innhold

Sokkel: Entré, gang, innredet rom benyttet som kjellerstue, soverom, vaskerom, boder, badstue og wc.

1. etg: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Enkelgarasje.

Rom benyttet som kjellerstue er iht. godkjente tegninger hobbyrom. Det er ikke bruksendret til oppholdsrom.

Standard

Utdrag fra tilstandsrapport utført av takstmann Egil Indergård:

"Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Vedovn i 1. etasje og oljekamin i kjeller. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furudører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har flis på gulv og plater på vegger. Det er ikke lagt sokkelflis, og det registreres glippe mellom gulvflis og gulvlist.
Av utstyr er det badekar, wc og servant.
Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger, og flis i dusjsone. Det registreres misfarging på vinylbelegg.
Av utstyr er det skyllekar, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.
Oppgradering av rommet må påregnes.
Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. ventilator over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventil på vegg og i himling.
Av utstyr er det wc og servant.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Terrenget er lett skrående.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger."

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 > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

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 og i garasje.

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen i nyere tid og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Det er i tillegg oljekamin på kjellerstue.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 18 874,- pr. 2025

Info kommunale avgifter

Kommunen har oversendt faktura for 1. termin 2025. Denne viser følgende poster:
Ab. vann, forbruk vann, ab. avløp, avløp forbruk og feiing/tilsyn samt eiendomsskatt er totalt kr 5358,- for termin 1 av 4.

Av dette utgjør eiendomsskatt kr 639,50,- og kommunale avgifter kr 4718,- pr. termin for 2025.

Det betales i tillegg kr 5563,- til ReMidt for renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 2 558,- pr. 2025

Formuesverdi primær

Kr 428 126,- pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 712 504,- pr. 2023

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 18, bruksnummer 217 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:

5061/18/217:

19.09.1977 - Dokumentnr: 4717 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5061 Gnr:18 Bnr:12

09.09.1998 - Dokumentnr: 7149 - Målebrev

09.09.1998 - Dokumentnr: 7149 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Kommunen opplyser: "Bygningsstatusen "tatt i bruk" etter gammel lov, tilsvarer ferdigattest etter dagens lov."

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

Det foreligger bygningstegninger som er datert 02.09.1977. Selger/fullmektig opplyser at huset var ferdigstilt og innflytting var i 1979. Dvs. at boligen i hovedsak er oppført mellom 1977/78-79.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnet samt kommunal veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Områderegeringsplan for Rindal sentrum er vedlagt i salgsoppgaven,.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (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))

68 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 774 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 777 300 (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 68 600

Betalingsbetingelser

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

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.

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 1,9% 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.

Oppdragsansvarlig

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

12.05.2025



Stuen har store vindusflater som slipper inn mye dagslys.



Stuen gir rom for ulike møbleringsmuligheter.



Stuen har god takhøyde som bidrar til en luftig romfølelse.



Praktisk med spisebord plassert like ved kjøkkenet.



Kjøkkenet har god oppbevaringsplass.



Nytt HTH-kjøkken fra ca. 2005.







Soverom 1. etasje



Soverom 1. etasje

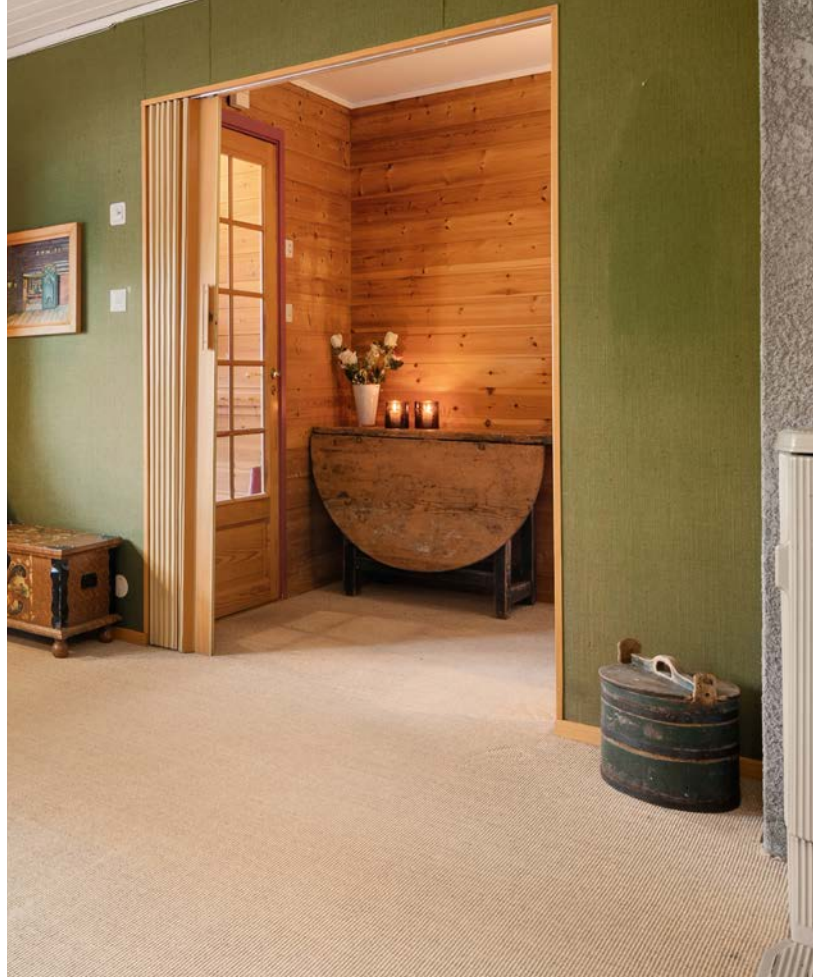




Soverom i sokkeletasje



Gang i sokkeletasje





Rom benyttet som kjellerstue



Rom benyttet som kjellerstue (godkjent som hobbyrom/sportsbod)



Badstue



Vaskerom



Praktisk vaskerom i sokkeletasjen.



Solrik og romslig veranda.



Veranda med utgang fra stuen.



Hyggelig uteplass med ettermiddags - og kveldssol.



Direkte utgang til uteplassen fra stue.



Området består i hovedsak av eneboligbebyggelse og er et barnevennlig og rolig boområde.



Stor tomt på 1297 kvm.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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.	
1702250058	

Selger 1 navn
Hilde Landsem

Gateadresse	
Revfaret 15	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250058

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

Beskrivelse

I vår ble det oppdaget en lekkasje fra hovedbadet og ned i kjeller (mellomgang mellom vaskerom og bodområdet), samt en lekkasje på vannlåsen på hovedbadet. Dette ble meldt som en forsikringsskade og utbedret av Kjells VVS i Rindal. Taket i mellomgangen i kjeller ble åpnet under reparasjonen, og vil stå åpent ved salget. Rapport fra Kjells VVS lagt ved.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Noe oppgradering av bad og vaskerom. Usikker på hvem som har utført dette.

Arbeid utført av

Usikker

Filer

[Rapport Hilde Landsem Revfaret 15 \(1\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har observert saltutslag i kjellerboder

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Spekk i mur i sokkel / kjellerstue er observert

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sukkermaur e.l. har vært observert i enkelte perioder

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak er skiftet rundt år 2000, utført av Møkkelgård
Arbeid utført av	Møkkelgård

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

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250058

Tilleggs kommentar

Boligen har tilhørt mine foreldre og de har ikke bodd der på 2 år pga av helsesituasjon. Min kjennskap er kun overfladisk, og er derfor usikker på detaljer.

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: 1702250058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Landsem	7e99ea45ec67b449dd7286 f40c4dd1e1ffb0288d	05.05.2025 07:20:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702250058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Rapport for oppdrag hos Edgar Landsem Revfaret 15, 6657 Rindal.

Vi ble kontaktet av kunde mandag 7.04.2025 om at det var observert to lekkasjer i boligen, en i taket på kjellerplan og en på badet i 1 etg. Vi var på befarig 07.04.25 for å kontrollere lekkasjene og dens omfang mandagskveld og det ble konkludert med at det var ett avløpsbend som kom fra avrenningen til badekaret på badet i plan 1. som var defekt. Lekkasjen var kun synlig ved bruk av badekarets avløp. Den andre lekkasjen kom fra vannlåsen på badet i 1 etg, denne ble tettet ved demontering og påføring av ny tettemasse på gjengene.

Kjellerlekkasjen.

Vi tok på større hull i himlingen for å kunne reparere lekkasjen, bilde under viser når jobben har blitt utført med de nye delene.





Rune Tiset
98246402
Rindalslina 889, 6657 Rindal

[Kjell's VVS - din VB-rørlegger i Rindal og Trondheim \(kjellsvvs.no\)](http://kjellsvvs.no)



Tilstandsrapport



Enebolig



Revfaret 15, 6657 RINDAL



RINDAL kommune



gnr. 18, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 18900-1562

Referansenummer: SP1164

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 eksemplarstilling 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 bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2 og 3-lags vinduer og betongstein som takteking. Det bemerkes at de fleste bygningsselementer er fra byggeår, og er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, slik at det er satt tilstandsgrad ut i fra alder / begrenset, usikker restlevetid, samt at det må påregnes vesentlige oppgraderinger / påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har både stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og ssaksesperrer. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Terrasse på 2 sider av boligen i 2. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Vedovn i 1. etasje og oljekamin i kjeller. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flis på gulv og plater på vegger. Det er ikke lagt sokkelflis, og det registreres glippe mellom gulvflis og gulvlist. Av utstyr er det badekar, wc og servant. Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger, og flis i dusjsone. Det registreres misfarging på vinylbelegg. Av utstyr er det skyllekar, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne. Oppgradering av rommet må påregnes. Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. ventilator over stekesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventil på vegg og i himling. Av utstyr er det wc og servant.

Badstue er ikke i bruk og ikke videre vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terenget er lett skrående. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

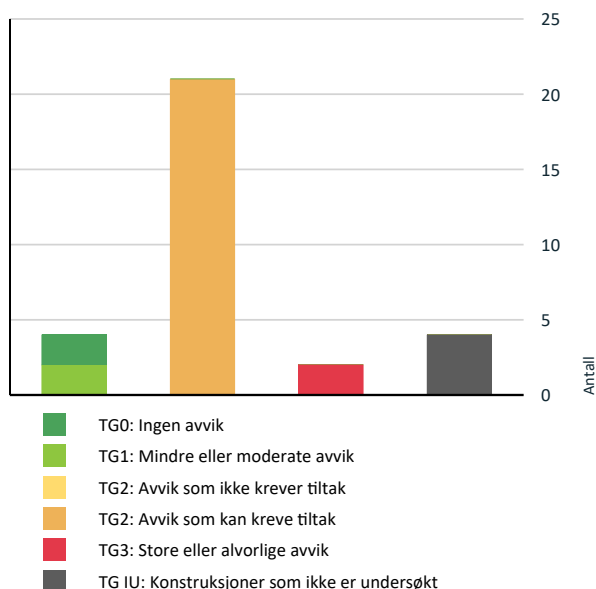
[Gå til side](#)

Enebolig

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

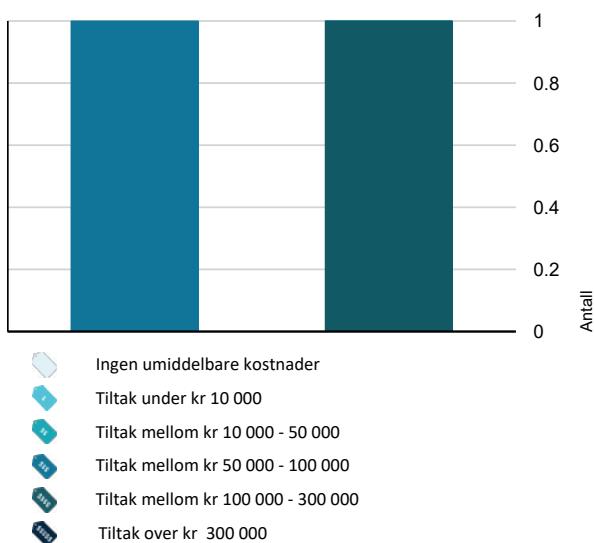
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har både stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger i kledning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og ssaksesperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis misfarging i undertak, samt gjennomgående spiker. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering av vinduer må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 2 sider av boligen i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres normal bruksslitasje

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 elementpipe. Vedovn i 1. etasje og oljekamin i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskrifts krav.

Konsekvens/tiltak

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

Det er montert veggskinne for trappeheis. den vil bli demontert, og det anbefales å montere håndløper.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flis på gulv og plater på vegger. Det er ikke lagt sokkelflis, og det registreres glippe mellom gulvflis og gulvlist.

Av utstyr er det badekar, wc og servant.

Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger, og flis i dusjsone. Det registreres misfarging på vinylbelegg.

Av utstyr er det skyllekar, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

Oppgradering av rommet må påregnes.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. ventilator over stekesone.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventil på vegg og i himling.

Av utstyr er det wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det registreres misfarging på vinylbelegg. Toalettrommet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av rommet må påregnes.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Badstue er ikke i bruk og ikke videre vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det oppdaget lekkasje fra himling under bad. Dette er forsikringssak og blir utbedret før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga alder anbefales det el-kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det registreres stedvis riss, men disse vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er lett skrående.

TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

Det registreres skjevheter i konstruksjonen

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

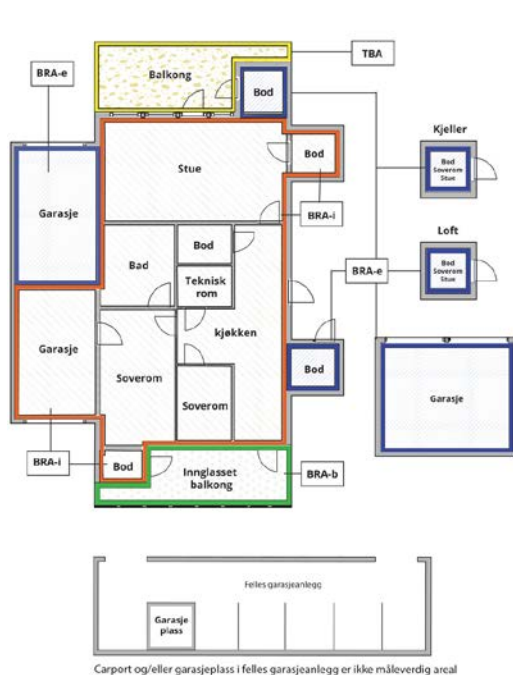
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	34
Underetasje	83			83	
SUM	171				34
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, Stue, Kjøkken, 2 soverom, Bad		
Underetasje	Vindfang, Gang, Kjellerstue, 1 soverom, Toalettrom, Vaskerom, Badstue, Boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	5
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Hilde Landsem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5061 RINDAL	18	217		0	1297 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Revfaret 15							
Hjemmelshaver							
Landsem Edgar							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	
2	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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/SP1164>

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



OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR RINDAL SENTRUM

Planbeskrivelse

Vedtatt av kommunestyret i sak 014/15 den 6.5.2015

PlanID 1567 2014 0001

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR RINDAL SENTRUM

PLANBESKRIVELSE

Oppdragsgiver: Rindal kommune

Rådmannen v/ Sivert Dombu

Revisjon	001
Dato utarbeidet	02.01.14
Utarbeidet av	Leif Conradi Skorem
Kontrollert av	Sissel Enodd

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	14.01.15	Endringer etter førstegangsbehandling i Ressurskomiteen
002	16.04.15	Endringer etter høring og offentlig ettersyn
003	08.05.15	Påføring av vedtaksdato etc. etter sluttbehandling
004	04.12.15	Planbestemmelser pkt 4.1.4 korrigert etter klagebehandling, sak 036/15 i kommunestyret 24.06.15

Innhold

1	BAKGRUNN.....	4
2	PLANPROSESSEN.....	5
2.1	Oppstart av planarbeid	5
2.2	Innspill til oppstart	5
2.3	Planprogram	11
2.4	Medvirkning.....	11
2.5	Høring og offentlig ettersyn	11
3	FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER	12
3.1	Kommuneplanens arealdel 2013 - 2022.....	12
3.2	Reguleringsplaner	12
4	PLANOMRÅDET	13
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
6.1	Arealoppgave.....	15
6.2	Plankart	16
6.3	Områder for bebyggelse og anlegg.....	16
6.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur	20
6.5	Grønnstruktur	20
6.6	Landbruks-, natur- og friluftsmål	21
6.7	Hensynssoner	21
6.8	Byggegrenser.....	22
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	23
7.1	Forurensning.....	23
7.2	Transportbehov, energibehov og energiløsninger.....	23
7.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	24
7.4	Naturmangfold	25
7.5	Landskap	26
7.6	Landbruk.....	26
7.8	Folkehelse.....	26
7.9	Friluftsliv	27
7.10	Kriminalitetsforebygging	27
7.11	Barn og unges oppvekstvilkår	27
7.12	Arkitektonisk og estetisk uttrykk	28
7.13	Risiko og sårbarhet	28
8	KONSEKVENsutREDNING	31
8.1	Om konsekvensutredningen	31
8.2	Seljebrekka	31
8.3	Helsetunet	37
	BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN	40

1 BAKGRUNN

Rindal kommune har behov for en revisjon av flere eldre reguleringsplaner for området i og rundt Rindal sentrum. Gjeldende reguleringsplan for Rindal sentrum er vedtatt i 1985 og dekker store deler av sentrum. Senere er det vedtatt reguleringsplaner som overlapper og erstatter deler av sentrumsplanen.

Formålet med planarbeidet er å gi et oppdatert og hensiktsmessig planverk for utvikling av Rindal sentrum. Den nye reguleringsplanen skal erstatte flere eksisterende planer, og i tillegg regulere nytt boligområde i Seljebrekka.

Kommunestyret fastsatte felles planprogram for områderegulering Rindal sentrum og områderegulering Igltjønnå friluftsområde i sak 14/5121 den 01.10.2014.

Rindal kommune er forslagsstiller.

2 PLANPROSESSEN

2.1 Oppstart av planarbeid

Ressurskomiteen vedtok i sak 14/539 den 12.6.2014 å sette i gang arbeid med områderegulering av Rindal sentrum. Høring og offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av planarbeidet ble annonsert i Driva og på kommunens nettsider. Sektormyndigheter, berørte grunneiere og naboer ble tilskrevet den 16.6.14. Frist for å uttale seg til planprogrammet og å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 1.9.14.

2.2 Innspill til oppstart

Tabellen under gjengir innspill som kom inn da det ble meldt oppstart for planarbeidet og planprogrammet var på høring. Innspill som gjelder selve planprogrammet ble gjengitt og svart ut i saksframlegget til kommunestyrets fastsetting, og er følgelig ikke gjengitt her.

2.2.1 Innspill fra sektormyndigheter

Innspill	Rådmannens vurdering:
<i>Statens vegvesen, brev 23.6.2014</i> Minner om føringer i "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" og Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Disse sier bl.a at planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter. Ser positivt på initiativet til å få gjennomført en regulering av sentrumsområdet i Rindal. Planen må vise hvordan man løser kollektivtrafikkstrukturen samordnet med innsats for å få flere gående og syklende. Det må skapes helhetsløsninger for sentrum der universell utforming er gjennomgående tema med funksjonelle løsninger. Statens vegvesen deltar gjerne i en bredere dialog med kommunen i forbindelse med planprosessen.	<i>Tas til orientering.</i>
<i>Kystverket, brev 18.8.2014</i>	

Ingen merknader.	
------------------	--

Innspill	Rådmannens vurdering:
<i>Møre og Romsdal fylkeskommune, 27.8.14</i> Ser at det er potensial for funn av automatisk fredede kulturminner. Vil vurdere behovet for arkeologisk vurdering når det foreligger mer detaljerte kart over planområdet. Gjør oppmerksom på at tiltakshaver plikter å dekke utgifter til slike undersøkelser. Holder fram følgende hovedelementer som gjør Trøågården i sentrum særlig verneverdig: • Hovedstruktur • Stilhistorie/folkelig byggeskikk • Bevarte materialer • Kulturhistorisk verdi • Miljøskapende verdi Medvirker gjerne i dialog om utforming av gode reguleringsbestemmelser. Orienterer om at de kan bidra med rådgivning om istandsetting, søknader, om tilskudd fra Norsk kulturminnefond og ved anledning noe økonomisk støtte over eget budsjett. Tilrår at det gamle kommunehuset legges inn i området som allerede har vernebestemmelser, og som i ny plan vil utgjøre en hensynssone. Bestemmelser må sikre at bygninga ikke kan rives. Viser til nylig vedtatt reguleringsplan for skole- og museumsområdet, og foresetter at denne videreføres i sin helhet, og at museet og Postvegen blir videreført som hensynssone C. Er fornøyd med at planprogrammet har fokus på barn og unges medvirkning, og påpeker at det må synliggjøres hvilke plangrep dette har medført. Det vil være en fordel om man i områdeplanen for sentrum er presis på hvilket område man skal tillate detaljhandel.	<i>Det er avklart at merknaden bare gjelder for Seljebrekka. Arkeologisk registrering av området er registrert uten funn av automatisk freda kulturminner.</i> <i>I planforslaget er det foreslått nye bestemmelser knyttet til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Kommunens intensjon er å ta vare på bebyggelsen gjennom aktiv bruk til helårsboliger.</i> <i>Merknaden tas til følge. Kommunehuset er tatt inn i området. Det er gitt bestemmelse som sikrer bebyggelsen mot riving.</i> <i>Den nevnte planen, inkludert hensynssone er videreført med kun mindre endringer jf. pkt 6.3.3.</i> <i>Det er gjennomført et planverksted for alle årstrinn ved Rindal ungdomsskole og 7. klasse ved barneskolen. Det er gjort rede for hvilke grep dette har medført under "barn og unges oppvekstvilkår" i</i>

	kapitlet om virkninger av planforslaget. Planen åpner for forretningsvirksomhet innenfor en svært begrenset del av Rindal sentrum. Detaljhandel i disse områdene underbygger dagens tette preg på sentrumsfunksjonene i Rindal sentrum.
<i>Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 27.8.14</i> Viser til gjennomført naturtypekartlegging av området Seljebrekka/Vollan, der området er registrert som beiteskog og verdsatt som viktig. Mener at etablering av et boligområde her i utgangspunktet vil være i klar konflikt med disse naturverdiene. Fylkesmannen vil vurdere å reise innsigelse til et slikt planforslag. Minner om naturmangfoldloven, og at det må gå klart fram av planomtale og saksutredning hvordan disse prinsippene er ivaretatt i vurderinga av planen. Viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med tilhørende veileder, og påpeker at disse skal legges til grunn for all arealplanlegging. Forutsetter at barn og unges interesser blir ivaretatt og viser til rundskriv om barn og planlegging, som gir rammer for planarbeidet på dette området. Påpeker at planen må ta hensyn til prinsippet om universell utforming og viser til temaveileder og TEK10 med veiledning.	Kommunen kan ikke se at man har gode alternative områder for etablering av et større sentrumsnært eneboligområde (se alternativsvurdering 13). Øvre del av Seljebrekka foreslås omdisponert fra LNFR- til boligformål. Tas til orientering. Det er gjort rede for dette i vurderinga av planforslagets virkninger. Det er gitt en generell bestemmelse om hensynet til støy. Det vises også til vedlagt støyutredning for Seljebrekka. Tas til orientering. Det er gjennomført planverksted for ungdomstrinnet for å kartlegge barn og unges interesser i planarbeidet. Tas til orientering.

<i>Direktoratet for mineralforvaltning, brev 29.8.2014</i> Gjør oppmerksom på at det i følge kart fra Norges geologiske undersøkelse fins flere grusressurser i tilknytning til Rindal sentrum. Ressursene har status som viktig og meget viktig. DMF ber kommunen vurdere sitt framtidige behov for slike ressurser, og planlegge slik at utbygging ikke hindrer eventuell framtidig utnyttelse av disse ressursene.	<i>Tas til orientering. Det er ikke planlagt endret arealbruk som berører de nevnte grusressursene.</i>
---	--

2.2.2 Innspill fra private

Innspill	Rådmannens vurdering:
<i>Marit Holsæter Bolme og Jan Erik Bolme (e-post 19.6.14)</i> Mener at den gjennomførte stenginga av Skulegata ikke har vært vellykket fordi de fleste har liten respekt for skiltene som er satt opp. Mener at Skulegata bør åpnes for gjennomkjøring og at det må etableres fartshumper både i Skulegata og Harevegen for å holde farten nede. Oppfordrer generelt til mer fokus på fart i boligområder.	<i>Det er utarbeidet en egen trafikkplan, som blant annet omfatter vurdering av den nevnte stengninga.</i>
<i>Gunnar Bureid (e-post 20.6.2014)</i> Viser til NINA rapport 616 fra 2013, der Seljebrekka/Vollan står oppført som rødlista naturtype, og med flere rødlista arter jf. Naturmangfoldloven.	<i>Det vises til den vedlagte naturtypekartlegginga og forøvrig vurderingene i planbeskrivelsen.</i>
<i>Emil Gåsvand (pr. telefon 29.8.2014)</i>  Foreslår areal mellom Mørelinjen og Ringvegen til boligformål (markert med gult i kartutsnittet til venstre).	<i>Området har en beliggenhet som gjør det naturlig å vurdere boligformål. Området er imidlertid sterkt hellende mot nordøst, og det vil være svært krevende å gi boliger i dette området akseptable solforhold. Området er på bakgrunn av dette ikke foreslått omdisponert til boligformål, og ligger i planforslaget for områderegulering Igltjønnna som friluftsområde.</i>

<i>Olav Helgetun</i> Viser til underskriftskampanje fra 2010 mot omdisponering av fotballbanen til sentrumsformål, som vant fram. Ønsker arealet videreført som idrettsbane.  Ønsker på vegne av beboere i område et friområde med paviljong/benker i nordøstre hjørne av banen (markert med gult i kartutsnittet under). Tidligere vurdert gangveg langs den gamle løypetraseen mellom Skifaret og Sjukeheimsvegen er ikke så aktuell lenger etter utbygging av Litjtunet. Et eventuelt friområde bør få gangvegatkomst fra Skifaret langs kanten av banen.	<i>Trollbanen er videreført som Idrettsformål i planforslaget.</i> <i>Tas til følge. Området er foreslått regulert til friområde.</i>
<i>Even Bolme, 29.8.2014</i>  Ønsker at planen skal åpne for både boligbygging og næringsformål på eiendommene gnr. 18, bnr 30, 119, 266 og 379.	<i>I planforslaget er det foreslått kombinert formål bolig/forretning/kontor for kvartalet mellom Nordlivegen og stikkvegen mellom Nordlivegen og Rindalsvegen. For området rundt drivhuset foreslås rent boligformål.</i>
<i>Opplysningsvesenets fond v/Asplan viak As, brev 19.8.2014</i> Orienterer om at de er grunneier på flere arealer i planområdet, mellom annet et større område langs østsida av Igljtjønnå. Ber derfor om å bli involvert i planarbeidet tidlig dersom det planlegges tilrettelegging for nye tiltak på fondets eiendom. Orienterer om adresser for melding om vedtak og øvrig korrespondanse.	<i>Tas til orientering.</i>

2.3 Planprogram

Planprogram for arbeidet ble fastsatt av kommunestyret i sak 14/5121 den 01.10.14.

2.4 Medvirkning

Ei arbeidsgruppe har deltatt i planarbeidet med innspill og tilbakemeldinger til ulike forslag.

Arbeidsgruppa har bestått av:

Ola Heggem (Ordfører)

Petter Baalsrud (Leder ressurskomiteen)

Sivert Dombu, Nils Heggem og Bjarne Lund (Rådmannen)

Lone Lorgen (Ungdomsrådet)

Randi Folden (Barn og unges representant)

Ragnhild Stavne Bolme (Rådet for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne)

Håkon Solvik (Idrettslaget)

Elmer Talgø (Rindal vel)

Den 29.10.14 ble det gjennomført et planverksted for hele ungdomsskolen og 7. klasse ved barneskolen, der ungdommene fikk komme med innspill til planarbeidet. Det er gjort rede for hvilke plangrep innspillene har medført i kapitlet "Virkninger av planforslaget".

2.5 Høring og offentlig ettersyn

Ressurskomiteen har myndighet til å sende planforslaget til høring og å legge den ut til offentlig ettersyn. Ressurskomiteen vedtok i sak 002/15 at "Forslag til områdereguleringsplan for Rindal sentrum sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven §12-10. Kommunen ber samtidig om å få innspill til trafikkplanen og uteområdeplanen slik disse er beskrevet i vedlegg og saksframlegget."

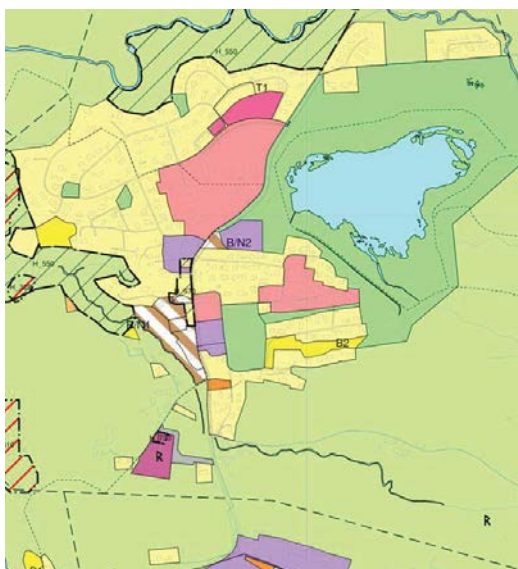
Høring og offentlig ettersyn er kunngjort i Driva og på kommunens nettside den 19.1.2015 og høringsfrist er satt til 2.3.2015.

Planforslaget består av plankart og bestemmelser som har juridisk virkning, og i tillegg følgende vedlegg:

- Planbeskrivelse
- Naturtypekartlegging Seljebrekka
- Støyrapport Seljebrekka
- Trafikkplan
- Utomhusplan Øvre dalen

3 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

3.1 Kommuneplanens arealdel 2013 - 2022

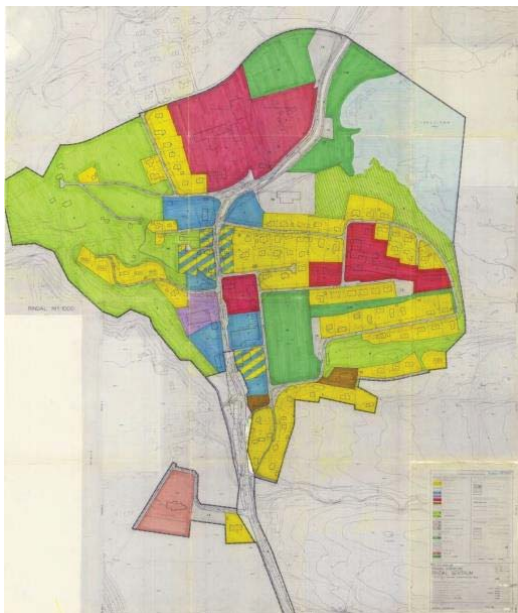


Kommuneplanens arealdel for Rindal kommune ble vedtatt 27.6.2013. Til venstre vises et utsnitt av delplan Rindal sentrum.

Områderegeringsplanen skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Planforslaget viser endringer i arealformål i følgende områder:

- Seljebrekka
- Et område mellom helsetunet og Igtjønnå.
- I sentrum åpnes det opp for kombinerte formål som omfatter boligbebyggelse i flere områder.
- I nordre boligfelt er området som i arealdelen er regulert til tjenesteyting foreslått endret tilbake til boligformål.

3.2 Reguleringsplaner



Sentrum omfattes hovedsaklig av Reguleringsplan for Rindal sentrum, vedtatt 17.6.1985.

Det er etter 1985 vedtatt fire planer som opphever deler av sentrumsplanen:

- Søndre boligfelt (20.5.1992)
- Nye søndre boligfelt (26.5.2005)
- Rindal sentrum, tjenesteyting (29.1.14)
- Trollheim - gnr 18, bnr 182 og 11 m.fl. (27.6.2013)
- Plan for enkelttomt i Aldersheimsvegen (1995)
- Rindal sentrum - Grønlivegen - Rinna elv (19900001)

Utenfor området som dekkes av sentrumsplanen fra 1985, berører planforslaget følgende planer helt eller delvis:

- Nordre boligfelt (usikker status og datering, fra 1970-tallet)
- Vestre boligfelt (29.4.81)
- Rindal sentrum, vegplan Rindal S-lag - Landsem skifabrikk (22.1.85), en mindre del av planen ligger igjen i krysset mellom Rindalsvegen og fylkesveg 341.
- Rindal sentrum nord østre (6.4.1988)
- En mindre del av Øvre Bjergen industriområde (26.1.1995)
- En mindre del av Rindal sentrum - Grønlivegen - Rinna elv (19900001)

4 PLANOMRÅDET

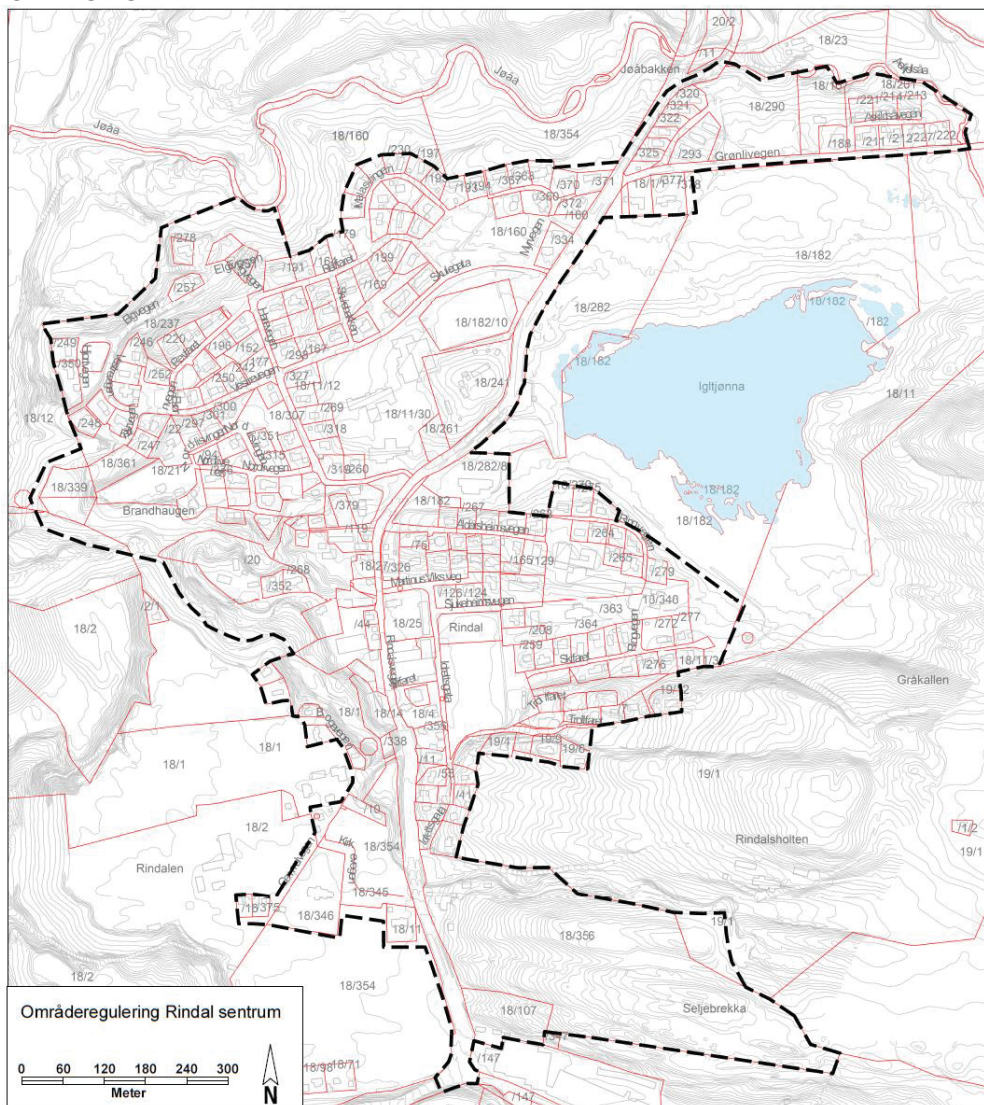


Den største befolkningskonsentrasjonen i bygda finnes i og rundt Rindal sentrum. Det er også mest nybygging og andre tiltak på boliger her. Sentrum framstår som kompakt, innholdsrikt og funksjonelt, i tråd med satsninga "tid til å leve" og "5 minutter til det meste".

Planområdet har samme avgrensning som reguleringsplanen for Rindal sentrum fra 1985 med følgende tillegg:

- Seljebrekka
- Et mindre område av eiendommen Rindalsholten (gnr. 19, bnr 1), som ligger inntil og på samme terrengnivå som Seljebrekka. Området ses i sammenheng med vurdering av Seljebrekka til boligformål.
- Området som dekkes av reguleringsplanene for boligfeltene Vestre, Nordre og Østre.
- Eksisterende boliger ved kirka som ikke inngår i gårdstun.
- Krysset mellom Rindalsvegen og fylkesveg 341. Dette er tatt med av reguleringstekniske hensyn, for å oppheve en liten del av en eldre plan som ligger igjen i krysset. Som følge av dette, oppheves også den delen av reguleringsplanen for Øvre Bjergen Industriområde som regulerer vegkrysset og Rindalsvegen.
- Planavgrensningen mellom sentrumsplanen og igangsatt områderegulering av Iglitjønna friluftsområde er i et mindre område lagt noe lenger øst enn i planen fra 1985, med tanke på en eventuell utvidelse av helsetunet i østlig retning.

Den delen av gammel sentrumsplan som omfatter en del av Igljtjønna og tilstøtende friluftsområde er tatt ut av planområdet og lagt inn i planområdet for områderegulering Igljtjønna friluftsområde, som også er igangsatt.



Kartutsnittet over viser avgrensning av planområde.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Plankartet er vist under punkt 6.2 og bestemmelsene finnes i slutten av dette dokumentet.

6.1 Arealoppgave

Planområdet omfatter ca 800 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Kode	Reguleringsformål	Areal m ²
	BEBYGGELSE OG ANLEGG	
1110	Boligbebyggelse	330922
1120	Fritidsbebyggelse	611
1130	Sentrumsformål	16999
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	39203
1163	Institusjon	31455
1165	Forsamlingslokale	916
1169	Annen offentlig og privat tjenesteyting	13384
1400	Idrettsanlegg	15615
1610	Lekeplass	7000
1700	Grav- og urnelund	8965
1802	Bolig/Forretning/kontor	9380
1811	Forretning/kontor/industri	1667
1824	Næring/tjenesteyting	8216
	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
2011	Kjøreveg	52855
2012	Fortau	446,5
2013	Torg	1003
2015	Gang-/sykkelveg	6548
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	121
2019	Annen veggrunn - grøntareal	55178
2073	Kollektivholdeplass	215
2080	Parkering	1709
	GRØNNSTRUKTUR	
3001	Grønnstruktur	3799
3020	Naturområde - grønnstruktur	13473
3040	Friområde	58432
3060	Vegetasjonsskjerm	2313
	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE	
5100	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	120644

En eksisterende bolig beliggende mellom T-komponent og Rindalsvegen er foreslått omregulert fra industri- til boligformål. Eiendommen var i utgangspunktet regulert med tanke på utvidelse av parkeringsarealer for T-komponent, uten at dette ble gjennomført.

Reguleringsplan for Trollheim, vedtatt 27.6.2013, skal gjelde foran områdereguleringa. Området er markert med hensynssone H910 - Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Felt	Størrelse m ² *	Formål i tidligere plan	Kommentar/endringer
B1 Østre, Vestre, Nordre Søndre og Nye søndre boligfelt	191977	Bolig	Videreføres med forenklede bestemmelser.
B2 Seljebrekka	23789	LNF	Omregulering fra LNF- til boligformål.
B3 Lykkja	4099	Industri/bolig	Foreslås omregulert til bare boligformål.
B4 Drivhuset	4583	Gartneri	Foreslås omregulert til boligformål.

**Fri- og fellesområder er ikke medregnet i denne arealoversikten.*

B2 Seljebrekka

Reguleringsplanen viser 29 eneboligtomter på om lag 0,8 daa. Tomtene er plassert i sør-/vestvendt eller flatt terreng, og er plassert konsentrert på to sider av atkomstvegene. Det er satt av 1,6 daa til felles leike-/ballplass, og et større friområde i tilknytning til området.

Det er vurdert om tillatt byggehøyde skal differensieres mellom ulike deler av området, men man har konkludert med å tillate bebyggelse med gesimshøyde maksimalt 8 meter i hele området.

Området kan tenkes utbygd etappevis, der man kan velge mellom å starte utbygging av det nordvestre området først, for senere å bygge atkomstveg til tomtrekka lengst sør i området.

Området har atkomst fra Rindalsvegen via en avkjørsel plassert om lag 125 meter nord for krysset mellom Rindalsvegen og fylkesveg 341.

B3 Lykkja og B4 Drivhuset

Området består av ubebygde arealer, den brannskadde boligeiendommen Lykkjavegen 2. Planforslaget legger opp til å legge om den kommunale vegen Lykkja, slik at området kan utnyttes mest mulig effektivt ved utbygging.

I området åpnes det opp for boligbebyggelse i inntil 3 etasjer (gesimshøyde 10 meter), og med en utnyttingsgrad på mellom 25 og 60 % BYA.

Det er gitt bestemmelser som skal sikre at ny bebyggelse i B5 gis en god tilpassing til det øvrige bygningsmiljøet på vestsida av Rindalsvegen.

Område B4 Drivhuset består av to boligeiendommer og et nedlagt gartneri. Forslaget til bestemmelser åpner for samme type bebyggelse som i B3 Lykkja.

6.3.2 Sentrumsformål

Torget med omkringliggende bebyggelse, samt et område på motsatt side av Rindalsvegen (Øvre Dalen, El-Co m.fl) foreslås regulert til sentrumsformål. Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Plassering og omfang av uterom og nærleikeplasser for eventuelle boliger forutsettes avklart i byggesak.

Forslaget til bestemmelser åpner for bebyggelse med gesimshøyde på opptil 12 meter, og utnyttingsgrad på 70 % BYA.

Felt	Størrelse m ²	Formål i tidligere plan	Endringer/kommentarer
BS1 (Øst for Rindalsvegen)	11672	Offentlige bygninger, forretning/kontor/bolig.	Det kombinerte formålet i gjeldende reguleringsplan åpner langt på veg opp for de samme formene for virksomhet som sentrumsformål vil gjøre. Hotell/overnatting og bevertning inngår i sentrumsformålet, men ikke i gjeldende formål for arealet.
BS2 (vest for Rindalsvegen)	5452	Industri	Sentrumsformål vurderes å være bedre i samsvar med dagens bruk av området og framtidig ønsket situasjon enn industri.

6.3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Felt	Størrelse m ²	Formål i tidligere plan	Endringer
BOP1 (Skoleområdet)	24011	Offentlig tjenesteyting	Reguleringsplan fra 2014 videreføres uten endringer.
BOP2 (Rindalshuset og Rindalshallen)	15192	Annen offentlig tjenesteyting.	Reguleringsplan fra 2014 videreføres. Areal regulert til vegetasjonsskjerm mot Skulevegen er noe redusert fra gjeldende plan.

BAT (Museet)	13382	Offentlige bygninger	Reguleringsplan fra 2014 videreføres, med unntak av busslomma i Rindalsvegen som er tatt ut grunnet nærheten til rutebilstasjonen.
BIN (Helsetunet)	32690	Offentlige bygninger	Videreføring av formål, men med utvidelse i østlig retning.
BGU (Rindal kirke)	8965	Kirke/gravlund	Reguleres til grav/urnelund. Ingen praktiske endringer.
BFL (Menighetshuset)	916	Forsamlingshus	Ingen endring.

6.3.4 Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål

Plassering og omfang av uterom og nærlekeplasser for eventuelle boliger forutsettes avklart i byggesak.

Felt	Størrelse m ²	Formål i tidligere plan	Formål/ Endringer
BKB1 BKB2	4703 2734	Forretning, kontor mm.	Forretning og kontorformål videreføres fra gjeldende reguleringsplan, og foreslås kombinert med bolig ut fra områdets beliggenhet i tilslutning til eksisterende boligområder.
BKB3 (Rutebilstasjonen)	8216	Næring/Tjenesteyting	Endres fra samferdselsformål til tjenesteyting/næring, som i større grad vurderes å være i tråd med eksisterende virksomhet i området. Det er foreslått en bestemmelse som forbyr etablering av virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og andre bedrifter med tanke på forhold som støy, forurensning mv.
BKB4 (Autogarasjen)	1667	Industri	Foreslås regulert til næring/kontor/industri ut fra eksisterende virksomhet på eiendommen. Det er foreslått en bestemmelse som forbyr etablering av virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og andre bedrifter med tanke på forhold som støy, forurensning mv.
BKB5 (Hov)	733	Forretning, kontor mm.	Planforslaget åpner for å rive Hov, ut fra tilstanden til huset. Arealet foreslås regulert til bolig/forretning/kontor ut fra den tradisjonelle bruken av eiendommen, og den sentrale beliggenheten. Det er gitt bestemmelser som skal sikre god tilpasning til det

			omrkingliggende kulturmiljøet for eventuell ny bebyggelse på tomte.
--	--	--	---

6.4.1 Idrettsformål

Trollbanen (BIA) er videreført som idrettsformål i planforslaget.

6.4.2 Lekeplasser

Lekeplasser regulert i gjeldende reguleringsplaner er videreført i planforslaget. I det nye boligområdet Seljebrekka er det avsatt et område på om lag 1,6 daa til lekeplass. I områder for konsentrert boligbebyggelse i sentrum, er det satt krav om situasjonsplan som blant annet skal vise plassering av nærolekeplasser. Til sluttbehandling av planen er det tatt inn en bestemmelse som sikrer at leikeplasser for nye boliger blir etablert før boligene kan tas i bruk, og setter funksjonskrav til leikeplassene.

6.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

6.4.1 Kjøreveg

Alle veger som er åpne for motorisert trafikk er foreslått regulert til *kjøreveg*.

6.4.3 Fortau, gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- og sykkelveger og fortau er regulert til de respektive formål.

6.4.4 Parkering

Parkering løses innenfor de ulike formålene (for eksempel offentlig tjenesteyting og sentrumsformål). Eksisterende parkeringsplasser ved Rindal kirke er regulert til parkeringsformål.

6.4.5 Kollektivholdeplass

De eksisterende bussholdeplassene ved Torget er regulert til kollektivholdeplass.

6.5 Grønnstruktur

Eksisterende friområder i tilknytning til boligområdene er videreført. I Seljebrekka er et område på 12 daa midt i området satt av til friområde. Andre deler av området som ikke egner seg til utbygging eller uteopphold er foreslått regulert til grønnstruktur, naturområde.

Vegetasjonsskjermen mellom Rindalshallen og Skulegata/Rindalsvegen er videreført fra gjeldende reguleringsplan, men er noe innskrenket mot Skulegata av hensyn til opparbeidelse av utearealene rundt hallen. Det finnes pr. dags dato ingen trær i området som endres fra vegetasjonsskjerm til tjenesteyting.

6.6 Landbruks-, natur- og friluftsfomål

Arealer som ikke reguleres til utbyggingsformål eller tjener som grønnstruktur er foreslått regulert til landbruks-, natur- og friluftsfomål.

6.7 Hensynssoner

6.7.1 Sikringsone Frisikt (H140)

Sikt i avkjørsler til fylkesveger er vurdert ut fra krav gitt i Statens vegvesens håndbok N100. Der frisiktsonene kun berører vegformål, er de ikke tegnet ut i plankartet av hensyn til kartets lesbarhet.

6.7.2 Sone med særlig angitte hensyn - landskap (H550)

Inntil et boligområde i sentrum er det lagt hensynssone landskap med formål å sikre tilstrekkelig vegetasjon/skog for å hindre jord-/leirras i ravinelandskapet. Det er gitt en bestemmelse som krever at alt uttak av skog skal skje planmessig og godkjennes på forhånd av kommunen.

6.7.3 Sone med særlig angitte hensyn - bevaring av kulturmiljø (H570)

Trøårgarden, H_570_1

Planen viser hensynssone for bevaring av kulturmiljø over bebyggelsen på eiendommene i Rindalsvegen 10, 12, 16, 18, 22 og 24. Hov (Rindalsvegen 14B), har tidligere vært omfattet av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljø, men er tatt ut av området ut fra at huset er kraftig modernisert på et tidligere tidspunkt og i dårlig stand. Bevaringsverdien vurderes ut fra dette å være lav. Det gamle kommunehuset (Rindalsvegen 19), er tatt inn i sona.

Museumsområdet H570_2

Vedtatt reguleringsplan for området rundt skolen, Skimuseet, Rindalshuset og Rindalshallen viser hensynssone for bevaring av kulturmiljø over museumsområdet, og disse er viderført. Bestemmelsene for området er knyttet til formålet, og det er ikke gitt bestemmelser til selve sona.

6.7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

En mindre del av kirkegården har status som middelalderkirkegård, og er et automatisk fredet kulturminne. Området er avmerket på kartet med hensynssone 730, og det er gitt bestemmelser som ivaretar hensynet til kulturminnet.

6.7.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

Over planområdet for reguleringsplanen Trollheim, vedtatt 27.6.2013, er det lagt hensynssone som gjør planen gjeldende foran områdereguleringa.

6.8 Byggegrenser

Det er vist byggegrenser mot fylkesvegene gjennom planområdet. I Sentrumskjernen er det vist 10 meter fra vegens senterlinje der det ikke fra før står bebyggelse nærmere vegen. Vest for Rindalsvegen ligger bebyggelsen i Trøågården generelt nært vegen. Her er byggegrensa lagt 10 meter fra vegen på den ubebygde delen av hver tomt, og ellers ført i vegglivet på de enkelte bygningene. Utenfor den tetteste delen av sentrum er det vist byggegrense 15 meter fra senterlinja til vegene. Der byggegrensa blir liggende innenfor samferdselsformål (annet vegareal, gang- og sykkelveg etc.), er den ikke tegnet ut i kartet.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

For det nye boligområdet Seljebrekka og en utvidelse av Helsetunet er det utarbeidet en konsekvensutredning, som i stor grad omfatter de samme temaene som er belyst for resten av planområdet. Punkt 7.1 til 7.13 gjelder derfor planområdet foruten Seljebrekka og Helsetunet.

Utredningene er basert på kjente registreringer i kommunen, analyser, faglig skjønn, befaringer og andre kjente opplysninger.

7.1 Forurensning

7.1.1 Forurensset grunn

Det er ikke markert lokaliteter med forurensset grunn i planområdet i kartbasen miljøstatus.no. Det er tatt inn en fellesbestemmelse som krever det skal foreligge tiltaksplan for håndtering av forurensset masse ved søknad om igangsettingstillatelse der dette er påvist. Der det oppdages forurensset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

7.1.2 Forurensningskilder

Det er ikke markert gruvepåvirkede vassdrag, landbasert industri, kilder til fosfor- eller nitrogentilførsel innenfor eller i nærheten av planområdet.

7.1.3 Vegtrafikkstøy

Det er ikke gjennomført støykartlegging av planområdet. Det er tatt inn en fellesbestemmelse som krever at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal følges for realisering av planforslaget.

7.2 Transportbehov, energibehov og energiløsninger

Reguleringsplanen viderefører i all hovedsak eksisterende arealbruk. Det legges opp til sentrumsnære boligtomter samt boligområder med høy tetthet i selve sentrumskjernen, noe som vil være positivt med tanke på å redusere behovet for transport og å legge til rette for effektive energiløsninger.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø



I kulturminnedatabasen Askeladden er Rindal kirkested (ID 85293) registrert med vernestatus *fredet*. Kulturminnet omfatter både nåværende kirke og et område nordvest på kirkegården. Kulturminnet markert i nedre høyre hjørne i kartutsnittet ligger utenfor planområdet. I forslag til plankart er det påført sone for båndlegging etter lov om kulturminner over middelalderkirkegården, og det er knyttet egne bestemmelser til denne hensynssonen. Planforslaget legger ellers ikke opp til tiltak som vil kunne påvirke disse kulturminnene negativt.

SEFRAK-registrerte bygg i planområdet*

Adresse	Bygningstype	Tidfesting	Status
Aldersheimsvegen 9	Enebolig (tidligere hus for håndverk/småindustri)	1875-1899	Annen SEFRAK-bygning
Bogavegen 8	Fritidsbygg, tidligere hus for annen omsetningsvirksomhet	1800 - 1824	Meldepliktig ved rivning/ombygging
Hus i Bogavegen	Garasjeuthus/anneks til bolig. Opprinnelig: Enfamiliebolig	1875 - 1899	Annen SEFRAK-bygning
Kirkevegen 2	Enebolig (Prestebolig)	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Lykkjavegen 2	Våningshus, tomannsbolig/vertikal	1725 - 1749	Meldepliktig ved rivning/ombygging
Rindalsvegen 3	Våningshus (benyttes som fritidsbolig)	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Rindalsvegen 11	Enebolig (tidligere hus for Postverket)	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Rindalsvegen 16	Enebolig	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Rindalsvegen 18	Enebolig	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Rindalsvegen 19	Kontor- og administrasjonsbygning. Tidligere bank- og kommunehus.	1900 - 1924	Annen SEFRAK-bygning

*Lokaliteter der det er registrert ruiner eller fjernede bygninger er ikke tatt med i oversikta.

Av nyere tids kulturminner, er kommunen bare kjent med de SEFRAK-registrerte bygningene i tabellen over og bebyggelsen i Trøågarden. Det sistnevnte området ble i 1990 regulert til "spesialområde bevaring av bebyggelse med kulturhistorisk verdi", og omfatter totalt 8 bygninger. Bestemmelsene til området er endret, og tilknyttet hensynssone H570 som i planforslaget også omfatter det gamle kommunehuset. Eiendommen "Hov" er tatt ut av hensynssona på bakgrunn av tilstanden til huset, mens det gamle kommunehuset på motsatt side av Rindalsvegen er tatt inn.

Det er foreslått ei justering av ordlyden i bestemmelsene knyttet til området. Kommunen ønsker enklere bestemmelser for planområdet, og man vurderer det som mer gunstig for bevaring av området at man legger opp til vern gjennom bruk til hensiktsmessige helårsboliger enn gjennom et detaljert regime for materialbruk i området.

7.4 Naturmangfold

Temaet er utredet ut fra de fem prinsippene i NML §§ 8-12. Planen vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

7.4.1 Kunnskapsgrunnlaget

Det er undersøkt hvilke kartlagte naturtyper og prioriterte/truede arter som finnes i planområdet. Informasjonen er hentet fra kartløsningen Miljøstatus.no. og Miljødirektoratets naturbase. Flere av artsobservasjonene er av fuglearter som har sitt naturlige habitat knyttet til vann og våtmark, som Storlom, Dobbeltbekkasin, Fiskemåke og Brushane. Det er sannsynlig at disse artene ikke har tilhold i planområdet, men er mer knyttet til for eksempel området rundt Igltjøna.

Art	Status	Sted
Tyrkedue	Sårbar	Rindal skole
Tårnseiler	Nær truet	Rindal skole, Rindal kirke og ved Sjukeheimsvegen
Stær	Nær truet	Ved Idrettsgata og ved Aldersheimsvegen
Storlom	Nær truet	Ved Idrettsgata
Hønehauk	Nær truet	Norum, ved Sjukeheimsvegen
Dobbeltbekkasin	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Storspove	Nær truet	Ved Rindal skole, Rindal kirke, Sjukeheimsvegen
Vipe	Nær truet	Ved Rindal skole, Rindal kirke og ved Sjukeheimsvegen
Varsler	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Rosenfink	Sårbar	Ved Sjukeheimsvegen
Sanglerke	Sårbar	Ved Sjukeheimsvegen, Rindal kirke
Bergirisk	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen, Rindal kirke
Strandsnipe	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Hettemåke	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Skjeand	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Makrellterne	Sårbar	Ved Sjukeheimsvegen

Tyrkedue	Sårbar	Ved Martinus viks veg 5, Sjukeheimsv, Rindal skole
Rosakøllesopp	Sårbar	Ved Lykkjavegen 8
Ask	Nær truet	Rindal prestegård
Sanglerke	Sårbar	Ved Rindal kirke
Fiskemåke	Nær truet	Ved Rindal kirke, Rindal kirke, Sjukeheimsvegen
Brushane	Sårbar	Ved Rindal kirke

7.4.2 Føre-var prinsippet

Kommunen har god kjennskap til området. Det er liten sannsynlighet for at det finnes forekomster av sjeldne arter eller viktige naturtyper på området ut over det som allerede er registrert. Reguleringsplanen legger ikke opp til vesentlig endret arealbruk i de aktuelle områdene, og levevilkårene for de nevnte artene vurderes ikke å bli endret som følge av planen. Det er ikke planlagt noen ny bebyggelse eller virksomhet som vil gi skade på naturmiljøet i området

7.4.3 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er planlagt en forholdsvis høy utnyttelse av området, men innenfor grensene av hva naturmiljøet vil kunne tåle. Planforslaget viser en videreføring av friområder og overordna grøntdrag, særlig i tilknytning til bekker og ravedaler. Disse grøntdragene har ofte viktige økofunksjoner i forhold til trekkveger og naturmangfold. Tiltakets samlede ulemper i forhold til miljø vurderes til å være mindre enn de samfunnsmessige fordelene som oppnås ved å legge til rette for videreutvikling av sentrumsområdet i Rindal.

7.5 Landskap

Bebyggelsen i Rindal sentrum er for det meste i én til to etasjer. Planen åpner for opptil tre etasjer i de mest sentrale områdene av sentrum (område BKB1, BKB2, B3, B4, BS1 og BS2). Sentrumskjernen ligger forholdsvis lavt i terrenget. En noe høyere bebyggelse i de mest sentrale delene av sentrum vurderes å kunne bidra positivt til en tydelig markering av sentrumskjernen.

7.6 Landbruk

For Rindal sentrum unntatt Seljebrekka, legges det ikke opp til omdisponering av jord- og skogressurser til utbyggingsformål.

7.8 Folkehelse

Rindal sentrum har god tilgang på områder for friluftsliv og rekreasjon i nærhet til boligområdene. Planen legger opp til fortetting av sentrum, og på den måten til flere boliger beliggende nært rekreasjonsområdene. Det legges ikke opp til ny arealbruk som påvirker tilgangen til rekreasjonsområder negativt.

Det vurderes som positivt at planen legger til rette for flere boliger i tilknytning til Rindal sentrum, ved at flere kan gå eller sykle til og fra daglige gjøremål i sentrumsområdet.

7.9 Friluftsliv

Planforslaget påvirker ikke registrerte eller andre kjente områder som nyttes til friluftaktivitet på negativ måte. Det sentrumsnære friluftsområdet rundt Iglthjønna inngår ikke i planområdet. Det er igangsatt arbeid med områderegulering av dette området som skal sikre idretts- og friluftinteressene i området.

7.10 Kriminalitetsforebygging

Det vurderes som positivt med tanke på kriminalitetsforebygging at det legges opp til flere områder i sentrum med kombinert arealbruk som innbefatter boliger.

7.11 Barn og unges oppvekstvilkår

Det ble arrangert et planverksted, som blant annet tok for seg denne planen, på Rindal ungdomsskole den 29.10.14. I tabellen under er innspill fra dette planverkstedet oppsummert, og det er gjort rede for hvilke plangrep innspillene har medført. Forretning, kontor mm.

Innspill	Kommentar
Generelt er elevene opptatt av at det legges til rette for møteplasser i Rindal sentrum. Hov nevnes som aktuell å bruke til serveringssteder og utvidelse/ending av tilbudet "PuzzleBua".	Hov er forutsatt revet i planen. Det finnes imidlertid andre aktuelle lokaler som kan tenkes å brukes til tilsvarende tilbud som Puzzlebua.
Det kom fram ulike tiltak som kan gjøres med Trollbanen. Det framstår derfor som viktig for ungdommene at denne videreføres som idrettsplass.	Trollbanen er videreført som idrettsformål i planforslaget.
Det kom fram et ønske om flere leiligheter i sentrum.	Planforslaget legger opp til boligområder med høy utnyttning (og dermed leiligheter) i områdene rundt Lykkja, innenfor sentrumsformålet på begge sider av Rindalsvegen ved torget og i områdene BKB1 og BKB2 rett sør for henholdsvis Skoleområdet og rutebilstasjonen.
Forslag om leikeplass på Brannhaugen	Det er regulert et friområde i utvidelsen av Nye søndre som ikke ennå er realisert.
Forslag om handball- eller basketballbane på den ubebygde tomte i Harevegen.	Området ligger relativt nært skoleområdet der tilgangen på arealer for balleik, inkludert basketball, er god.

Flere ønsker om mer gangveg, gatelys og bru.	Ønsket om bru er knyttet til en planlagt snarveg over Rinna som ligger utenfor planområdet. Det er ikke kommet fram konkrete strekninger man ønsker gangveger på i planområdet. Det er gangveg eller fortau langs Rindalsvegen, som er den mest trafikkerte vegen i planområdet, fra Grønlivegen og sørover gjennom planområdet.
Det etterlyses bedre oppfølging/vedlikehold/kvalitet på eksisterende anlegg.	Dette er tatt med som et generelt ønske som gjelder kommunens drift, snarere enn denne reguleringsplanen.

Eksisterende friområder som omfatter områder for lek er videreført i planforslaget. I nye byggeområder for boliger i sentrum er det satt krav om at nærleikeplasser skal synliggjøres i forbindelse med byggesøknad for det enkelte tiltaket.

7.12 Arkitektonisk og estetisk uttrykk

Planen gir ikke direkte bestemmelser om estetiske forhold. Forholdet vurderes å kunne ivaretas best i den enkelte byggesak.

7.13 Risiko og sårbarhet

I følge plan og bygningslovens § 4-3 skal myndighetene ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Samlet vurdering ut fra sjekkliste som er gjennomgått den 01.12.14 av planlegger:

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgende forhold?	Ne i	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?	X	
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	X	
	f	Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?	X	
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?	X	
	i	Anna (spesifiser)?	X	
Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c	Vil tiltaket kunne føre til overfløyming i lågareliggande område?	X	

	d	Anna (spesifiser)?	X	
Verksemdsrisiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	X	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar utgjere risiko?	X	
Brann/ulykkesberedskap	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X	
	b	Har området problematiske tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?	X	
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere risiko?	X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspennetlinjer?		X*
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspennetmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?	X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatn, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	

Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		X**
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?		X** *
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?	X	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d	Anna (spesifiser)?	X	
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

* Det går ei høgspenlinje gjennom deler av det nye boligområdet Seljebrekka. Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse som krever at linja fjernes før området kan bygges ut.

** Helsetunet (kategori A).

*** Helsetunet, Rindal barnehage og Rindal skole.

8 KONSEKVENsutREDNING

8.1 Om konsekvensutredningen

Det nye boligområdet Seljebrekka og et mindre område mellom helsetunet og Igltjønnå er ikke i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel (LNFR), og det er derfor utarbeidet konsekvensutredning for områdene. Innledningsvis gjøres det rede for ulike alternativer til lokalisering av nytt boligområde i tilknytning til Rindal sentrum.

Utvidelsen av helsetunet vurderes opp mot de samme temaene som Seljebrekka.

Utredningene er basert på kjente registreringer i kommunen, analyser, faglig skjønn, befaringer og andre kjente opplysninger.

Betydning av farger for konsekvens/verdi omfang:

	Ingen negative konsekvenser
	Middels negative konsekvenser
	Store negative konsekvenser

8.2 Seljebrekka

8.2.1 Alternative lokaliseringer av nytt boligområde

De eksisterende sentrumsnære boligområdene er med unntak av et fåtall spredte tomter fullt utbygde, og det er derfor behov for å regulere nye boligtomter i tilknytning til sentrum.

Illustrasjonen under viser tenkelige områder for utbygging av sentrumsnære eneboliger.



1. Friluftsområdene øst for sentrum

Området er i intensiv bruk til idretts- og friluftsmål sommer som vinter. Det er satt i gang arbeid med områderegulering av området for å sikre mulighetene til å etablere skiløyper som tilfredsstillers dagens krav til standard for konkurranser. Grunneieren har ytret ønske om på sikt å etablere et boligområde i skogen øst for Igltjønna. Det framstår likevel som uaktuelt å legge opp til boligbygging her i overskuelig framtid, ut fra bruken av og kvalitetene i området.

2. Trollbanen

Området har tidligere vært foreslått omdisponert til andre formål ut fra sentral beliggenhet, og at det finnes tilsvarende anlegg andre steder i kommunen. I et planverksted avholdt ved Rindal ungdomsskole, trakk elevene fram Trollbanen som et viktig møtested i sentrum, og ut fra dette ser man det ikke som aktuelt å omdisponere arealet nå.

3. Rindalsholt
Området ligger i naturlig tilslutning til eksisterende boligbebyggelse og er svakt hellende mot vest. Arealet er fulldyrka jord tilhørende et gardsbruk i aktiv drift, og kommunen ser det som uaktuelt å legge opp til utbygging av boliger på attraktiv dyrka mark.
4. Seljebrekka nedre
Området ligger i ei vestvendt helling opp fra Rindalsvegen, er overflatedyrka og nyttes til husdyrbeite. Registrert som beitemark verdsatt til lokalt viktig C jf. Naturtypekartlegging (Plankontoret 2014). Området kan tenkes utbygd i framtida, men vurderes ut fra beliggenhet og kvalitet å representere større verdi for landbruket enn den øvre delen av Seljebrekka.
5. Seljebrekka øvre
Småkupert beiteområde med lauvskog. Området har dokumenterte naturkvaliteter jf. Naturtypekartlegging (Plankontoret 2014).
6. Områdene rundt kirka
Arealene rundt kirka er for det meste flat fulldyrka jord knyttet til gardsbruk i aktiv drift, og man ser det ikke som aktuelt å legge opp til utbygging her.
7. Seljebrekka i retning Glennhaugen
Området må ses i sammenheng med en eventuell utbygging av Seljebrekka til boligformål. Dersom man bygger ut Seljebrekka, kan man se for seg en videre utbygging østover i retning de eksisterende boligene på Glennhaugen.

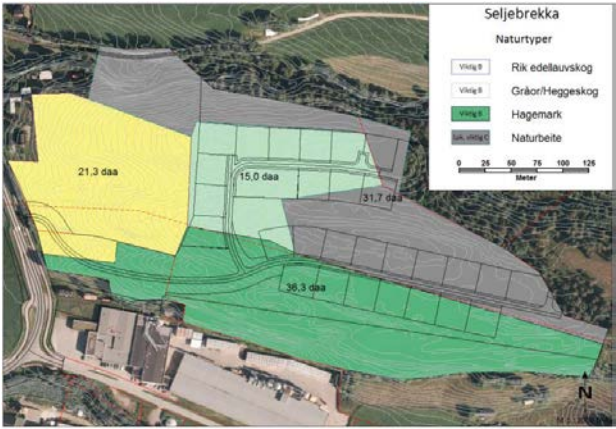
Konklusjon:

Kommunen ser det som viktig for Rindal sentrum sine kvaliteter at man både tar vare på dyrka mark og det store friluftsområdet øst for sentrumskjernen. Andre områder, som for eksempel et par større ubebygde områder i Nordre og Østre boligfelt, ligger på djup myr og framstår derfor som uhensiktsmessig kostbare å bygge ut til boligformål. De registrerte naturkvalitetene i Seljebrekka vil påvirkes negativt ved utbygging av boliger her, men vurderer at Seljebrekka er det området som er best egnet og mest akseptabelt for boligutbygging i større omfang.

8.2.2 Konsekvensutredning

Tema	Kunnskapsgrunnlag, verdi og konsekvens
Forurensning og støy	Det er ikke markert lokaliteter med forurenset grunn i planområdet i kartbasen miljøstatus.no. Det er i følge kartbasen ikke markert gruvepåvirkede vassdrag, landbasert industri, kilder til fosfor- eller nitrogentilførsel innenfor eller i nærheten av planområdet. Jf. støyrapport for området (Asplan viak 2009), ligger støynivåene i området godt under gjeldende grenseverdier for boliger både med tanke på vegtrafikkstøy og støy fra industribedriften T-komponent.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Erfaringsdata i Statens vegvesens håndbok V7133, Trafikkberegninger, tilsier en turproduksjon på 2,5 - 5 bilturer per bolig. Dette omfatter både trafikk til og fra eget hjem og til andres hjem. Forutsatt at planen legger opp til 25 nye eneboliger i Seljebrekka, gir området når det er ferdig utbygd 62,5 - 125 bilturer daglig. Håndboka peker også på at forhold som store boliger, mange barnefamilier, dårlig kollektivtransport og beliggenhet i/ved mindre byer og tettsteder bidrar til høyere turproduksjon. Det er ut fra dette grunn til å anta at turproduksjon for Seljebrekka ligger i øvre det øvre sjiktet i estimatet over. Gangavstand fra øvre del av Seljebrekka til Rindal sentrum (torget) er om lag 1,0 km. Til skoleområdet er avstanden 1,2 km. Det er gang- og sykkelveg/fortau på hele strekningen fra Seljebrekka til skoleområdet.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er i følge kartbasen Askeladden ikke registrert kulturminner i området. Etter krav fra Møre og Romsdal fylkeskommune, ble det gjennomført arkeologiske undersøkelser med undersøkelse av 29 sjakter i Seljebrekka i perioden 27.10.14 - 31.10.14. Ingen automatisk freda kulturminner skjult under overflata ble påvist.
Kriminalitetsforebygging	Veilederen "Bedre planlegging, færre farer" fra Det kriminalitetsforebyggende råd inneholder ei kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere, som er gjennomgått for området. I følge sjekklista, hadde det vært gunstig med mer langsmale tomter (kortere grense mellom privat og offentlig areal for den enkelte tomte) enn planforslaget legger opp til. Formen på tomter vurderes dog ikke å være relevant for kriminalitetsforebygging i dette området.
Landskap	Bebyggelsen i områdene lengst mot nord og vest i Seljebrekka blir liggende forholdsvis høyt i terrenget, og vil være synlig fra store deler av sentrumsområdet. Virkningen vurderes ikke å være negativ ut fra at området ligger inntil et område som fra før er preget av tettstedsbebyggelse.
Folkehelse/friluftsliv	Området ligger i gang-/sykkellavstand fra Rindal sentrum. Området ligger i umiddelbar nærhet til et større friluftsområde med et stort tur-

 og skiløypenett. Som del av arbeidet med områderegulering av Iglthønna friluftsområde, blir det regulert utfartsløype fra Seljebrekka til dette området.

Tema		Kunnskapsgrunnlag, verdi og konsekvens
Landbruk		Regulering til boligformål medfører tap av om lag 60 daa innmarksbeite. Atkomstveg fra Rindalsvegen medfører omdisponering av om 1,5 - 2 daa overflatedyrket jord. Boligen som blir liggende lengst mot nordøst i området ligger om lag 100 meter i luftlinje fra driftsbygningen på Rindalsholten. Bebyggelsen som blir liggende høyest i Seljebrekka ligger omtrent på samme terrengnivå som gardstunet på den aktuelle gården, men med en forholdsvis djup bekkedal mellom. Nærheten til gardsbruket vil tidvis kunne medføre ulemper som støy og lukt, men forholdet vurderes å være akseptabelt ut fra den landlige beliggenheten til hele Rindal sentrum.
Naturmangfold		I Naturbasen er Seljebrekka registrert som beiteskog med verdi B. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført naturtypekartlegging som deler opp området i fire naturtyper, med avgrensning og verdsetting som på illustrasjonen under. Det vises til den gjennomførte naturtypekartlegginga, som følger planforslaget som vedlegg. Utbygging av området vil påvirke de registrerte naturtypene negativt. 
Barn og unges oppvekstvilkår		I området er det satt av et område på 1,6 daa til leikeplass, der deler av området kan opparbeides som ballplass. Området har trafiksikker atkomst til Rindals sentrum, og skoleområdet ligger om lag 1 kilometer unna. Omdisponering av området til boligformål medfører ikke tap av områder som brukes av barn og unge.
Arkitektonisk og estetisk uttrykk		Det er ikke gitt spesifikke bestemmelser om arkitektonisk og estetisk uttrykk. Hensynet til estetikk vurderes å kunne håndteres på en god måte i den enkelte byggesaka.
Samlet		Samlet sett, vurderes de positive virkningene av omregulering av Seljebrekka som

brukte områdene selv om bebyggelsen kommer noe nærrere innpå. Det er tatt inn en bestemmelse som krever at allmenheten sikres en god gangforbindelse gjennom området til løypenettet.

Tema		Kunnskapsgrunnlag, verdi og konsekvens
Naturmangfold		Iglthøna med tilgrensende områder er kartlagt som "andre viktige forekomster" i naturbasen, og verdsatt til lokalt viktig C.  "Fugletittetårnet" ligger relativt nært dette området, men med en mye brukt turveg mellom. Man antar ut fra dette at endret arealbruk på sentrumssida av gangvegen ikke vil påvirke fuglelivet i området negativt.
Barn og unges oppvekstvilkår		Kommunen er ikke kjent med at det aktuelle området brukes til leik og opphold for barn.
Grunnforhold		Området er myrlendt, og det må påregnes geoteknisk undersøkelse av området for å kartlegge grunnforholdene i området. Det er satt rekkefølgebestemmelse med krav til slik undersøkelse.
Samlet vurdering		Omdisponering av arealet til utbyggingsformål medfører at bebyggelsen kommer nærmere tur- og skiløypenettet rundt Iglthøna, noe som vurderes å være negativt. Likevel ligger området nært det eksisterende helsetunet og i tilknytning til den øvrige tettbebyggelsen rundt sentrum. Det finnes få alternativer til dette området dersom man skal bygge ut anlegget. Omregulering av eksisterende boligområder inntil helsetunet framstår som lite realistisk. Omdisponering av arealet framstår etter en samlet vurdering som akseptabelt så fremt det ikke går på bekostning av sentrumsområdets tilgang til friområde.

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN

RINDAL SENTRUM

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.12.15
Dato for godkjenning av Kommunestyret : 06.05.15, seinere tilføyelse i pkt 4.1.4 etter behandling av klagesak 24.06.15

1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet Områdereguleringsplan Rindal sentrum, datert 15.4.15.

2. Forhold til andre planer

Detaljregulering av Trollheim boligområde (planID 20120007) skal gjelde foran områdereguleringa.

Planer som oppheves:

- Nordre boligfelt (ingen planID)
- Vestre boligfelt inkl. endring (planID 19810002 og 20080005)
- Rindal sentrum Rindal s-lag - Landsem skifabrikk (planID 19850002)
- Rindal sentrum inkludert endring (planID 19850003 og 19920002)
- Rindal sentrum nord østre (planID 19880001)
- Søndre boligfelt (planID 19920002)
- Plan for enkelttomt i Aldersheimsvegen (planID 19950002)
- Nye Søndre boligfelt (planID 20050001)
- Rindal sentrum tjenesteyting (planID 20130001)

Mindre deler av følgende reguleringsplaner oppheves der områdereguleringa overlapper:

- Øvre Bjergen industriområde (PlanID 19920001)
- Rindal sentrum - Grønlivegen - Rinna elv (19900001).

3. Fellesbestemmelser

3.1 Støy, støv og forurensning

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støy løses tilfredsstillende. Retningslinje T1442/2012 Støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, samt Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av plan og byggesaker innenfor planområdet.

I områder hvor forurenset grunn er påvist, skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

3.2 Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette skal utføres innen ett år etter at byggearbeidene ferdigstilles.

3.3 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming.

3.4 Universell utforming

Offentlige bygninger og utearealer skal opparbeides med god tilgjengelighet til alle opparbeidede arealer for hele befolkningen, uavhengig av funksjonsgrad.

Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal dessuten tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

3.5 Parkering

I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykel
Bolig (B1, B2, B5)	Boenhet	2 plasser	2
Bolig (B3, B4, BS1, BS2, BKB1, BKB2)	Boenhet	1 plass	2
Forretning, Kontor,	100 m ² BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m ² BRA	1	0,5

3.6 Byggegrenser mot offentlige veger

Der byggegrense mot offentlig veg er angitt, skal bebyggelse plasseres innenfor denne. Dersom bebyggelse som står nærmere vegen enn angitt byggegrense skal gjenoppbygges etter brann, må den flyttes bak byggegrense.

4. Områder for bebyggelse og anlegg

4.1 Boligområder

4.1.1 Fellesbestemmelser for bolig

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på hver enkelt tomt skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av tiltak, avkjørsel.

Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.

Plass for parkering og eventuell garasje skal gå fram av situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt tiltak. Nye garasjer tillates oppført i inntil 60m² BTA, og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighuset.

4.1.2 B1 - Østre, Vestre, Nordre, Søndre og Nye søndre boligfelt

Maksimal utnyttingsgrad settes til 30% BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

4.1.3 B2 Seljebrekka

Maksimal utnyttingsgrad settes til 30 % BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til utbygging av teknisk infrastruktur i området, skal høyspentledningen gjennom området være omlagt.

4.1.4 B3 Lykkja og B4 "Drivhuset"

Innenfor områdene tillates det oppført boligbebyggelse. Bebygd grunnflate, BYA, skal ligge mellom 25 % og 60 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesimshøyde settes til 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20 % av boligens bruksareal.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

På eiendommen gnr. 18/119, tillates det i tillegg til boliger etablert lettere næringsvirksomhet, som for eksempel kontor, forretninger og mindre håndtverksbedrifter, som naturlig lar seg innpasse i denne delen av sentrumsbebyggelsen. (Dette avsnittet er tilføyd etter behandling av klagesak i kommunestyret 24.06.2015.)

4.1.5 B5 Øvrige boliger

Maksimal utnyttingsgrad settes til 30 % BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

4.2 Sentrumsformål

4.2.1 Sentrumsformål, BS1 og BS2

Maksimal utnyttingsgrad settes til 70% BYA.

Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20 % av boligens bruksareal. Søknad om tiltak som omfatter boliger må vise løsninger for uterom og nærlekeplasser for boligene. Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som, forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje. Publikumsinnganger skal være vendt mot torget.

4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

4.3.1 BKB1 og BKB2

Innenfor områdene tillates det oppført kombinert bebyggelse for bolig, forretnings- og kontorformål. Bebygd grunnflate, BYA, skal være mellom 25 og 60 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesimshøyde settes til kote +156 for BKB1, og kote +157 for BKB2.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal. Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

4.3.2 BKB3 Rutebilstasjonen

Innenfor området tillates bebyggelse for næringsvirksomhet og tjenesteyting. Bebyggelsens maksimale gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Virksomheter som etter kommunens vurdering vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og øvrige bedrifter med hensyn til støy, forurensing, særlige trafikk- eller miljøulemper, samt brann- og eksplosjonsfare, tillates ikke etablert i området.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

4.3.3 BKB4 Autogarasjen

Innenfor området tillates det bebyggelse for forretninger, kontor og lett industrivirksomhet. Bebyggelsens maksimale gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Virksomheter som etter kommunens vurdering vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og øvrige bedrifter med hensyn til støy, forurensing, særlige trafikk- eller miljøulemper, samt brann- og eksplosjonsfare, tillates ikke etablert i området.

4.3.4 BKB5 Hov

Ny bebyggelse på eiendommen Hov (gnr. 18, 225) skal ha stående bordkledning, saltak og samme møneretning som eksisterende bygning. Bebyggelsens maksimale gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Innenfor området tillates det oppført kombinert bebyggelse for bolig, forretnings- og kontorformål. Bebygd grunnflate, BYA, skal ligge mellom 25 % og 60 % av tomtens nettoareal.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal. Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

4.4 Tjenesteyting

4.4.1 BOP1 og BOP2: Område for offentlig tjenesteyting

Bygningene skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger.

Det skal være ei viss visuell oppdeling av store fasadeflater, eventuelt med mindre tilleggsvolum med lavere høyde og mindre skala som ei nedtrapping mot omgivelsene.

Bygninger skal fargesettes med mørke, matte farger (oker, rød, brun, grønn, grå).

Bygninger tillates oppført med gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 13,0m. Ved bygging av hall på grusbanen skal den legges godt ned i terrenget og terrenget skal minst 1 m. Hallen skal ha valmet tak.

Utnyttingsgrad:

BOP1(Skoleområdet): Maks BYA = 35%

BOP2 (Rindalshuset og Rindalshallen): Maks BYA = 85%. Bygninger kan maks utgjøre 7250 m².

Byggesøknad til hall i BOP2 skal drøftes med regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

4.4.2 BAT: Annen tjenesteyting, museum

Bygninger og landskapet skal ivaretas og utvikles til museumsformål.

Traseen til Postvegen skal bevares. Vegen kan vedlikeholdes og settes i stand.

Maks BYA = 15%.

Vegetasjon i kant mot nord skal i størst mulig grad bevares av hensyn til det visuelle forholdet mellom museet og hallområdet.

4.4.3 BIN (Helsetunet)

Ved utbygging av helsetunet i østlig retning, skal det sikres god tilgjengelighet for gående gjennom området for allmenheten.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

4.5 Leikeplasser

Ekisterende felles leikearealer skal opparbeides og vedlikeholdes av beboerne. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som leikeplass kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

Før nye boliger i områdene B2, B3, B4, BKB1, BKB2 og BKB5 kan tas i bruk, skal felles leikeplass i de enkelte feltene være opparbeidet. Leikeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ballspill, sykling og liknende.

Før nye boliger i områdene BS1 og BS2 kan tas i bruk, skal det være etablert småbarnsleikeplass innenfor de enkelte feltene.

Felles leikeplass i B2 skal minimum inneholde sandkasse, huske, ballfelt og tre valgfrie lekeapparater for barn i alderen 1 - 15 år. Variert natur kan, etter kommunens skjønn, erstatte opparbeiding og utstyr for deler av området.

5. Grønnstruktur

5.1 Vegetasjonsskjerm mot Skulevegen og Rindalsvegen

Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad bevares

Det kan etableres en atkomstveg til BOP2 fra Skulegata.

5.2 *Friområder*

Det tillates opparbeidet turstier. Opparbeidelse må skje etter godkjent plan.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 *Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg*

Annen veggrunn skal opparbeides og eventuelt tilplantes. Det skal tas hensyn til snøopplag. Områdene kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/ beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag.

7. Hensynssoner

7.1 *Frisiktsoner*

I frisktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerhetssoner i håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillt.

7.2 *Hensynssone bevaring kulturmiljø*

Hensynssone landskap (H550)

Innenfor hensynssonen må alt uttak av skog foregå planmessig og etter godkjenning fra kommunen.

(H570_1), Trøågarden

Bygninger innenfor hensynssonen skal forvaltes slik at alle formuttrykk (gesimshøyde, takform, etasjetall, størrelse, fasader, farger, dører, vinduer og øvrig materialbruk) ved vedlikehold og utbedringer bevares på en slik måte at de harmonerer med bebyggelsen og miljøet i resten av bevaringsområdet.

På tak tillates tekking med materialer som torv, tegl, skifer, betongtakstein eller annet som gir tilsvarende visuelt uttrykk. Innvendig kan bygningene moderniseres og tilpasses ny bruk etter huseierens ønsker, så lenge plan- og bygningslovens krav er oppfylt.

I alle bygninger skal det likevel være minst en boligenhet, og bygningene skal tjene som helårsboliger.

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet.. Dersom bebyggelse innenfor hensynssonen må erstattes ved brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

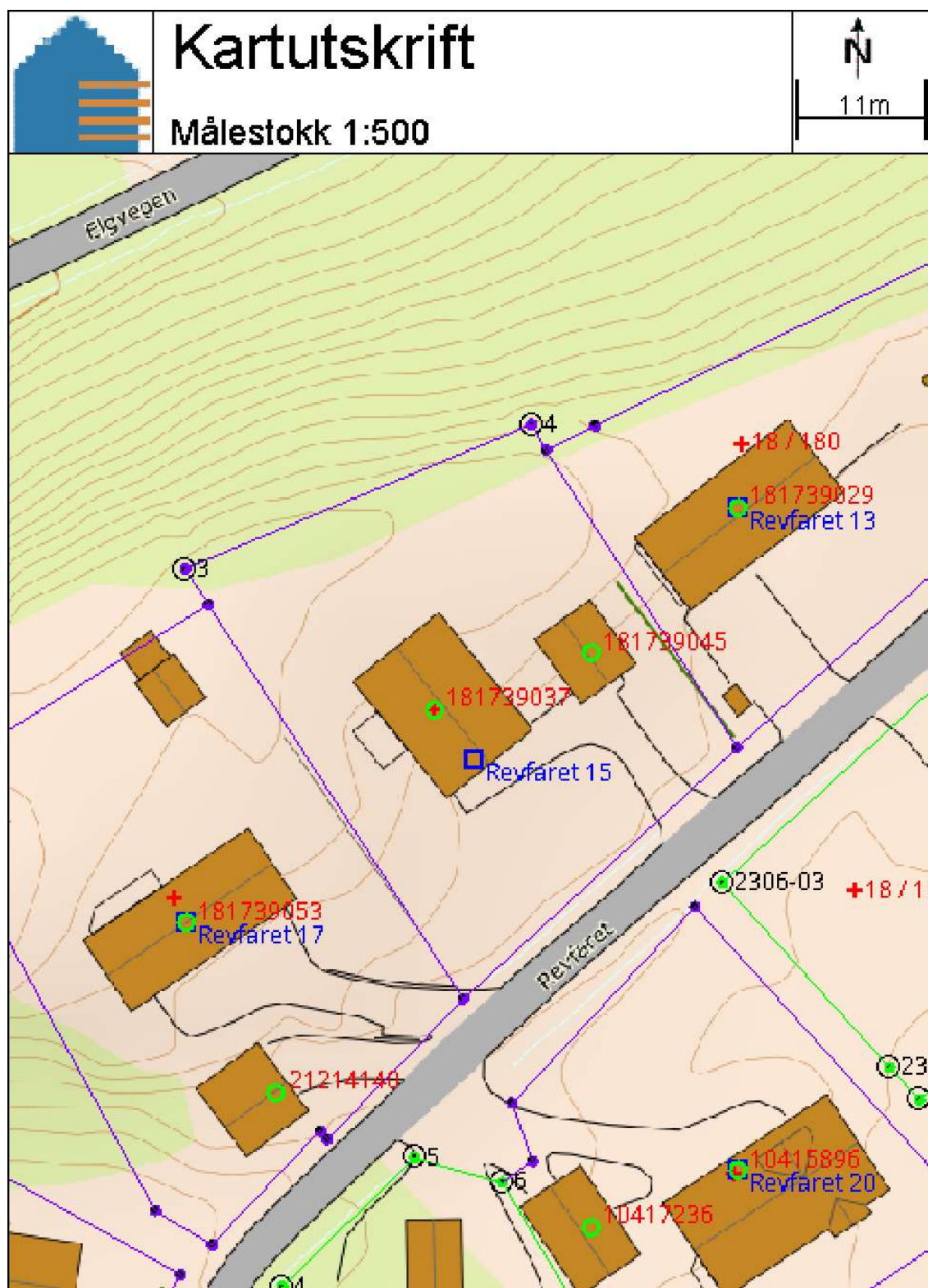
Alle utvendige byggearbeider i bevaringsområdet skal forelegges fylkeskommunen til uttalelse før kommunen avgjør søknad om byggetillatelse.

7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Middelalderkikegården ved Rindal kirke er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Graver som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.



Tegnforklaring

Bygningspunkter

-  Fredet bygning
-  Vernet bygning
-  Sefrakbygg, meldepliktig
-  Utgått/revet/brent - (Fredet/vernet/sefrak)
-  Andre bygningspunkt
-  Utgått/revet/brent - (Andre bygningspunkt)

Matrikkelenhet

-  *Grunneiendom*
-  *Festegrunn*
-  *Punktfeste*
-  *Seksjon*
-  *(Anleggseiendom)*

Adressepunkter

-  Adressepunkt i kartet
-  Adressepunkt i kartet som er merket

Grensepunktbeskrivelser



Offentlig godkjent grensemerke



Bolt



Kors



Røys

Stor prikk: RiksgrenseRøys, RiksgrenseMerkeAnnet, Rør, Borehull, Grensepåle, Kamjern, AnnetGrensemerke, Grensetre, Steingjerde, Gjerdestolpe, AnnenDetalj, MidtBekkElv, DjupålenBekkElv, Umerket (IngenGrensemerke)



Liten prikk: Alt annet

Grensepunktfarger



Nøyaktig måling



Middels nøyaktig måling og gamle målinger som er transformert



Mindre nøyaktige målinger og tilnærmet



Økonomiske kart



Norge 1: 50.000



Skissenøyaktighet eller ikke angitt

Tegnforklaring

Grenselinjetyper



*Vanlig teiggrense:
Hel strek med farge ut fra nøyaktighetsklasse*



*Omtvistet teiggrense:
Stiplet 4.00/1.00 med farge ut fra nøyaktighetsklasse*



*Fiktiv teiggrense:
Stiplet 0.30/0.80, Grå*



*Hjelpelinjetype Vannkant:
Stiplet 2.00/0.60, Blå*



*Hjelpelinjetype Vegkant og
Hjelpelinje Punktfeste: Stiplet 2.00/0.60, Grå*

Grenselinjefarger



Nøyaktig måling



Middels nøyaktig måling og gamle
nøyaktige målinger som er transformert



Mindre nøyaktige målinger og tekniske kart



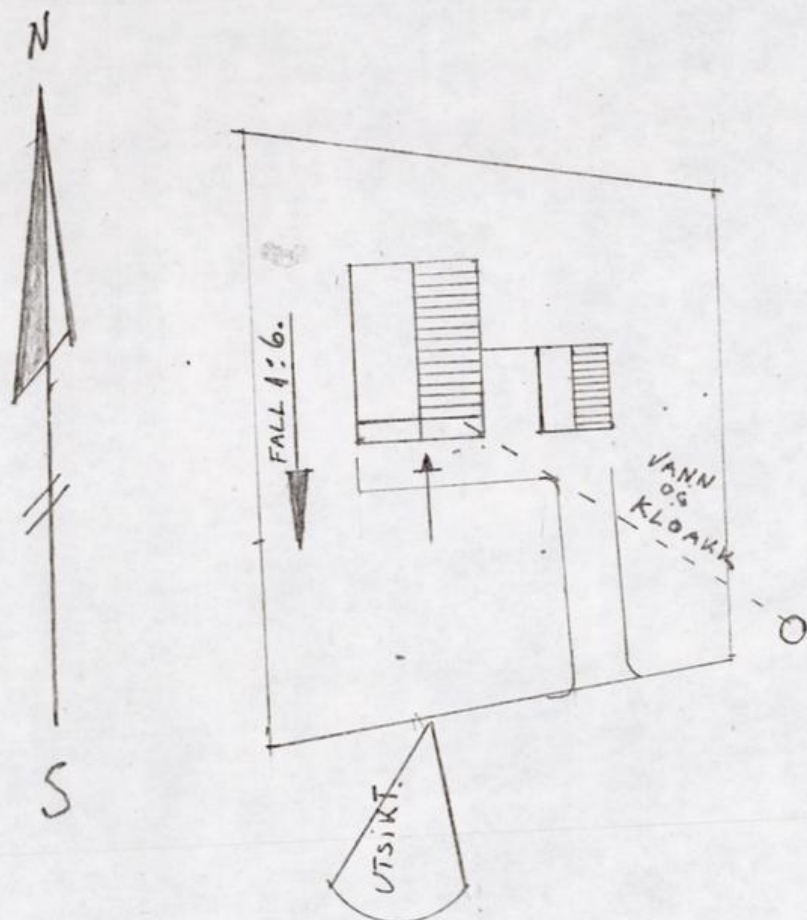
Økonomiske kart



Norge 1: 50.000

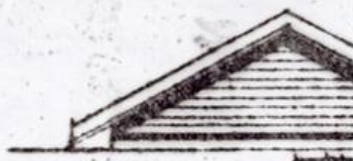
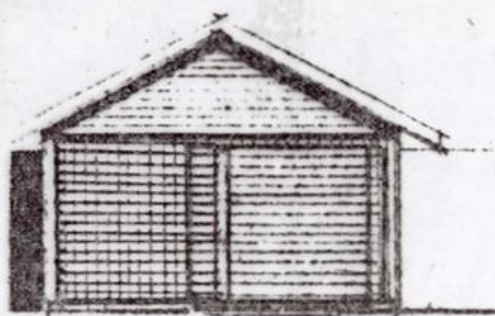
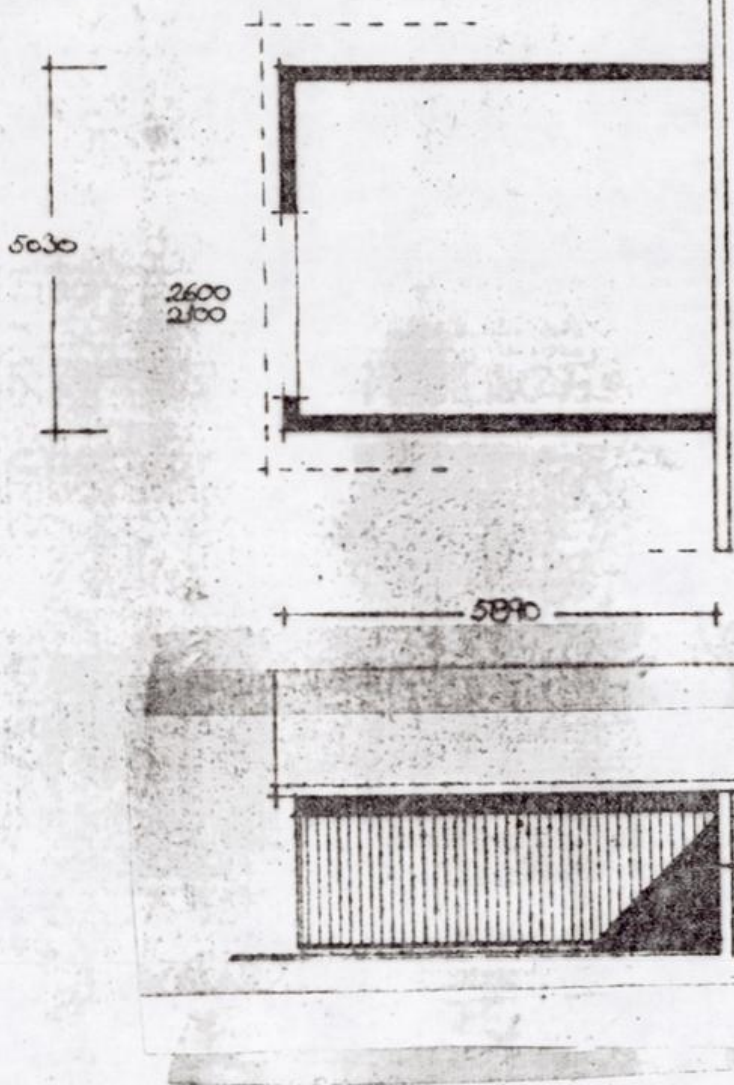
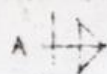


SITUASJONSPLAN for tomt vei BAKKJORD nr.
 byggefelt NORDRE FELT
 g.nr. 18 byggekommune RINDAL
 målestokk 1:500 b.nr. 2
 navn EDGAR LANDSEM
 postadresse 7380 RINDAL



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

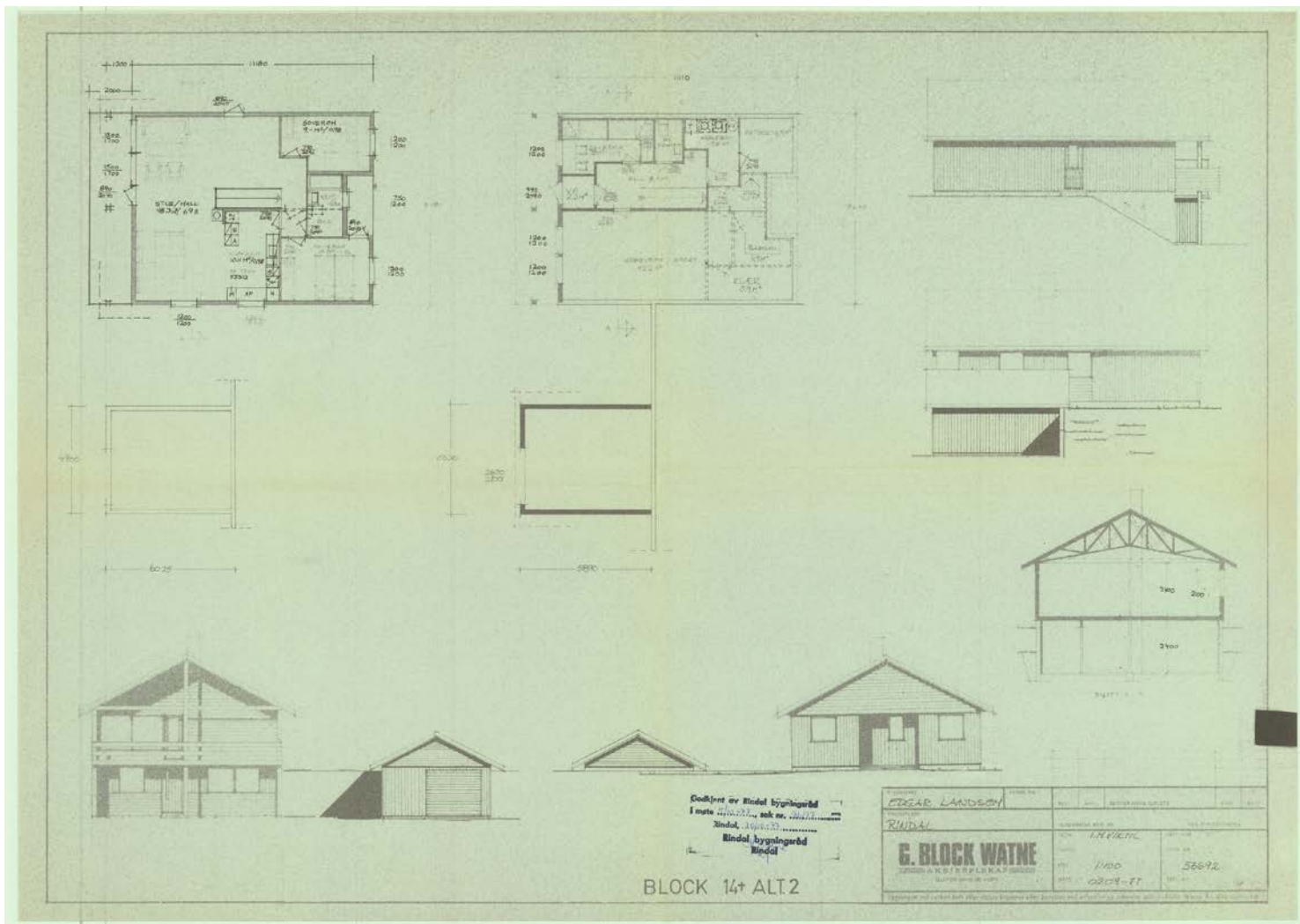
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretningsretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.



Godkjent av Rindal bygningsråd
I møte 7/9-78., sak nr. 100/78.....
Rindal, 19/9-78.....

Rindal bygningsråd
Rindal

B



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011547	11.03.2025	1702250058

Om dokumentet

Ident

1998/7149/61

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

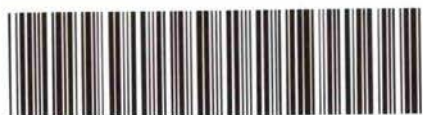
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

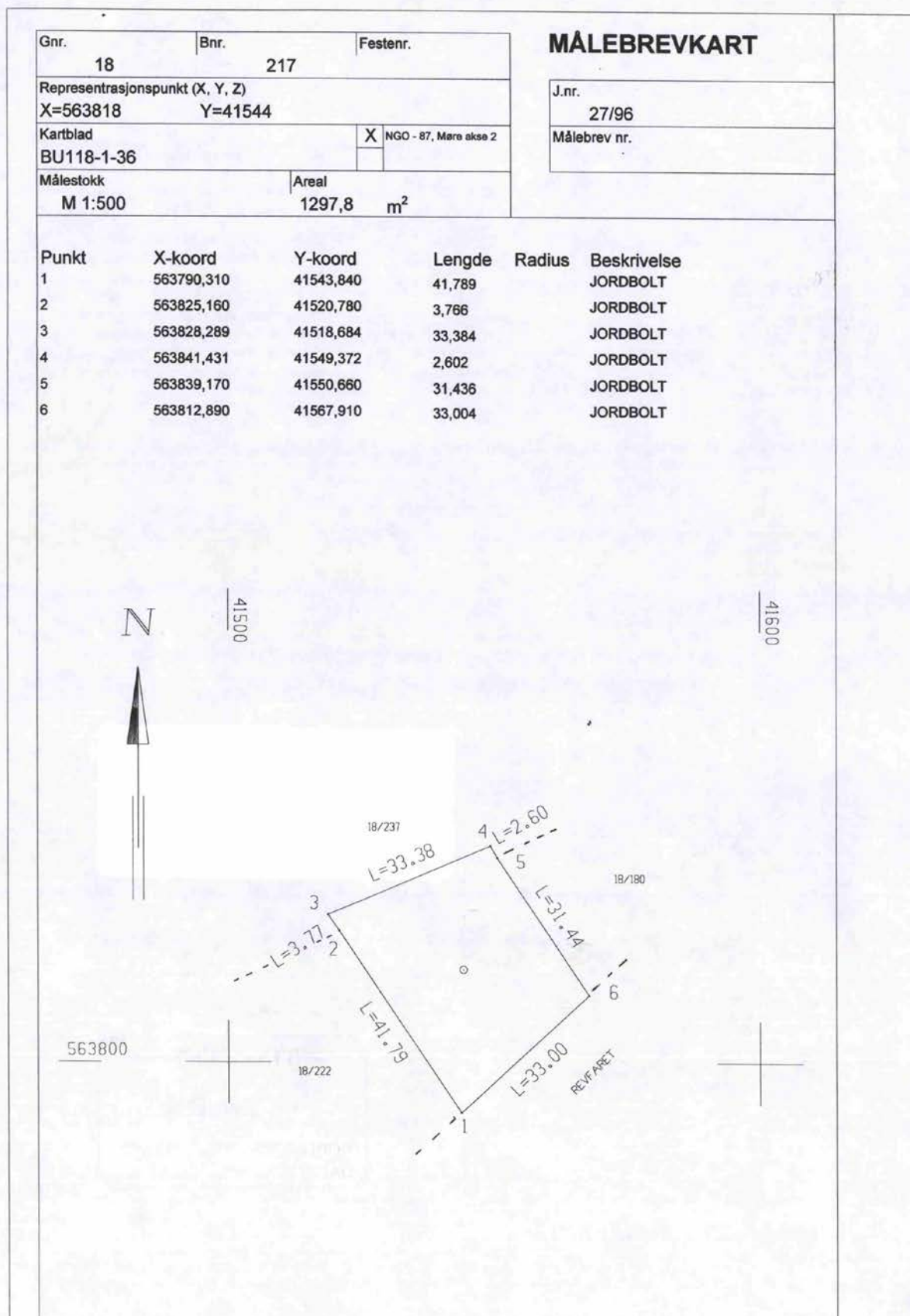
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

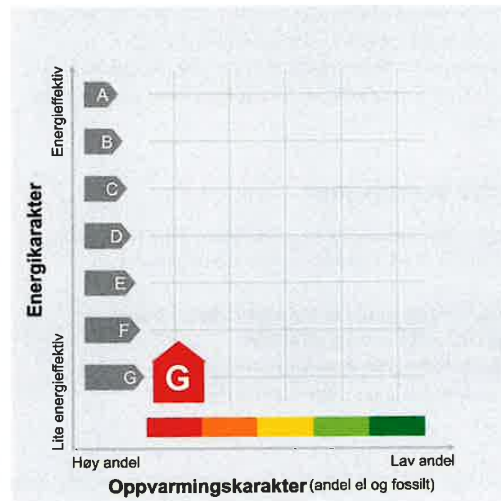
Kommune 1567 RINDAL		MÅLEBREV ☒ med grensejustering J.nr. 27/96 Målebrev nr. Evt.midl.forretning, dato, ref.nr. 																	
Målebrev over																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Gnr.</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Bnr.</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">217</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn / adresse Bakkejord</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1297,8 m²</td> </tr> </table>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiendom	18	217			Bruksnavn / adresse Bakkejord			Areal	1297,8 m ²			Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.		
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																
Eiendom	18	217																	
	Bruksnavn / adresse Bakkejord																		
Areal	1297,8 m ²																		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">Dato</td> <td>08.10.1997</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Rekvirent</td> <td>Rindal kommune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Bestyrer</td> <td>Sølvi Irene Fuglås</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Forretning</td> <td> Det ble foretatt ei grensejustering mellom gnr. 18 bnr. 237 og bnr. 217. Der gnr.18 bnr. 217 fikk tillagt 104,6 m2 fra gnr.18 bnr. 237. </td> </tr> </table>	Dato	08.10.1997	Rekvirent	Rindal kommune	Bestyrer	Sølvi Irene Fuglås	Forretning	Det ble foretatt ei grensejustering mellom gnr. 18 bnr. 237 og bnr. 217. Der gnr.18 bnr. 217 fikk tillagt 104,6 m2 fra gnr.18 bnr. 237.	 Doknr: 7149 Tinglyst: 09.09.1998 Emb. 061 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM										
Dato	08.10.1997																		
Rekvirent	Rindal kommune																		
Bestyrer	Sølvi Irene Fuglås																		
Forretning	Det ble foretatt ei grensejustering mellom gnr. 18 bnr. 237 og bnr. 217. Der gnr.18 bnr. 217 fikk tillagt 104,6 m2 fra gnr.18 bnr. 237.																		
Underskrift																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">Sted</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Dato</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Underskrift</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Rindal</td> <td style="text-align: center;">25.06.1998</td> <td style="text-align: center;">  Sølvi Irene Fuglås </td> <td style="text-align: center;">  Mary Rindalsholt Bolme </td> </tr> </table>	Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Rindal	25.06.1998	 Sølvi Irene Fuglås	 Mary Rindalsholt Bolme											
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																
Rindal	25.06.1998	 Sølvi Irene Fuglås	 Mary Rindalsholt Bolme																
GAB Registreringsstempel 		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel TINGLYST - 9 SEPT. 1998 NORDMØRE HERREDSRETT DAGBOKNR. 7149																	
Påtegninger (rettelser o.l.) 																			



ENERGIATTEST



Adresse	Revfaret 15
Postnummer	6657
Sted	RINDAL
Kommunenavn	Rindal
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181739037
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-105922
Dato	11.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1979
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 171
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Olje
Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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/>.





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>). På www.enova.no/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: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Revfaret 15 - Nabolaget Rindal - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Rindal rutebilstasjon Linje 902, 905	7 min 0.5 km
Trondheim Værnes	1 t 47 min

Skoler

Rindal skole (1-10 kl.) 206 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Meldal videregående skole 300 elever	37 min 35.7 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	50 min 53.4 km

Ladepunkt for el-bil

Rindal	10 min
--------	--------

«Det er godt å bo her! Her er det tid til å leve!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

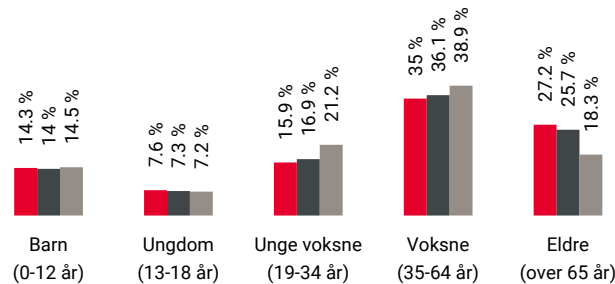
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rindal	1 290	606
Rindal kommune	1 980	967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rindal barnehage (1-5 år) 19 barn	5 min 0.4 km
Bolme barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Rindal Post i butikk	11 min 0.8 km
Bunnpris Rindal PostNord	7 min 6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

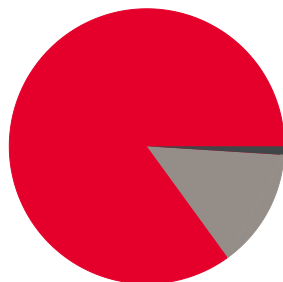
Lite trafikk 93/100

Sport

⚽ Rindal ballbinge 6 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Rindalshuset 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

Boligmasse



85% enebolig
1% blokk
14% annet

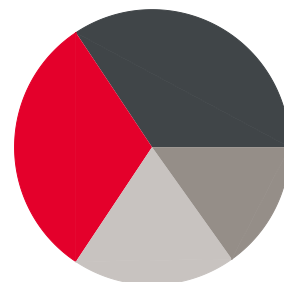
Varer/Tjenester



Surnadal Vinmonopol

27 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
34% 6-12 år
15% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



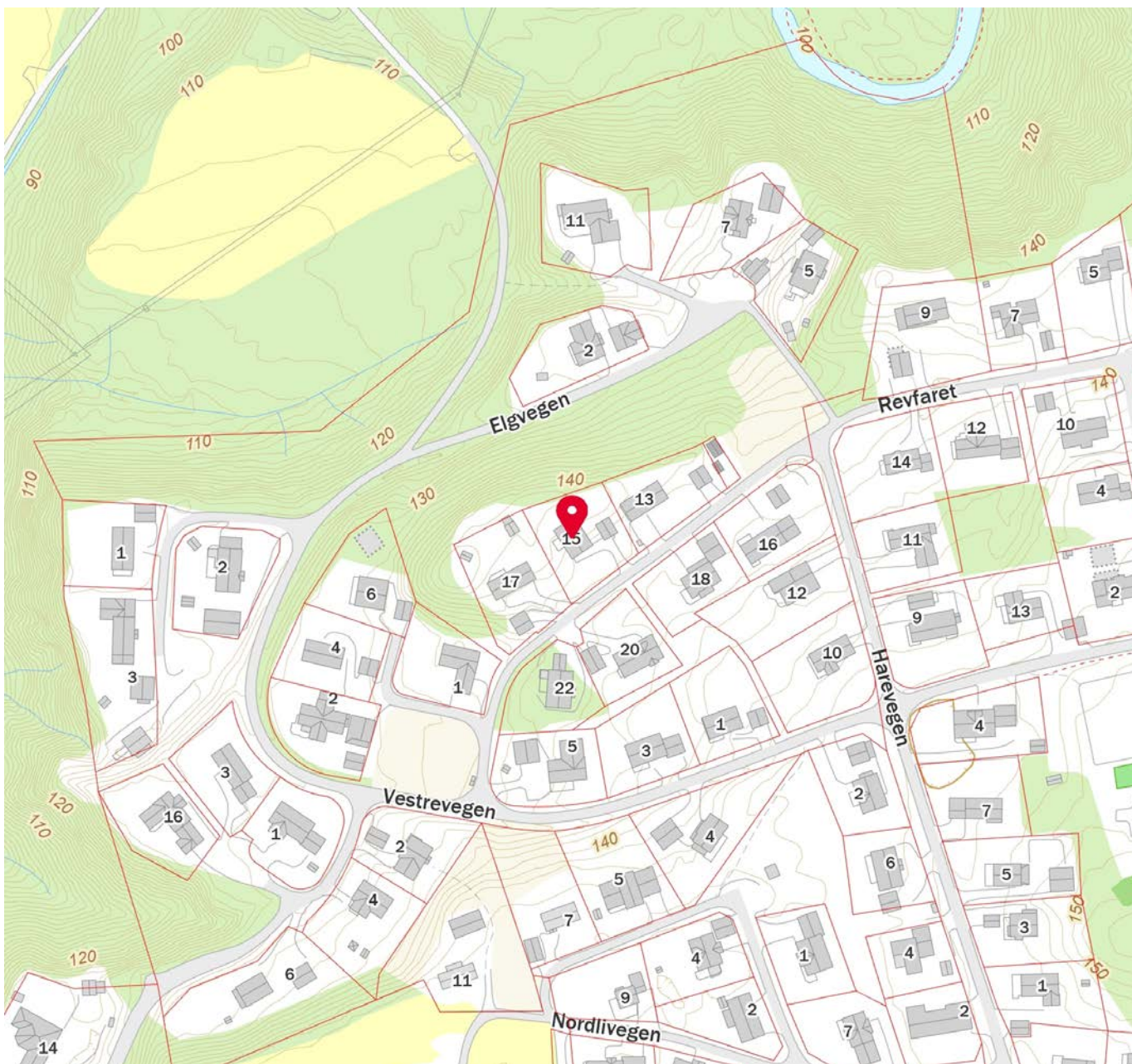
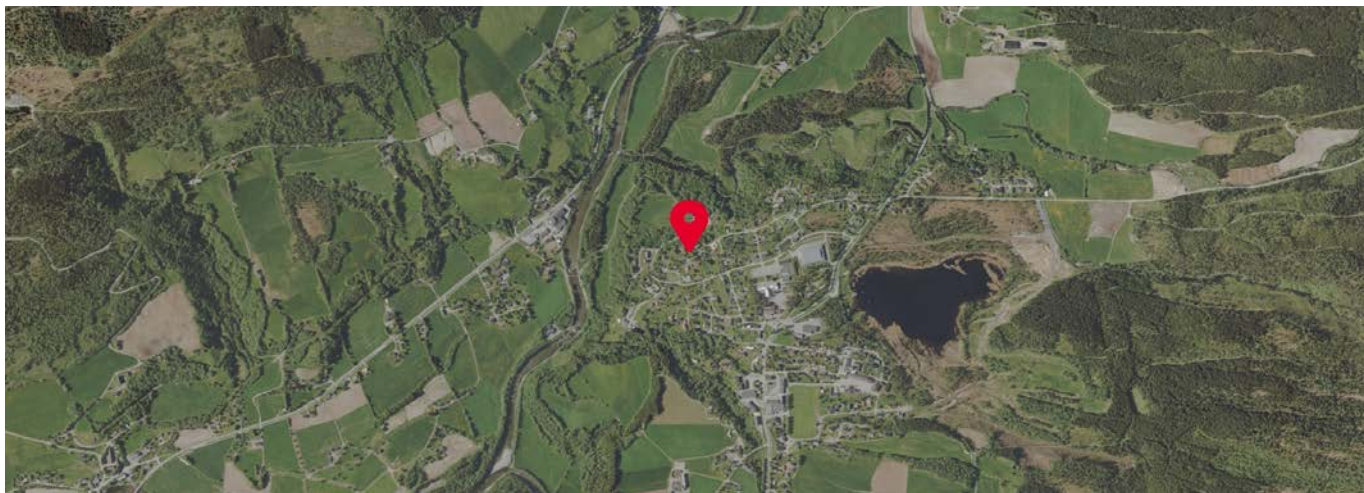
0%

43%

■ Rindal
■ Rindal kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Revfaret 15
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