



aktiv.

Hølondvegen 2057, 7212 KORSVEGEN

**Fin 2-roms selveierleilighet i 2. etg
| TG 1 på kjøkken | Oppgradert bad
Balkong på 12 m² | Fast
garasjeplass**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim
Tlf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 600,-
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-
Selger: Siri Martine Sveen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 49/75 kvm
Tomtstr.: 1681.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 24
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1710240149

Velkommen til Hølundvegen 2057!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere en lys og fin 2-roms selveierleilighet i Hølundvegen 2057 med sentral beliggenhet på Korsvegen. Leiligheten har en hjørnebeliggenhet noe som gir godt med lysinnslipp og inneholder et romslig kjøkken, stue, bad og et soverom med utgang til en balkong på 12 m². Videre har leiligheten masse lagringsplass i kjeller og bod i uthus. I tillegg disponerer leiligheten en fast plass i garasjen.

Verdt å merke seg:

- TG1 på kjøkken
- Masse lagringsplass
- Bad oppgradert i 2024
- Leiligheten disponerer egen garasje plass
- Egen balkong med utgang fra soverommet
- Umiddelbar nærhet til ulike servicefunksjoner
- Romslig stue på 21 m² som muliggjør ulik møblering

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	27
Egenerklæring	29
Planskisse	34
Tilstandsrapport	35
Energiattest	52
Seksjonering	53
Kommuneplankart	62
Planbeskrivelse med planbestemmelser	64
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² - Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-e: 17 m² - Garasje.

2. etasje

BRA-i: 49 m² - Stue, kjøkken, soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje på 17m² og bod i kjeller på 9m² er benevnt som BRA-e i rapporten (eksternt bruksareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1681.6 m²

Beliggenhet

Hølundvegen 2057 ligger i Korsvegen, et rolig tettsted i Melhus kommune. Korsvegen tilbyr fasiliteter som dagligvarebutikker, restaurant og pizzeria, bank og post i butikk. For eksempel finnes Korsvegen Restaurant & Pizzeria i nærheten, Området rundt Korsvegen byr på flotte tur- og friluftsområder, inkludert bade- og fiskevann som Langåsvatnet og Svorksjøen. Om vinteren er det tilgang til skianlegg som Jårakjølen,

og det finnes mange turstier i skog og mark. Fra Korsvegen er det ca. 20 minutter til Melhus og 35 minutter til Trondheim sentrum.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

Området betjenes av bussrute 504 (AtB), som går mellom Melhus og Hølonda via Gåsbakken skole. Bussen har avganger på ukedager, med første avgang kl. 06:46.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte:

Leilighet i 2.etasje i en 4-mannsbolig er oppført i to etasjer pluss kjeller og kaldtloft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Er lagt mikrosement på veggene, malt gulvbelegg, byttet innredning, montert dusjkabinett og bygget ny dokasse.

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

2.2 - Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I Garasjen, ble observert før vinteren men har vært tørt siden.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Almo elektro la opp strømmen i trapp og kjeller 28. september 2018. Fallrø elektro reparerte feil etter el-kontroll. Strømmen er skrudd av i garasje/bod i bygg 2

etter el-kontroll.

Arbeid utført av: Almo elektro og Fallrø elektro.

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: O.kufaas 21. september 2023.

Tilleggskommentar:

Varmepumpe fungerer ikke som den skal.

Standard

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:

- Rom under terreng:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

- Balkong, terrasse, platting:

Det registreres noe retnings-avvik på balkongen, årsaken til retnings-avvik er ukjent. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

- Vinduer og dører - i yttervegg:

Enkelte vinduskarmer er værslitte. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

- Yttervegger:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det registreres stedvis råteskader i trekledning samt en del missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Materialer med råteskader må/bør skiftes ut.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det ble stedvis registrert fuktmerker i tak-tro. Fuktmerkene vurderes å skyldes eldre forhold før tekkingen ble oppgradert, da det på befaringsdagen ikke ble målt skadelige fuktverdier i området. Jevnlig tilsyn av loft anbefales som et forebyggende tiltak.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk er plassert under dusjkabinett, kabinettet var vanskelig å flytte på, dermed er sluk ikke kontrollert. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet, selv om det er foretatt en oppgradering av overflater, er restlevetiden på rommet usikker. Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom:

Det er ikke fall til sluk. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Da det ikke er etablert fall på gulv (flatt gulv) er risikoen for at vann renner ut gjennom døråpning tilstede. TG 3 er satt pga fallforhold på gulv. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på alder fallforhold på gulv. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000 kr.

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

Det medfølger fast p-plass i garasje.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

966457

Diverse**AREAL**

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

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.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Eiendommen varmes opp med elektrisitet, med gulvvarme på badet og varmepumpe i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 070

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, og fordeles på fire terminer pr. år. Årsbeløpet i 2024 var på kr. 13 921, mens prognosen for 2025 er kr. 5 669. Avviket skyldes for mye innbetalt for avløp i 2024 som justeres på faktura i 2025.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

I tillegg betales det kr. 3 616 pr. år til ReMidt for renovasjon. Beløpet fordeles på fire terminer.

Eiendomsskatt

Kr 851

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 851. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 509 031

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 036 123

Formuesverdi sekundær år

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.

Boenheten

Eierbrøk

52/172

Felleskostnader inkluderer

Det er foreløpig ingen faste felleskostnader for seksjonen. I forbindelse med etablering av formelt sameie vil det bli innført faste månedlige felleskostnader. For denne

seksjonen er felleskostnadene budsjettert til kr 1 357,- pr. mnd. Se under "Om sameiet" for mer informasjon.

Sameiet

Sameienavn

Reitbakken

Om sameiet

Det er ikke etablert et formelt sameie for eiendommen, og det har ikke vært innkrevd faste månedlige felleskostnader. De fire enhetene i bygget har imidlertid blitt enige om å stifte et sameie og innføre månedlige felleskostnader. Felleskostnadene skal blant annet dekke felles bygningsforsikring, brøyting, vedlikehold og andre nødvendige fellesutgifter. Størrelsen på de månedlige felleskostnadene vil fastsettes i fellesskap mellom sameierne.

Styreleder- eller vaktmester arbeid i sameiet belønnes med 250,- kr. i avslag på felleskostnadene per mnd. iflg. selger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at vedtekter og fordeling av fellesutgifter vil bli utarbeidet og vedtatt av sameierne i nær fremtid, og at kjøper som ny eier vil bli en del av sameiet og delta i beslutningsprosesser knyttet til felles drift og vedlikehold.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Det er foreløpig ikke utarbeidet vedtekter og husordensregler for sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 24, seksjonsnummer 3 i Melhus kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

HEFTELSE

1950/187-1/65 02.02.1950 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr: 5028, Gnr: 144, Bnr: 1

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5028, Gnr: 144, Bnr: 24

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNDATA

2011/824215-1/200 11.10.2011 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/172

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes godkjente tegninger som viser eksakte opplysning om byggets opprinnelige planløsning eller eventuelle endringer som kan ha blitt utført. Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle ombygging, tilbygg eller endring av arealbruk ikke dokumenteres med offisielle tegninger.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2013-2025, vedtatt 16.12.2014, og ligger i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål.

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 600 (Omkostninger totalt)
49 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
52 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 539 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 542 300 (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 38 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

05.05.2025



















Vedlegg

Nabolagsprofil

Hølundvegen 2057

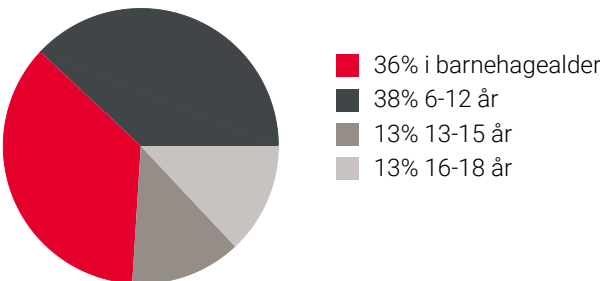
Offentlig transport

🚶 Korsvegen Linje 504	2 min 🚶 0.2 km
🚆 Kvål stasjon Linje R60, R70	22 min 🚆 20.3 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 🚆

Skoler

Eid skole (1-10 kl.) 174 elever, 13 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Melhus videregående skole 560 elever	23 min 🚆 20.4 km
Øya videregående skole 160 elever	23 min 🚆 20.7 km

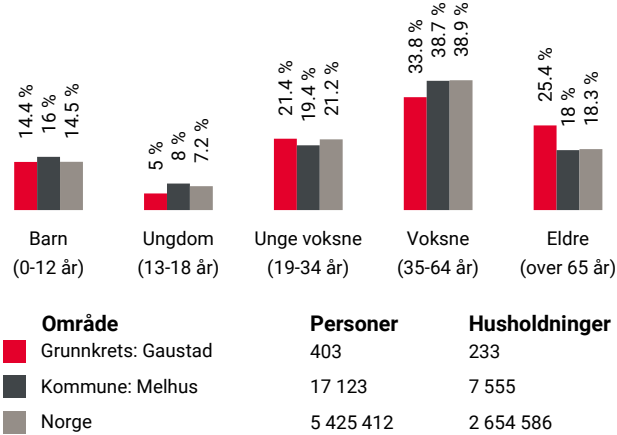
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

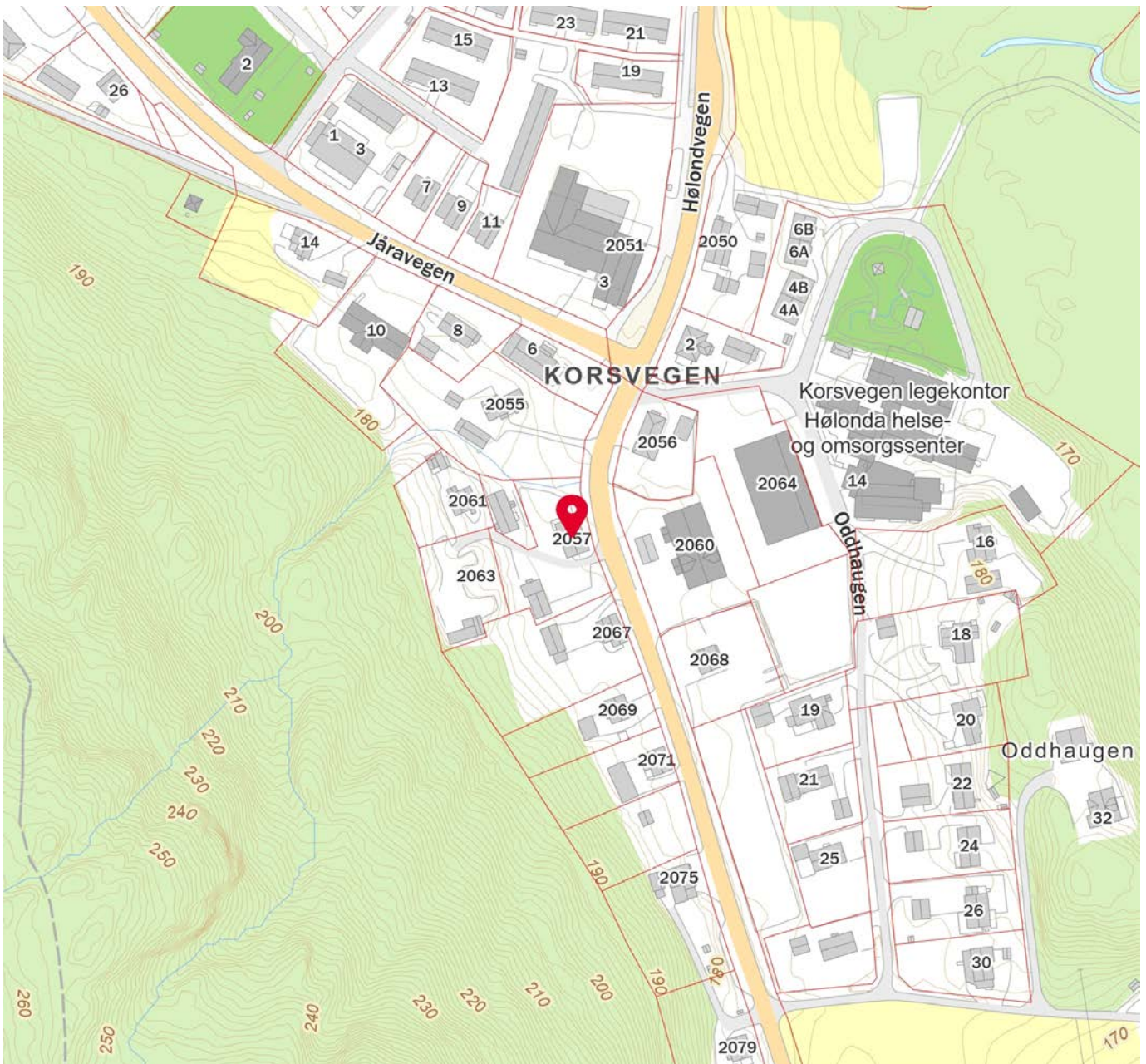
Eid skole og barnehage (1-5 år) 46 barn	21 min 🚶 1.5 km
Gåsbakken skole og barnehage (1-5 år) 34 barn	11 min 🚆 10.9 km

Dagligvare

Coop Prix Korsvegen Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.2 km
--	-------------------

Sport

⚽ Korsvegen idrettsplass Fotball	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Eid skole Aktivitetshall, ballspill	20 min 🚶 1.4 km
🏊 Max-gym Buvika	23 min 🚆
🏊 Impuls Treningssenter Melhus	23 min 🚆



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240149	

Selger 1 navn
Siri Martine Sveen

Gateadresse	
Hølundvegen 2057	

Poststed	Postnr
KORSVEGEN	7212

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: 1710240149

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Er lagt mikrosement på veggene, malt gulvbelegg, byttet innredning, montert dusjkabinett og bygget ny dokasse.

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I Garasjen, ble observert før vinteren men har vert tørt siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Almo elektro la opp strømmen i trapp og kjeller 28 september 2018. Fallrø elektro reparerte feil etter el kontroll. Strømmen er skrud av i garasje/bod i bygg 2 etter el kontroll.

Arbeid utført av

Almo elektro og Fallrø elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

O.kufaas 21. september 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710240149

Tilleggs kommentar

Varmpumpe fungerer ikke som den skal

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: 1710240149

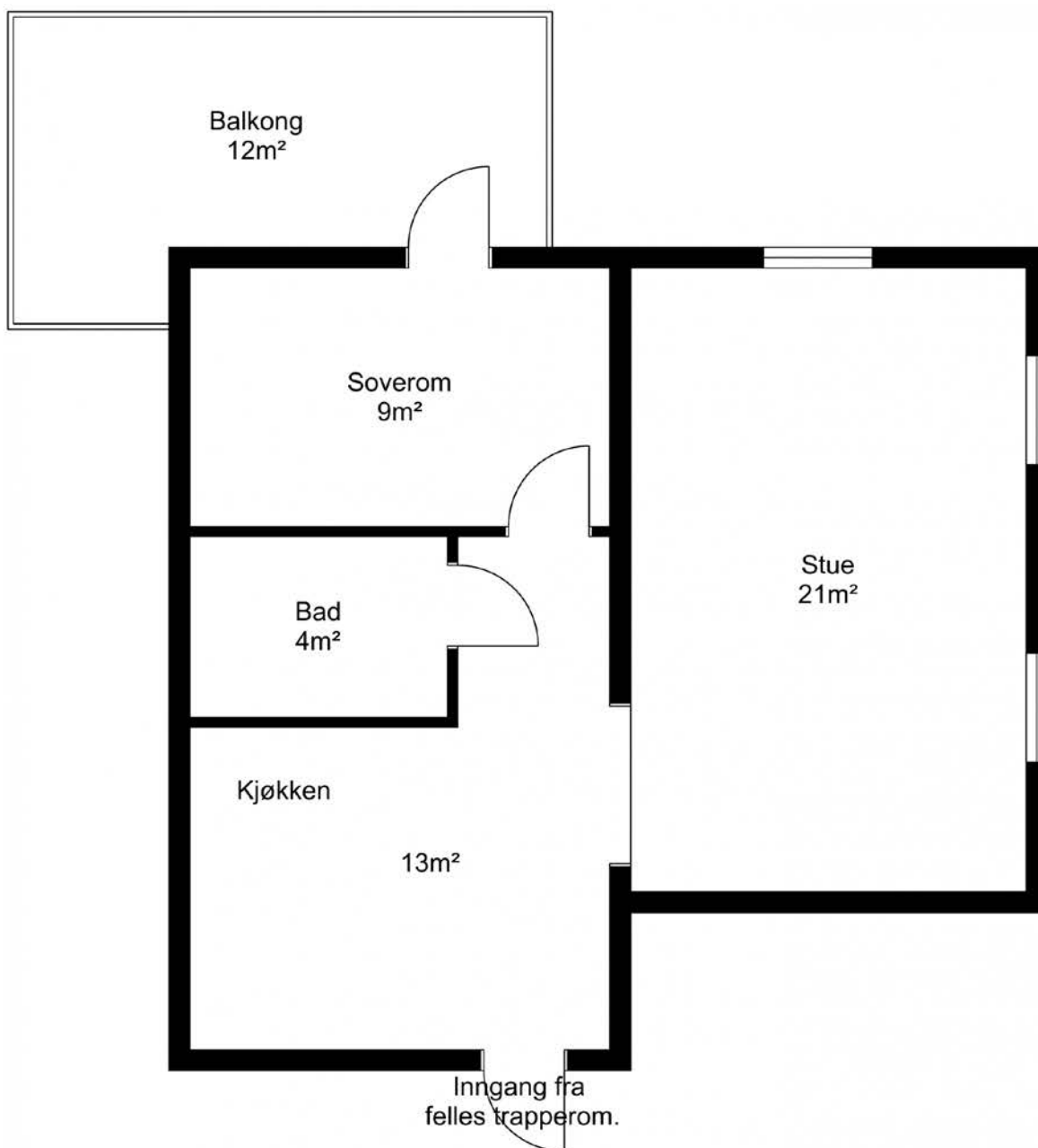
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Martine Sveen	4a4ab84cd5384652419e8e 469dfe9cecc05bf60	01.05.2025 15:34:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240149

- 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>

Hølundvegen 2057

2.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Hølundvegen 2057 7212 KORSVEGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1925

BRA: 75 m²

BRA-i: 49 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26810>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Da det ikke er etablert fall på gulv (flatt gulv) er risikoen for at vann renner ut gjennom døråpning tilstede.

TG 3 er satt pga fallforhold på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på alder fallforhold på gulv.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres noe retnings-avvik på balkongen, årsaken til retnings-avvik er ukjent.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Vinduer og dører: I yttervegg.

Oppsummering

Enkelte vinduskarmen er værslitte.

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning samt en del missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Materialer med råteskader må/bør skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble stedvis registrert fuktmerker i tak-tro. Fuktmerkene vurderes å skyldes eldre forhold før tekkingen ble oppgradert, da det på befaringsdagen ikke ble målt skadelige fuktverdier i området.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn av loft anbefales som et forebyggende tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett, kabinettet var vanskelig å flytte på, dermed er sluk ikke kontrollert.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet, selv om det er foretatt en oppgradering av overflater, er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2025

Rapportdato
29.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Siri Martine Sveen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten** Telefon: **40004459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **just@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hølundvegen 2057, 7212 Korsvegen**

Kommunenr:	5028	Gårdsnr:	144	Bruksnr:	24	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1925 - Rehabilittert antatt på 80-tallet.					
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2.etasje i en 4-mannsbolig er oppført i to etasjer pluss kjeller og kaldtloft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hølundvegen 2057

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	49	49	0	0	12
Kjeller	9	0	9	0	0
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	75	49	26	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	49	49	0	Stue, kjøkken, soverom, bad.	
Totalt m²	49	49	0		

Kommentar til arealberegning

Garasje på 17m² og bod i kjeller på 9m² er benevnt som Bra-e i rapporten. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres noe retnings-avvik på balkongen, årsaken til retnings-avvik er ukjent. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	

6.3 Vinduer og dører: I yttervegg.

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører fra 1982.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduskarmen er værslitte. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.	

6.4 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trolig en gang på 1980 tallet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det registreres stedvis råteskader i trekledning samt en del misssfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Materialer med råteskader må/bør skiftes ut.	

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det ble stedvis registrert fuktmerker i tak-tro. Fuktmerkene vurderes å skyldes eldre forhold før tekkingen ble oppgradert, da det på befaringsdagen ikke ble målt skadelige fuktverdier i området.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn av loft anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent nyere dato.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Det gjøres oppmerksom på at taknedløp er avsluttet over bakken. Tiltak her med bortledning av vann anbefales.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Planløsningen er kun kontrollert opp i mot seksjonerings tegningene om disse stemmer med godkjente byggetegninger vites ikke.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i leiligheten i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent dato/alder.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
TG 1 er satt på synlige avløpsrør i leiligheten.	

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert på ukjent tidspunkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	
Ingen avvik ble registrert.	

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	
TG-1	
Det er foretatt en el-kontroll i regi av tidligere eier i 2023, ingen avvik skal da foreligge.	

6.14 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Det registreres rør for påfylling til oljetak ved inngangsparti, om det finnes oljetank på eiendommen i dag vites ikke.
TG 1 er satt på varmepumpe.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

Ca 115 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.16 Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Foruten mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken har oppholdsrom naturlig ventilering

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, microsement på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble i 2023 etablert micro-sement på flislagt vegg samt malt vinylbelegg på gulv.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Da det ikke er etablert fall på gulv (flatt gulv) er risikoen for at vann renner ut gjennom døråpning tilstede. TG 3 er satt pga fallforhold på gulv.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på alder fallforhold på gulv.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er plassert under dusjkabinett, kabinettet var vanskelig å flytte på, dermed er sluk ikke kontrollert.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet, selv om det er foretatt en oppgradering av overflater, er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt kontroll og fuktmålinger i rørføringer i vegg inne i benkeskap på kjøkken.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

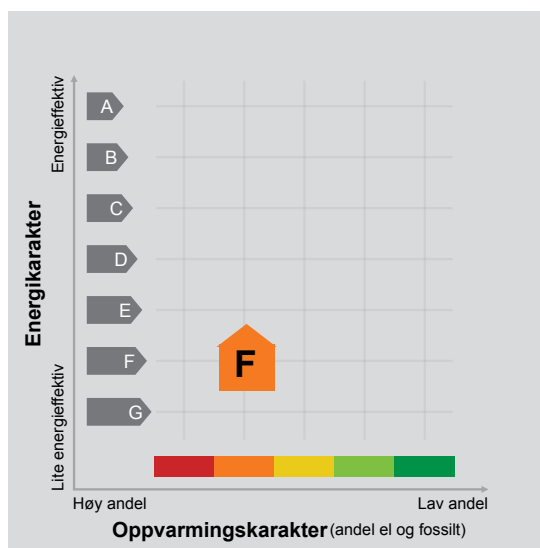
6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Hølundvegen 2057
Postnummer	7212
Sted	KORSVEGEN
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184507153
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-75571
Dato	04.02.2025
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



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.

Melding til tinglysing

ført en seksjonering i matrikkelen
ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601152146
Vedlegg: Ja

rent av tinglysing

sasjonsnr Navn Adresse
3027 MELHUS KOMMUNE RÅDHUSET, 7224 MELHUS

rent(er) av forretning

sdato/Orgnr Navn Bruksenhet Adresse
1008 BØVRA EIENDOM AS v/Anders Stenseth, Eid, 7212 KORSVEGEN

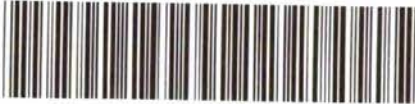
skelenhet(er) som er seksjonert

Gnr Bnr
144 24

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
144	24	0	1	40 / 172	Boligseksjon	Ja	Nei
144	24	0	2	40 / 172	Boligseksjon	Ja	Nei
144	24	0	3	52 / 172	Boligseksjon	Ja	Nei
144	24	0	4	40 / 172	Boligseksjon	Ja	Nei

; til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 824215 Tinglyst: 11.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ¹⁾ ☒ Oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Eiendomsleier 1	
Adresse Lenaesveien 63, Melhus	
Postnr. 7224	Poststed Melhus
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel	
MELHUS KOMMUNE	
11/4890	1
24 JUNI 2011	
GBB 144/24	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festensnr.
1653	Melhus	144	24	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
985261008	Borra Eiendom A/s	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)
1	B	40	B	13				25				37				49	
2	B	40	B	14				26				38				50	
3	B	52	B	15				27				39				51	
4	B	40	B	16				28				40				52	
5				17				29				41				53	
6				18				30				42				54	
7				19				31				43				55	
8				20				32				44				56	
9				21				33				45				57	
10				22				34				46				58	
11				23				35				47				59	
12				24				36				48				60	
Sum tellere:				172	= nevner:				172								

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 12/	Rekvirentens underskrift Vidar Rognes
-----------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Milhus 30/5-2011	Anders Hestek	

Dato	Rekvirentens underskrift
17/11/11	Vidar Rognes

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
144	24			Melhus
Dato		Stempel og underskrift		
05.10.2011		 Jugra		

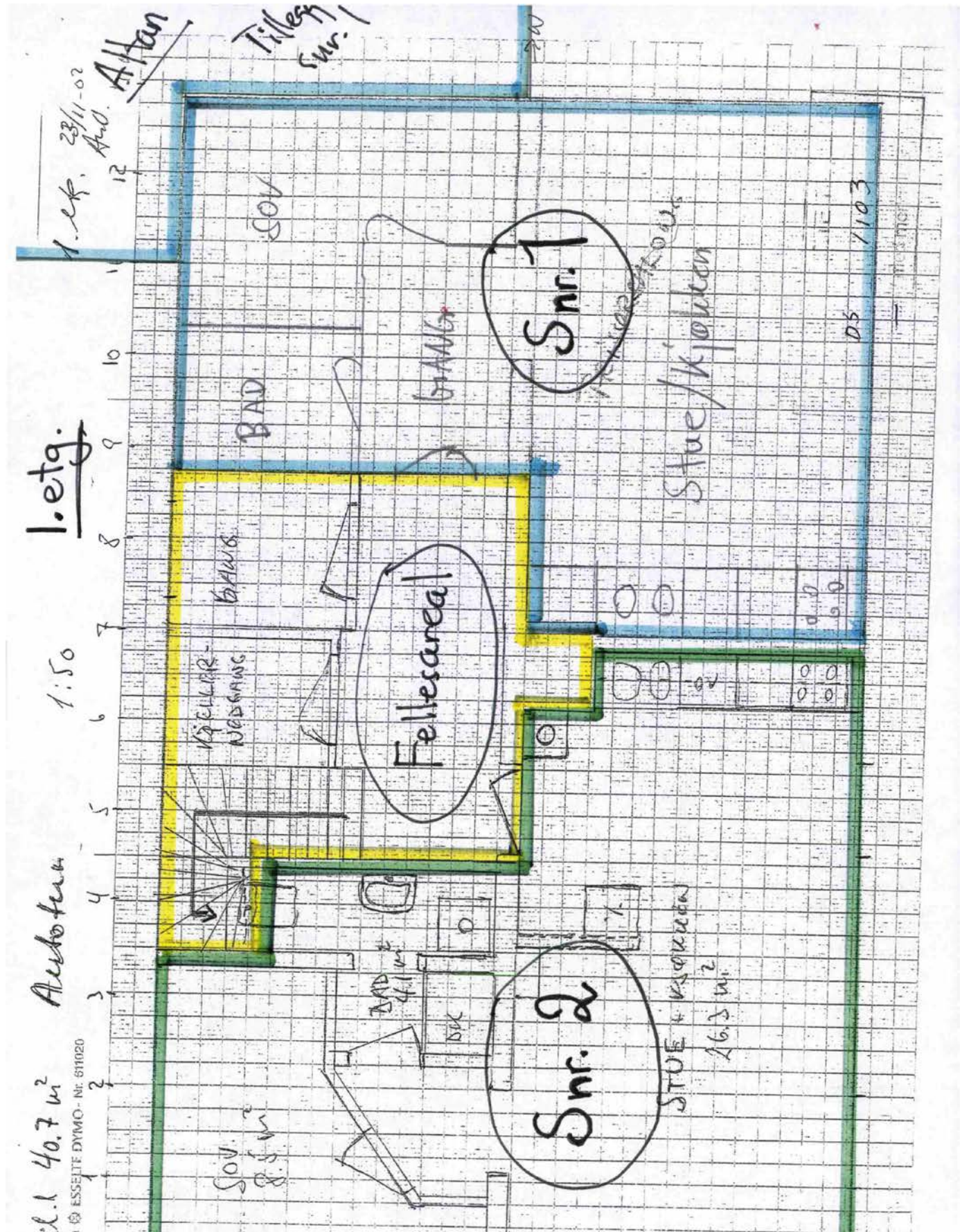
Noter:

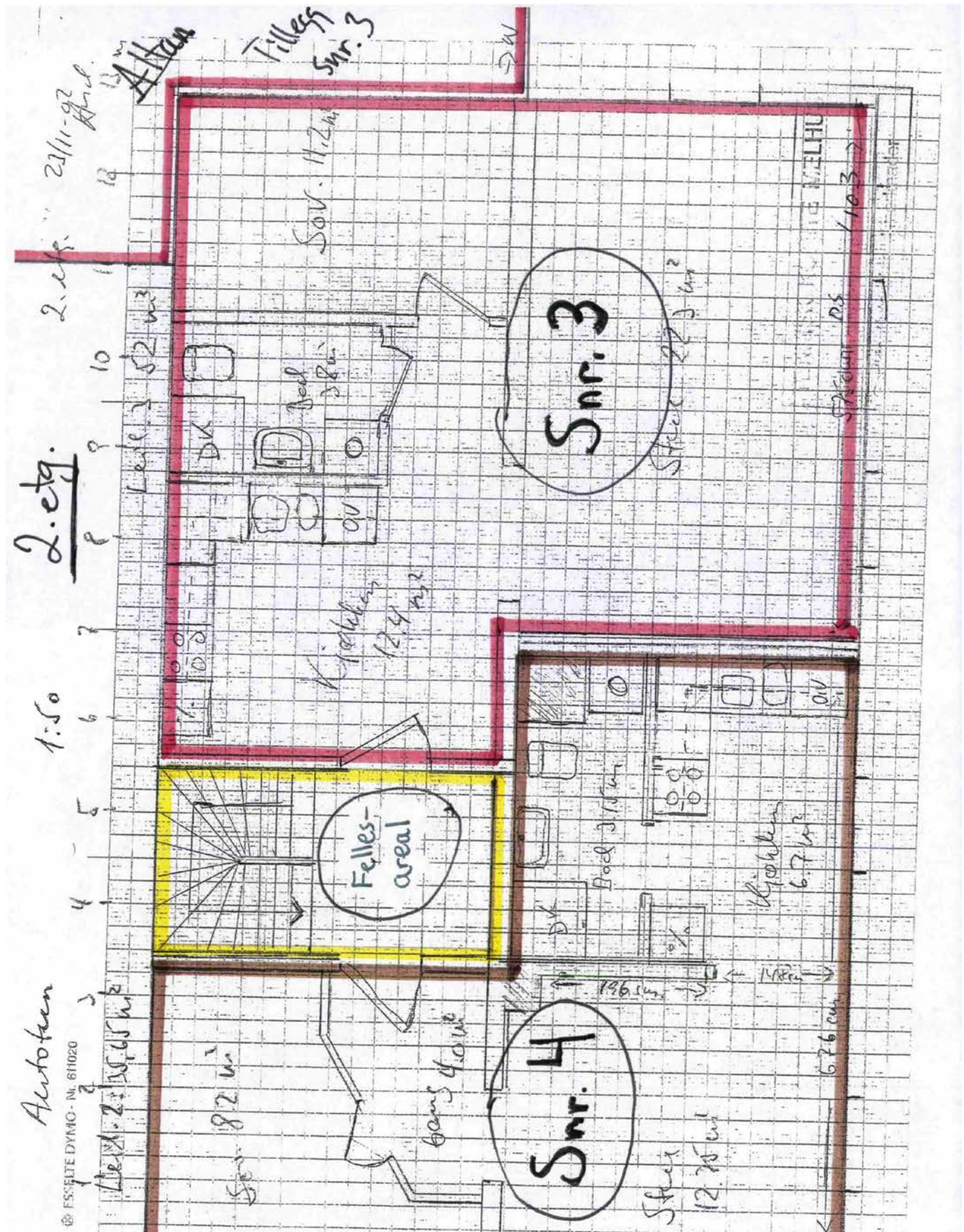
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samløseksjon bolig, SN=samløseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

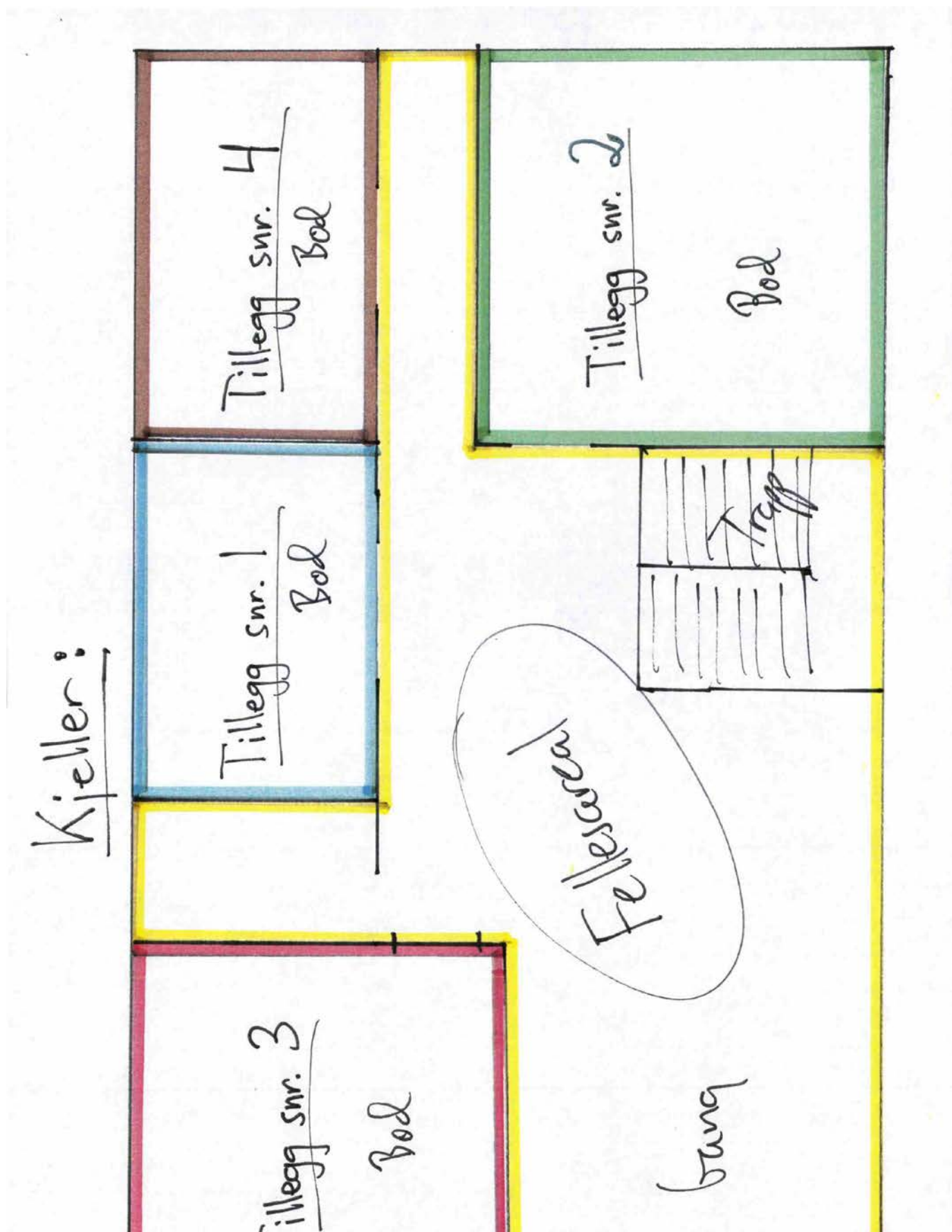
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato 12/11/11 Rekvirentens underskrift

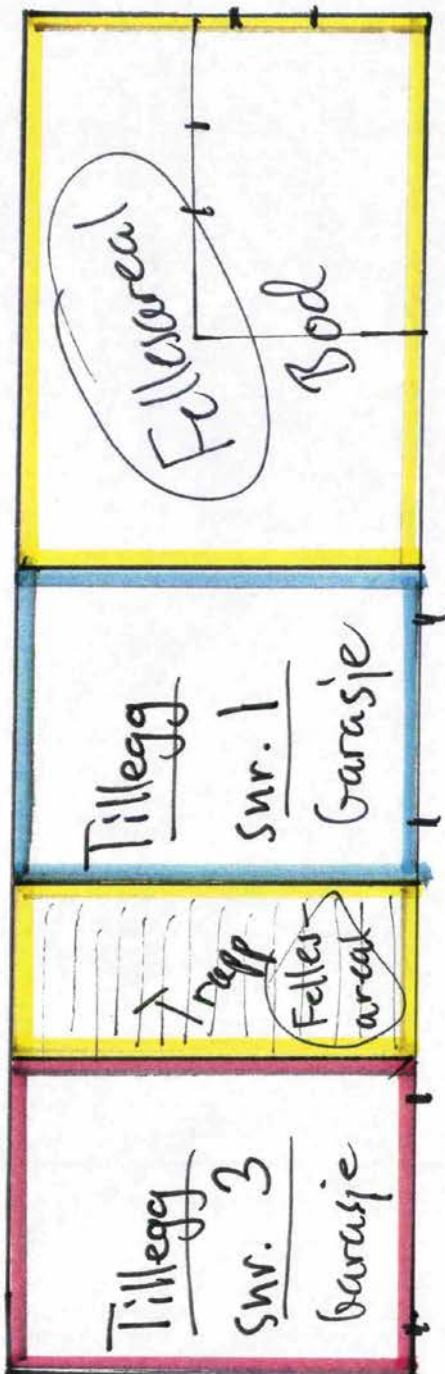
Vidar Rognes







Uthus:



1. etg.

2. etg.







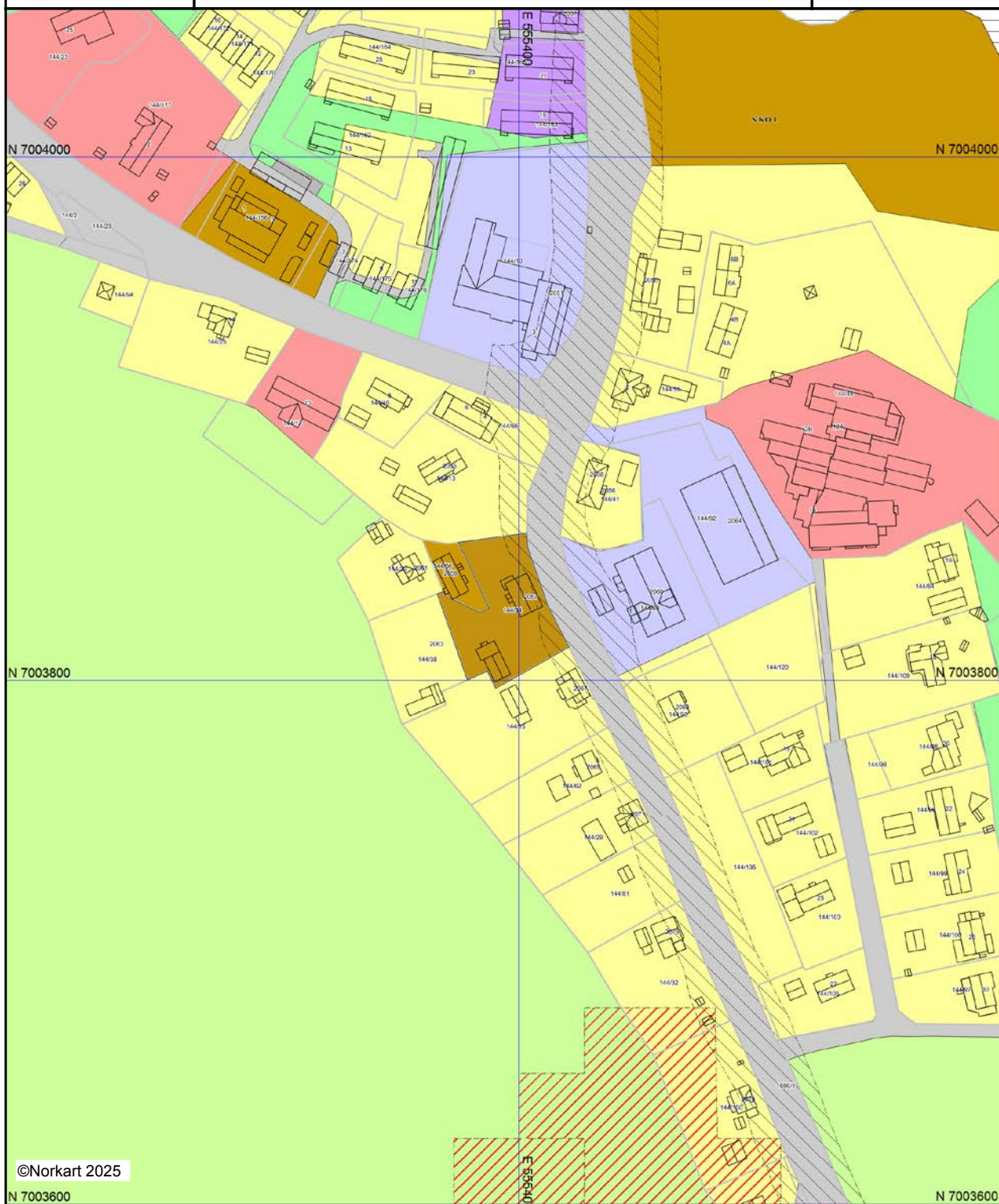
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 144/24/0/3
Adresse: Hølondvegen 2057
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

N 7003600

N 7003600

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gulsone iht. T-1442
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Ahc: Kommune(del)plan - påskrift



Kommuneplanens arealdel

2013-2025

**Planbeskrivelse
med planbestemmelser**
Vedtatt av Melhus kommunestyre 16.12.14



Melhus er en mangfoldig kommune der det skal være mulig å være modig



1.0 Forord

Melhus er en randkommune til den tredje største by i Norge, og dette medfører sterk årlig vekst og behov for arealer innen både bolig, næring og infrastruktur.

Vi har sju tettsteder, der vi ønsker fortsatt vekst, og det er en villet utviklingsretning at alle våre sju tettsteder og lokalsamfunn skal ha tomter for boligbygging og næring.

Melhus kommune har utfordringer ifht sikker byggegrunn mtp kvikkleire. Vi har E6 og jernbane gjennom dalen samt ei vernet elv. Vi vil samtidig avdempe presset på fullverdig dyrkajord i dalbunnen. Derfor har vi lagt til rette for bolig- og næringsutvikling i hele kommunen, i dalsidene og har samtidig tatt høyde for infrastruktur, kollektivårer og skolekapasitet.

Det har vært en bred medvirkning av innbyggere i prosessen – og det har vært avholdt en rekke temamøter. Dette har vært innenfor temaene bolig, grus/pukk og deponi, idrett- og friluftsliv samt næring.

Vi har fått ca 130 innspill til arealdelen – og dette viser at det er vilje og tanker i Melhus om vekst og utvikling på lang og kort sikt.

Jorid Oliv Jagtøyen
Ordfører

04.11.14

Innholdsfortegnelse

1.0 Forord	3
2.0 Formål	7
2.1 Om kommuneplanens arealdel	7
2.2 Om planbeskrivelsen	7
2.3 Om planarbeidet	7
3.0 Overordnet plangrep.....	8
3.1 Langsiktig arealstrategi	8
3.2 Videre planlegging og utredning	8
4.0 Planforutsetninger med arealdelens forslag til løsninger	9
4.1 Kommuneplanens samfunnsdel	9
4.2 Gjeldende arealdel	10
4.3 Planprogram	10
4.3.1 Arealer for offentlig infrastruktur.....	10
4.3.2 Arealer for landbruksproduksjon.....	11
4.3.3 Grustak, steinbrudd og deponi.....	11
4.3.4 Boligbygging	12
4.3.5 Skytebaner	12
4.3.6 Arealer for næringsutvikling	12
4.3.7 Andre behov	12
5.0 Om endringer i plankartet i tettstedene	13
5.1 Hovin.....	13
5.2 Lundamo.....	13
5.3 Ler	13
5.4 Kvål	14
5.6 Nedre Melhus	14
5.7 Gåsbakken	15
5.8 Korsvegen.....	15
6.0 Om andre endringer i plankartet	15
6.1 Om hensynssoner.....	15
6.2 LNF- formål.....	15
6.3 Grønnstruktur	16
6.4 Om kommunedelplan Gaula.....	16
6.5 Annet	16
7.0 Leserveiledning.....	18
8.0 Planbestemmelser	201

2.0 Formål

2.1 Om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal.

Kommuneplanens arealdel 2013-2025 gjelder hele kommunen og erstatter tidligere arealdeler. Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

- Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger og som sammen med bestemmelser, fastlegger den juridisk bindende arealbruken.
- Planbeskrivelse inklusive vedlegg forteller om mål og forutsetninger som ligger til grunn for arealdisponeringen i plankartet med bestemmelser – og er det dokumentet du nå holder i hånden.
- Retningslinjene gir utfyllende veiledning om planens faglige intensjoner og føringer for hvordan plan med bestemmelser kan påregnes praktisert.

2.2 Om planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen beskriver planforutsetninger og hvilke grep som er tatt i planforslaget. Planbeskrivelsen forklarer hva som ligger til grunn for planforslaget. Planbeskrivelsen må sees / leses sammen med vedleggene som er utarbeidet i tilknytning til planen.

Vedleggene til arealdelen til kommuneplanen er:

- Vedlegg Arealer for boligutvikling
- Vedlegg Arealer for næringsutvikling
- Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur
- Vedlegg Innspill 2013, en oversikt
- Vedlegg Innspill 2013, konsekvensvurdering

- Vedlegg høringsmerknader
- Vedlegg innsigelser og vilkår
- Vedlegg innspill 2011
- Skytebaneutredning
- Utkast Kommunedelplan for Grus, steinbrudd og deponi

Hva disse dokumentene inneholder er nærmere beskrevet i kap. 7.

Planbeskrivelse, plankart og vedlegg er tilgjengelig på www.melhus.kommune.no Det vises også til saksframlegg til 2. gangsbehandlingen for nærmere vurderinger.

2.3 Om planarbeidet

Planprogrammet for arbeidet ble fastsatt av formannskapet 05.02.13. Planprogrammet trakk opp følgende fokusområder for planarbeidet:

- Arealer for offentlig infrastruktur
- Arealer for landbruksproduksjon
- Grusuttak, steinbrudd og deponi
- Boligbygging
- Skytebaner
- Arealer for næringsutvikling
- Andre behov

Siden planoppstart er det gjennomført flere temasamlinger/møter:

- Boligseminar
- Grusseminar
- Skytterverksted
- Møte i næringsforeningen

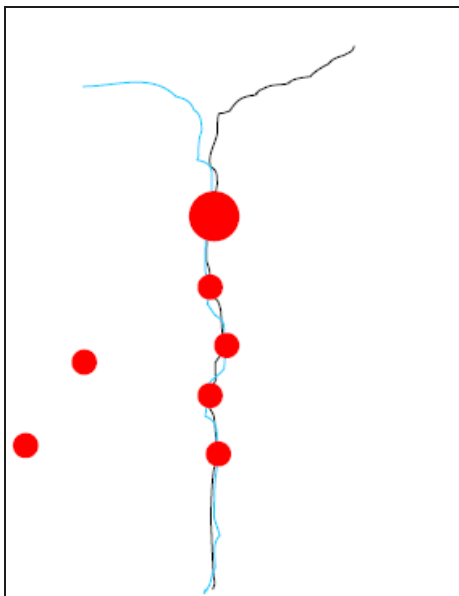
Formålet med samlingene var å gjøre aktørene i arealpolitikken, både kommune og tiltakshavere, bedre kjent med hverandres behov og ønsker.

Det er gjennomført flere arbeidsmøter i formannskapet samt to befaringer. Rådmannen har videre gitt to orienteringer til regionalt planforum om planarbeidet I tilknytning til høringen ble det avholdt møte mellom formannskap og fylkesmann.

3.0 Overordnet plangrep

3.1 Langsiktig arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel legger til grunn at nye boligområder skal komme i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Videre er målsettingen at det skal legges til rette i alle kommunens syv tettsteder, jfr skisse under.



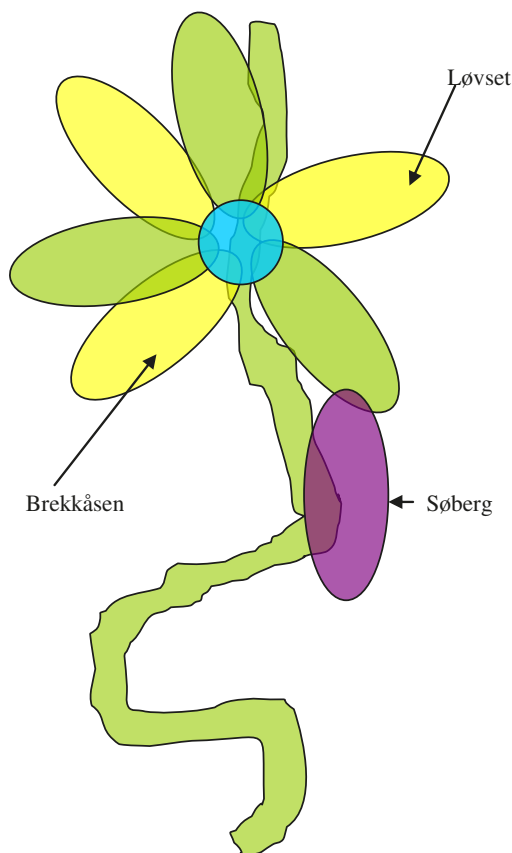
Figuren illustrerer Gaular (blå linje), E6 (svart linje) og tettstedene i kommunen (røde kuler).

Dette skal bl.a. sikres ved å ha tilgjengelig boligareal med et godt utbygd tilbud av offentlig infrastruktur som følger tritt med befolkningsveksten. Sentrum i tettstedene skal utvikles ved å legge til rette for gode møteplasser og gode bo- og servicetilbud til innbyggerne.

For Nedre Melhus sin del betyr dette at boligbyggingen bør skje i tilknytning til, eller i forlengelsen av Melhus sentrum. Rent konkret peker da Løvset, Brekkåsen eller Gimse (gule ”kronblad”) seg ut. Figuren under illustrerer dette prinsippet.

Et annet hovedprinsipp er at det sør i kommunen er åpnet for spredt boligbygging i noen av LNF områdene, mens man er restriktiv til dette i de delene

av kommunen hvor presset er størst – dvs i nordre del av kommunen.



Ved etablering av nye næringsarealer legges IKAP-retningslinjene til grunn. Utover dette vil kommunen ha fokus på å ha tilstrekkelig med næringsareal til arbeids- og besøksintensive næringer i tettstedssentra og at nye arealkrevende næringer søkes lokalisert i tilknytning til allerede planavklarte områder.

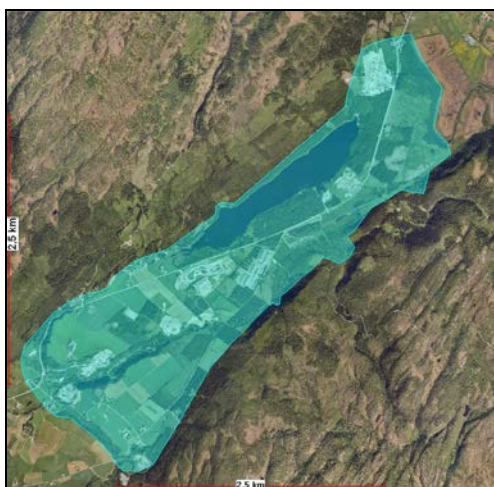
3.2 Videre planlegging og utredning

Korridor for ny E6 ble vedtatt høsten 2011. Rent konkret betyr dette at mye trafikk og barrieren E6 etter hvert blir flyttet ut av tettstedene Lundamo, Ler og Kvål. Dette gir kommunen en unik mulighet til å utvikle tette og attraktive tettsteder med et variert bo- og aktivitetstilbud – noe som igjen bidrar til å styrke kollektivtilbudet i

det enkelte tettsted. Foreliggende planforslag opprettholder derfor sentrumsplan som grep for videre tettstedsutvikling her.

Foreliggende planforslag viderefører i tillegg plan- og utredningsarbeid for:

- Hovin, med formål tettstedsutvikling
- Søberg, med formål næringsutvikling
- Brekkåsen, med formål boligutvikling
- Ånøya, med fokus på strandsonen
- Fremo, med fokus på drikkevann, bolig- og næringsutvikling



Figur: Grunnvannsressursen på Fremo

Gjennom kommunestyrets vedtak av Kommunal Planstrategi høsten 2012 og høsten 2013, er flere planer og utredninger bestilt. Flere av disse har arealkonsekvenser. Dette gjelder spesielt sentrumsplanene, men også flere av temaplanene. Flere av utredningene peker dessuten på behov for arealer til bl.a. offentlig infrastruktur som følge av befolkningsveksten.

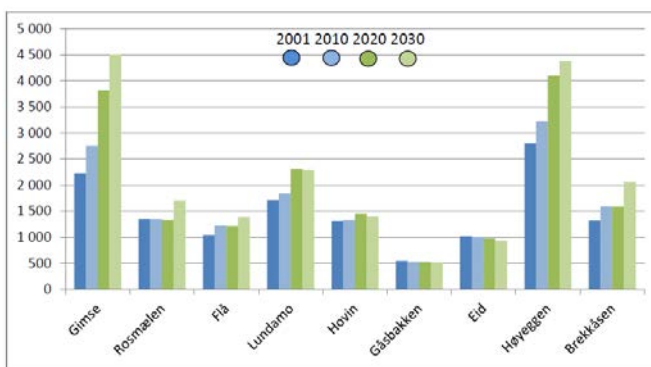
Melhus kommune skal legge til rette slik at de som blir skadelidende på grunn av ny E6-trase, blir ivaretatt på beste måte.

4.0 Planforutsetninger med arealdelens forslag til løsninger

Et viktig mål i arealpolitikken er å husholdere fornuftig med arealressursene. Dette betyr bl.a å legge til rette for høy arealutnyttelse, lokalisere de ulike bolig- og næringsarealene på en slik måte at man styrker kollektivtilbudet og at utbyggingen er samfunnssikker.

De nasjonale målene er tilgjengelig på Miljøverndepartementets hjemmesider og under www.planlegging.no

I tillegg har Melhus kommune egne mål for sin arealpolitikk. Disse presenteres under.



Et viktig grunnlag ved vurdering av arealbehov er befolkningsprognosene. Figuren viser at alle skolekretsene har hatt befolkningsvekst de siste 12 årene, og angir også at denne veksten vil fortsette framover. Unntaket fra dette er kretsene Gåsbacken og Eid hvor innbyggertallet har gått svakt ned.

4.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 21.10.09 og inneholder hovedmål og strategier innenfor tre områder; samfunnsutvikling, kommunens organisasjon og kommunalt tjenestetilbud.

Det er særlig innenfor området samfunnsutvikling at samfunnsdelen som gir føringer for utforming av og innhold i arealdelen. Innenfor området "samfunnsutvikling" er det definert delmål innenfor følgende tema:

1. Lokaldemokrati og brukermedvirkning
2. Miljø, klima og energi
3. Samfunnssikkerhet og beredskap
4. Folkehelse og livskvalitet
5. Bolig- og tettstedsutvikling
6. Kulturlandskap og naturlandskap
7. Næring

Kap 3.1 illustrerer målene fra samfunnsdelen nærmere. Kap. 5 og 6 beskriver nærmere endringene i foreliggende planforslag.

4.2 Gjeldende arealdel

Gjeldende arealdel ble vedtatt 14.06.11 og 06.09.11, og omfatter Kommunedelplan for Gaula fra 2008.

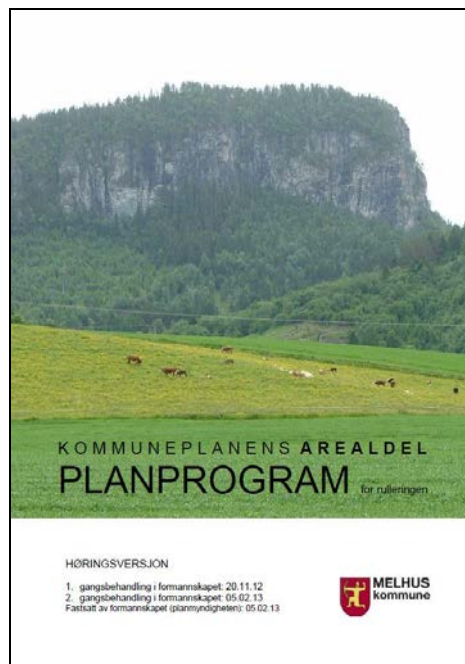
Gjeldende arealdel, Gaulaplanen og ny Kommunedelplan for ny E6, inkludert, er lagt til grunn for foreliggende planforslag.

4.3 Planprogram

Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel ble fastsatt av formannskapet 05.02.13 og pekte ut 7 områder som skulle vektlegges i planarbeidet:

1. Arealer for offentlig tjenesteyting
2. Arealer for landbruksproduksjon
3. Grustak, steinbrudd og deponi
4. Boligbygging
5. Skytebaner
6. Arealer for næringsutvikling
7. Andre behov

Arbeidet er i hovedsak gjennomført i tråd med planprogrammet. Under beskrives arbeid i tilknytning til de enkelte områdene i planprogrammet nærmere.



4.3.1 Arealer for offentlig infrastruktur

Det vises i sin helhet til Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur. Vedlegget inneholder en oversikt over arealer som er satt av til offentlig/privat tjenesteyting – og en vurdering av behov for nye arealer til dette formålet. Vedlegget beskriver også kapasitetsbetraktninger på tema som bl.a arenaer for kulturopplevelser, boliger for vanskeligstilte og grønnstruktur/idrett.

Behovene er vurdert skolekrets for skolekrets med utgangspunkt i statusbeskrivelser, kjente behov og befolkningsutvikling. Bl.a. inngår skolebruksutredningen og utredning for barnehage som grunnlag i behovsvurderingen.

Det er spesielt to tettsteder som skiller seg ut med et arealbehov – det er nedre Melhus og Ler. For ytterligere informasjon vises det til vedlegget.

4.3.2 Arealer for landbruksproduksjon

Kommunestyret har bestilt en egen Landbruksplan. Planarbeidet er i gang med temakart «kjerneområde landbruk».

Temakartet vil vise viktige områder for landbruksnæringa i kommunen som:

- Matkornareal
- Beiteareal
- Skogareal

Mange av innspillene til arealdelen omhandler omdisponering av LNF-områder. Dyrkamarka i Melhus er under konstant press.



Ved evt. omdisponeringer bør det finnes erstatningsareal, men dette er også en utfordring da store deler av arealene ned i dalføret i nordre del av kommunen allerede er i bruk til andre formål.

Fra nasjonalt hold er det ønskelig med mer kunnskap rundt flytting av landbruksareal. Kommunen kan evt. vurdere deltagelse i et slikt pilotprosjekt

Foreslåtte arealdel medfører at ca 270 dekar dyrkamark omdisponeres til ulike formål. Hovedsakelig er dette til næring (Øysand og et område på Kvål), offentlig formål (skole på Gimsøya og off.formål på Ler) og boligformål.

4.3.3 Grustak, steinbrudd og deponi

Kommunestyret har bestilt en egen plan for dette tema. Planen ferdigstilles i 2013/2014. I forbindelse med planarbeidet, er det gjennomført et grusseminar. Seminaret ble godt mottatt av de ulike aktørene. I etterkant er det kommet inn en rekke innspill til kommunen. De aller fleste av disse har arealkonsekvenser.



Anbefalinger fra Kommunedelplan for Grus, steinbrudd og deponi er:

- At 13 områder som er satt av til råstoffutvinning i gjeldende planverk videreføres. De områdene som har tillatelser blir videreført med arealformålet råstoffutvinning, mens områder uten tillatelser i hht. plan- og bygningsloven synliggjøres i arealdelen som LNF med hensynssone krav om konsekvensvurdering som grunnlag for regulering.
- At 14 områder tas ut av planverket – dvs de omdisponeres fra råstoffutvinning til LNF. Disse områdene er gjerne små og er nedlagt / ikke i drift.

For supplerende informasjon og bakgrunn henvises det til Utkast til Kommunedelplan

for Grustak, steinbrudd og deponi. Det vises også til Vedlegg innspill, konsekvensvurdering og til Vedlegg høringsmerknader.

4.3.4 Boligbygging

Det vises til Vedlegg arealer for boligutvikling. Vedlegget inneholder en oversikt over arealer som er satt av til boligformål i gjeldende planverk – både i arealdelen og i reguleringsplaner – og som ikke er bebygd. Vedlegget gir med andre ord en oversikt over boligpotensial i gjeldende planverk.

Boligpotensialet i gjeldende planverk danner grunnlag for å vurdere behov for nye areal til boligformål i kommende planperiode. Behovet er vurdert tettsted for tettsted med utgangspunkt i statusbeskrivelser, kjente behov og befolkningsutvikling.

I utgangspunktet er det et godt boligpotensial i gjeldende planverk i Melhus. Statistikk forteller at det er mange eneboliger i Melhus, statistikken viser også at det har skjedd en dreining av boligtypebyggingen de siste årene inn mot større innslag av mindre boenheter (leiligheter). Dette gjelder spesielt i Melhus sentrum, men behovet for denne botypen er også til stede i de andre tettstedene. Imidlertid har E6 lagt begrensninger på tilsvarende utvikling som i Melhus sentrum.

Sentrumsplanene, som kommunestyret har bestilt, vil kunne ivareta behovet for mindre boenheter og å spare dyrkamark som følge av høy utnyttelse.

4.3.5 Skytebaner

Gjennom kommunal planstrategi som ble vedtatt i september 2012 bestilte kommunestyret en skyebaneutredning. Utredningen skulle belyse og gi et bilde av:

- Skyteaktiviteten i kommunen
- Utfordringer med dagens skytebaner

- Behov skytterinteressene har
- Drøfte muligheter for samlokalisering

Utredningen er nå ferdigstilt, og en av anbefalingene fra rådmannen i forbindelse med 1. gangsbehandlingen til arealdelen var å sette av areal til nytt skyteanlegg sør i kommunen ved Hovin. Det vises til skytebaneutredningen for supplerende informasjon, til Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur og til Vedlegg høringsmerknader. Det er knyttet støykonflikter til dagens skytebane på Hovin.

4.3.6 Arealer for næringsutvikling

Vedlegg Arealer for næringsutvikling gir en oversikt over områder satt av til ulike former for næringsutvikling i gjeldende planverket. Vedlegget gir videre en oversikt over hvilke mål som er lagt til grunn ved lokalisering – og ved anbefaling til lokalisering fra rådmannen. Det vises til også Vedlegg høringsmerknader.

4.3.7 Andre behov

Flere aktører har hatt, og har store arealbehov i Melhus. Siden planoppstart har:

- Leangen travsport søker etter alternativt areal for lokalisering, og i høringsforslaget var et område i Vollmarka satt av til formålet. Fylkesmannen har imidlertid varslet innsigelse til denne lokaliseringen.
- Lokalisering av godsterminal er enda ikke avklart, men Søberg er fortsatt med som aktuell lokalitet, og er synliggjort i plankartet. En evt. etablering her utfordrer jordvernet.
- Jernbaneløpene har meldt inn arealbehov for kryssingsspor ved Lundamo og Ler. Dette er synliggjort i planforslaget. Behovet utfordrer jordvernet.
- Det er mange interesser i Fremo-området. Kommunen opprettholder

behovet for helhetlig KU som grunnlag for drøftinger rundt enkelttiltak.

- Nedbørsfeltet til drikkevannskilden Benna er justert noe som følge av mer presise oppmålinger. Videre er det knyttet bestemmelser til hensynssonen som skal ivareta drikkevannsinteressen.

5.0 Om endringer i plankartet i tettstedene

Under gis en kort oversikt over de viktigste endringene i plankartet for det enkelte tettsted / skolekrets. Bakgrunnen for endringene er beskrevet og utdypet i vedleggene til planverket og det henvises til disse for bakgrunnsmateriale.

5.1 Hovin

Det er foretatt følgende endringer i plankartet for Hovin:

- Fortetting på Hovinåsen – tre mindre områder disponeres til boligutvikling.
- Ett eksisterende næringsareal utvides noe

Omlegging av E6 har ingen direkte konsekvens for tettstedet Hovin, men for bedriften Byggern og pendlerparkeringen like ved. Realisering av E6 ligger imidlertid år fram i tid.

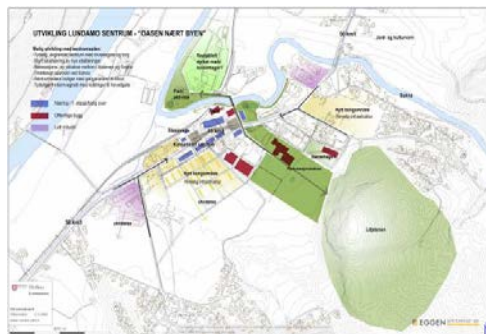


5.2 Lundamo

Det er foretatt følgende endringer i plankartet for Lundamo:

- Et område disponeres til sentrumsformål i sentrum
- Ett område innarbeides som LNF-spredd næring
- Jernbaneverkets behov for kryssingsspor er synliggjort

Som nevnt skal det utarbeides en sentrumsplan for Lundamo. Arbeidet gir muligheter til å videreutvikle sentrum til et kompakt og attraktiv bo- og oppvekstområde.



Figuren over kan stå som en illustrasjon på dette, og er en mulighetsstudie utarbeidet av Eggen arkitekter i 2013.

5.3 Ler



Det er foretatt følgende endringer i plankartet for Ler:

- Nytt område for offentlig formål (barnehage) på Ler er innarbeidet
- Et område disponeres til sentrumsformål i Ler

- Utvidelse av boligfelt B LE 1
- Kryssingsspor for jernbanen er innarbeidet
- Behov for konsekvensutredning for hele Fremo videreføres som grunnlag for evt. påfølgende planarbeid
- Ett nytt område for boligutvikling (sør for Langvatnet på Fremo).
- To områder for steinbrudd (Kaldvelldalen og vest for Gaula)
- Ett område for LNF- spredt næring i Ler sentrum
- To nye næringsområder vest for Gaula (ved ny trase for E6)
- Et område for deponi (nord for Langvatnet)

Også for Ler har kommunestyret bestilt en sentrumsplan. Planarbeidet vil kunne bidra til et styrket sentrum med leiligheter og aktivitet rundt kollektivknutepunktet når E6 flyttes ut. Dette forutsetter imidlertid at man unngår et utflytende utbyggingsmønster.

5.4 Kvål



Det er foretatt følgende endringer i plankartet for Kvål:

- Innarbeiding LNF-spredt næring på Kvål (planteskolen)
- Et område disponeres til sentrumsformål
- Tre områder satt av til boligutvikling tas ut av planverket (til sammen 30 dekar)

- Nye områder for boligutvikling bl.a langs Vassfjellveien og langs Bennavegen.
- Flere områder for råstoffutvinning
- Utvidelse av grusuttaket på Høgmælen

Kvikkleire er, og blir, en utfordring på Kvål. Arbeidet med E6 vil kunne løse deler av disse utfordringene – og da på østsiden av elva, men det vil ta tid. Fra kommunens side er det viktig å styre arealbruken i sentrum av Kvål på en god måte når E6 flyttes ut. Sentrumsplanarbeid vil kunne bidra til dette.

5.6 Nedre Melhus

Det er foretatt følgende endringer i plankartet i Nedre Melhus:

- Nytt areal til skoleformål i nedre Melhus er innarbeidet
- Flere områder for boligutvikling
- Boligområde ved Presttrøa barnehage tas ut av planverket – området disponeres til uteareal for barnehagen
- Fornytt innarbeiding av næringsområde på Øysand (jfr. arealdel fra 2002)
- Nytt næringsareal på Øysand (sørside av E39)
- Flere områder for deponi
- Fleire turtraseer er angitt

Melhus sentrum fortettes. Siden 2006 er 110 boenheter innflyttet og 110 nye er byggegodkjent og klar for innflytting i løpet av 2013-2014. Ytterligere 3-400 er plangodkjent – og det er fortsatt et stort ubenyttet boligpotensial i Melhus sentrum.

Vedtatte reguleringsplaner innehar også et godt potensial for besøksintensive og arbeidsplassintensive næringer.

5.7 Gåsbakken



Det er foretatt følgende endringer i plankartet ved Gåsbakken:

- Nytt areal til kirkegård på Hølonda
- Områder for fritidsbebyggelse ved Svorksjøen er innarbeidet
- Ett sagbruk er innarbeidet

5.8 Korsvegen

Det er foretatt følgende endringer i plankartet ved Korsvegen:

- Utvidelse av boligfelt B KO 7
- Utvidelse av område B KO 3



6.0 Om andre endringer i plankartet

6.1 Om hensynssoner

Hensynssoner brukes for å signalisere at spesielle hensyn skal veie tungt ved vurdering av tiltak. Gjeldende plan har 17 ulike hensynssoner. Foreliggende plan viderefører hensynssonene.

- Hensynssone infrastruktur; her justeres hensynssonen i tråd med vedtak av Kommunedelplan for ny E6 og at Metrovann ledningen er fastsatt
- Hensynssone drikkevann; som følge av ny kunnskap justeres nedbørsfeltet rundt Benna. Til hensynssonen er det knyttet et sett med bestemmelser. Formålet med hensynssone med bestemmelser er å ivareta drikkevannskilden Benna både for kommunens innbyggere, men også for innbyggerne i regionen i et langsiktig perspektiv, jfr. samarbeid med Trondheim. Hensynssonen rundt Kvernvatnet tas ut da vatnet ikke er drikkevannskilde lenger.
- Kjente støysoner er vist som hensynssone hvor det må tas spesielle hensyn (E6, fylkesveg og skytebaner)
- Hensynssone grus- og pukkforekomster. Hensynssonen illustrerer de viktigste grusressursene i kommunen, jfr. Kommunedelplan for Grus, steinbrudd og deponi.

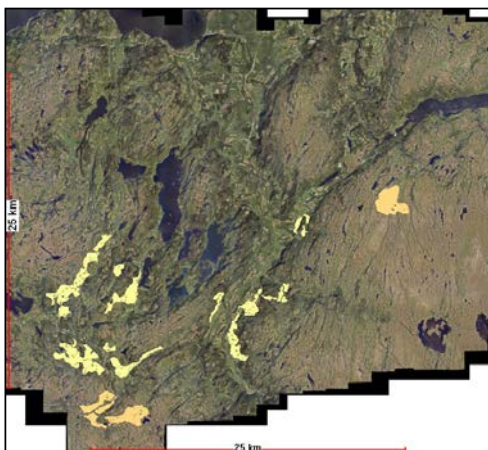
6.2 LNF- formål

I søndre del av kommunen er flere områder satt av til LNF- spredt boligbygging. Ett av kriteriene som ble lagt til grunn for avgrensning av disse områdene var forurensningssituasjonen i vann og vassdrag. I gjeldende plan er derfor de aller fleste av områdene lokalisert slik at utslipp fra private anlegg ikke skal påvirke vassdragene. Dette er anbefalt videreført i ny arealdel. Det er etablert to nye områder hvor det er åpnet for spredt boligbygging.

LNF spredt næring. I arealdel fra 2011 er det ingen områder avgrenset for dette formålet. I forbindelse med denne rulleringen er det imidlertid kommet tre innspill knyttet til dette formålet. Disse er innarbeidet.

LNF- spredt fritidsbebyggelse. I gjeldende arealdel er to områder satt av til LNF-

spredt fritidsbebyggelse: et område sørvest i kommunen og et i Flåmarka (oransje farge i figuren under).



I Flåmarka ble det åpnet for 12 nye fritidsboliger etter stadfestelse i Miljøverndepartementet. Pr. 01.08.13 er alle disse 12 punktfestet. Området i Flåmarka som er satt av til fritidsboliger videreføres i plan. Det legges inn ett nytt område for spredt fritidsbebyggelse i Flåmarka.

6.3 Grønnstruktur

I nedre Melhus er de viktigste turveiene vist med grønnstruktur som hovedformål og turdrag som underformål. Dette anbefales videreført. Innspill knyttet til turstier i nedre Melhus er innarbeidet i planverket, og vist som framtidig grønnstruktur/turdrag. Bredden på det som er satt av til turdrag er 50 meter.

6.4 Om kommunedelplan Gaula

Kommunedelplan Gaula inngår i arealdelen til kommuneplan som en selvstendig plan med egne bestemmelser. Det er lagt vekt på å videreføre denne planen, men i tre tilfeller er det anbefalt en arealbruk som strir i mot Gaulaplanen. Dette gjelder ett område på Stavsøra (nord i kommunen), utvidelse av et område satt av til fiskecamp (AB 2 nord for sentrum og

på vestsiden av elva) og en eksisterende boligeiendom. Se Vedlegg innspill, oversikt og Vedlegg innspill, konsekvensvurdering

6.5 Annet

I tråd med tidligere praksis er innvilgede dispensasjoner til bolig og fritidsboliger synliggjort i plankartet. Dette gjelder gnr/bnr: 130/42, 145/21, 96/79, 26/34, 29/19, 215/153, 179/11, 234/52, 1/148, 150/45, 150/42, 241/7, 265/63, 236/67, 179/10, 179/9, 130/33, 44/23, 151/19, 38/12, 24/32, 45/5, 245/10, 81/3, 23/33, 231/9, 250/49, 221/42, 197/6, 250/50, 134/13, 257/20. Noen av disse omhandler retting av grenser og tilleggsareal.

Videre er det foretatt en del opprettinger i plankartet som følge av feilkodinger ved forrige rullering. Feilkodingene oppsto som følge av ny lov og nye arealformål og et stort arbeid med å tilpasse plankartet til nye formål og koder. Det vises til Vedlegg Notat opprettinger for nærmere informasjon rundt disse.

Videre er naustområder innarbeidet ved Håen som Andre typer bebyggelser og anlegg (båtnaust). Vinterparkering på Granhaugen ved Håen er innarbeidet.

Reguleringsplaner vedtatt etter ny lov, dvs som har en levetid på 5 år er synliggjort i plankartet med formålsfarge og hensynssone om at reguleringsplanen skal gjelde.

Videre berører flere innspill til planen gjeldende reguleringsplaner. Det er åpnet for endringer i arealbruken i deler av følgende reguleringsplaner:

- 2003010 – Reguleringsplan for steinbrudd, Kvål (endring til boligformål)
- 2004004 – Reguleringsplan for Melhus sentrum vest (endring til boligformål)

- 2006024 – Reguleringsplan for gang- og sykkelveg med adkomster til eiendommene, Kvål-Skjerdingstad (ny innkjøring)

En evt. omdisponering av arealbruken må skje gjennom en omregulering/ reguleringsendring og er derfor ikke synliggjort i arealdelen.

Det er videre gjort ulike endringer i planbestemmelsene.

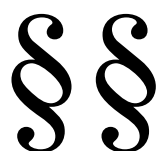
7.0 Leserveiledning

Det er produsert en rekke dokumenter i forbindelse med rullering av arealdelen. Sammen med saksframlegg og politiske behandlinger har disse dannet grunnlag for planforslaget som nå er vedtatt. Dokumentene er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

Dokument	Innhold i dokumentet
Meklingsprotokoll	Protokoll som viser resultat fra mekling 26.09.14 mellom Melhus kommune og regionale myndigheter.
Vedlegg Behandling innsigelser	En oversikt over formannskapets vedtak i 2. gangsbehandlingen vedr. innsigelser fra regionale myndigheter
Kart	Vedlegg til mekling 26.09.14 som viser hvor de ulike områdene det er konflikter til, også etter 2. gangsbehandlingen, er lokalisert.
Planbestemmelser etter 2. gangsbehandling	Viser kommunens vedtak for å imøtekomme innsigelser knyttet til bestemmelsene.
Saksprotokoll 2. gangsbehandling	Viser vedtak i formannskapet ved 2. gangsbehandling.
Saksframlegg til 2. g.beha	Kort om saksgang og vurderinger knyttet til høringsmerknadene.
Saksframlegg til 1. g.beha m/protokoll	Kort om saksgang, forslag til vedtak og endelig vedtak i formannskapet.
Plankart	Er et kart over hele kommunen som viser hvilken arealbruk som er aktuell hvor. Juridisk bindende sammen med Planbeskrivelse og planbestemmelser.
Planbeskrivelse med planbestemmelser	Beskriver hovedgrepene i planforslaget, kommunens langsiktige arealstrategi, endringer i plankartet og hvilke bestemmelser som gjelder til plankartet.
Vedlegg høringsmerknader	Vedlegget gir en oversikt over alle innkomne merknader i forbindelse med høringen til planen. Vedlegget inneholder også en vurdering og anbefaling fra rådmannen.
Vedlegg innsigelser og vilkår	Vedlegget gir en oversikt over alle innkomne innsigelser etter plan- og bygningslovens § 5-4. Disse er fra Statens vegvesen, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Vedlegget inneholder også rådmannens vurderinger og anbefalinger.
Vedlegg høringsmerknader 13/14, konsekvensvurdering	Vedlegget inneholder en konsekvensvurdering av de områder som rådmannen anbefaler på begrenset høring.
Vedlegg ALLE høringsmerknader	Her ligger alle høringsmerknader levert i forbindelse med høringen. Totalt 84 merknader. Disse presenteres i den rekkefølgen de har ankommet postmottak.
Vedlegg Arealer for boligbygging	Vedlegget gir en oversikt over områder satt av til boligformål i vedtatte planer. Det gir også en vurdering av boligpotensialet i disse områdene samt en vurdering av om det er behov for nye arealer til boligbygging. Vurderingene er gjort tettsted for tettsted, og inneholder rådmannens anbefalinger. Status er pr. sommer 2013.

Vedlegg Arealer for næringsutvikling	Vedlegget gir en oversikt over områder i vedtatte planer som er satt av til næringsformål. Videre gis det en oversikt over lokaliseringsmål. Rådmannens anbefalinger presenteres også her.
Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur	Vedlegget gir en oversikt over arealer til ulike offentlige formål i vedtatte planer. Kapasiteten innenfor de ulike områdene er vurdert og rådmannen sine anbefalinger gjengis. Status er pr. sommer 2013..
Vedlegg innspill 2013, en oversikt	Dokumentet gir en <u>kort oversikt</u> over alle innspill, hva de handler om, kommentarer og anbefaling fra rådmannen. Formannskapetets vedtak i 1. gangsbehandlingen framgår også.
Vedlegg innspill 2013, konsekvensvurdering	Dette vedlegget inneholder en enkel konsekvensvurdering av de innspill som er innarbeidet. Rådmannens anbefaling samt formannskapetets vedtak i 1. gangsbehandlingen framgår.
Vedlegg Fra rulleringsprosessen i 2011	Dokumentet gir, i tabells form, en oversikt over bolig- og næringsinnspill fra 2011 (bolig- og næringsbasen) og rådmannens vurdering av dem i 2013.
Utkast til Skytebaneutredning	Dokumentet beskriver eksisterende skytebaner i Melhus, utvikling i skytesporten, konflikter og hvordan skytemiljøet i Melhus ser for seg utviklingen framover. Rådmannens anbefaling følger også.
Utkast til Kommunedelplan for Grus, steinbrudd og deponi	Utkastet beskriver næringsaktivitet og ressurser innenfor grus-, steinbrudd- og deponinæringen. Utkastet gir anbefalinger om hvilke områder som ønskes utviklet framover, og hvilke som bør sikres for kommende generasjoner.
Vedlegg ALLE INNSPILL	Her ligger <u>alle innspill</u> levert i forbindelse med rullering av arealdelen. Totalt er det ca 130 innspill. Disse presenteres i den rekkefølgen de har ankommet postmottak.
Vedlegg Notat oppretting	Presenterer feil i plankartet som anbefales rettet.
Planprogram for rullering av arealdelen, 05.02.13	Planprogrammet beskriver framdriften i arbeidet med arealdelen, hvilke områder kommunen ønsket å sette fokus på.

8.0 Planbestemmelser

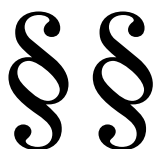


Kap. 8

Planbestemmelser

til kommuneplanens arealdel 2013-2025

Behandlet 1. gang i formannskapet: 19.11.13
På høring: 12.12.13 til 07.02.14
Behandlet 2. gang i formannskapet: 24.06.14
Behandlet 3. gang i formannskapet: 18.11.14
Vedtatt av Melhus kommunestyre: 16.12.14



Innhold

Innledning

s.

1.0 Generelle bestemmelser (plan- og bygningslovens § 11-9) s. 26

- 1.1 Forhold til eksisterende planer
- 1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)
- 1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§11-9 nr.2)
- 1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)
 - 1.4.1 Vann og avløp
 - 1.4.2 Veg
 - 1.4.3 Tilrettelegging for vannbåren varme
- 1.5 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8)
 - 1.5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser
 - 1.5.2 Helsevurderinger
 - 1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7)
 - 1.5.4 Vann og vassdrag
 - 1.5.5 Barn og unges interesser
 - 1.5.6 Effektiv arealbruk
- 1.6 Rekkefølgekrav (§11-9 nr.4)
 - 1.6.1 Samfunnsservice (tilbud innen skole, barnehage og helse og omsorg)
 - 1.6.2 Teknisk infrastruktur
 - 1.6.3 Grønnstruktur
- 1.7 Krav til bygninger og uterom (§11-9 nr.5)
 - 1.7.1 Byggegrenser
 - 1.7.2 Funksjonskrav (universell utforming, lek/opphold, etc)
- 1.8 Krav til miljø (§11-9 nr.6)
 - 1.8.1 Miljøkvalitet
 - 1.8.2 Estetikk
 - 1.8.3 Natur
 - 1.8.4 Grønnstruktur og landskap
 - 1.8.5 Friluftsliv

2.0 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 1 og §11-10) s. 32

- 2.1 Boligbebyggelse
- 2.2 Fritidsbebyggelse
- 2.3 Sentrumsformål
- 2.4 Råstoffutvinning
- 2.5 Næringsbebyggelse
- 2.6 Idrettsanlegg
- 2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting
- 2.8 Grav- og urnelund
- 2.9 Uteoppholdsareal
- 2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- 2.11 Forretninger
- 2.12 Fritids- og turistformål

3.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 2 og §11-10) s. 38

4.0	Grønnstruktur (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 3 og §11-10)	s. 39
4.1	Grønnstruktur	
4.2	Naturområde	
5.0	Landbruks,- natur- og friluftsmål (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5 og § 11-11)	s. 39
5.1	Landbruks-, natur-, friluftsmål samt reindrift	
5.2	LNFR med spredt boligboligbebyggelse	
5.3	LNFR med spredt fritidsbebyggelse	
5.4	LNFR med spredt næringsbebyggelse	
6.0	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 6 og § 11-11)	s. 43
6.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
6.2	Drikkevann	
7.0	Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav a –f, § 12-6)	s. 44
7.1	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner og kommunedelplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8 bokstav f)	
7.2	Gjennomføringssone omforming (§ 11-8 bokstav e)	
7.3	Nedslagsfelt drikkevann (§ 11-8 bokstav a)	
7.4	Område for grunnvannsforsyning (§ 11-8 bokstav a)	
7.5	Kvikkleire (§ 11-8 bokstav a)	
7.6	Flom (§ 11-8 bokstav a)	
7.7	Aktsomhetskart (§11-8 bokstav a)	
7.8	Båndlagte områder (§11-8 bokstav d)	
7.9	Infrastruktur (§11-8 bokstav b)	
7.10	Grus/pukkforekomst (§11-8 bokstav a)	
7.11	Støy (§11-8 bokstav a)	
7.12	Kulturlandskap (§ 11-8 bokstav c)	
7.13	Naturmiljø (Biologisk mangfold) (§11-8 bokstav c)	
7.14	Friluftsliv (§ 11-8 bokstav c)	
7.15	Landbruk (§ 11-8 bokstav c)	
7.16	Grunnvann (§ 11-8 bokstav b)	
7.17	Naturmiljø (§ 11-8 bokstav c)	
7.18	Kulturminner (§ 11-8 bokstav c))	

Liste over normer og retningslinjer

Innledning

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr 71) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Formål som er i bruk i denne arealdelen framgår av overskriftene i kapittel 2 til 6 og følger av pbl:

§ 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg	Kap. 2
§ 11-7 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kap. 3
§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur	Kap. 4
§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv	Kap. 5
§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Kap. 6

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller framtidige (mørkere / skarpere nyanse).

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift i grå boks. *Utdypende kommentarer til bestemmelsene er skrevet i kursiv og står under bestemmelsen. Hensikten her er å klargjøre evt. begrep i bestemmelsen og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Det følger en oversikt over normer og retningslinjer bakerst i dette dokumentet. Normer og retningslinjer skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er.*

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som den framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer (se Planbeskrivelsen)

1.0 Generelle bestemmelser (plan- og bygningslovens § 11-9)

1.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel datert 14.06.11 og 06.09.11.

Kommunedelplan for Gaula gjelder foran denne planen, med unntak for Stavsøra, gnr/bnr 258/11 og område AB2. Kommunedelplan for E6 Håggåttunellen – Skjerdingsstad gjelder foran kommuneplanens arealdel.

1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)

I alle framtidige, og ubebygde nåværende, områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder grønnstruktur på plankartet er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter § 1-6 kan tillates.

I alle eksisterende og nåværende områder for disse formålene er det krav om regulering ved omfattende fortetting.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Ved fortetting skal utnyttingsgraden være minimum 2 boliger pr daa. Vegareal og lekeområder regnes ikke med i byggearealet ved beregning av utnyttingsgrad.

Med omfattende fortetting menes fortetting som går ut over bestemmelsene i pkt. 2. F.eks vurderes det å gå fra enebolig til flerboligbygg, og ved bygging av flere enn to boliger til å være omfattende fortetting, samt endring av strøkskarakter.

Ved oppstart av reguleringsarbeid og byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse / oppstartsmøte mellom utbygger og kommune. Det er utbyggers ansvar å bestille forhåndskonferanse / oppstartsmøte.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr §17-2 (§11-9 nr.2)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. § 17-2 1. ledd).

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til annet utbyggingstiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

Ved utforming av utbyggingsavtaler skal kommunens retningslinjer for utbyggingsavtaler legges til grunn.

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)

1.4.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal kommunens den til enhver tid gjeldende VA-norm legges til grunn.

Kommunen kan kreve vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. I vurdering av hvordan overvann skal håndteres skal konsekvenser overvannshåndteringen har for nærliggende vassdrag belyses.

Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkobling.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal den til enhver tid gjeldende lokal avløpsforskrift legges til grunn.

Ved utbygging skal det sikres og avsettes areal til renovasjonsløsninger.

Hva som menes med nærliggende areal er nærmere definert i "Retningslinjer for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett".

Med konsekvenser for nærliggende vassdrag menes overvannets effekter på vassdragets økologiske tilstand. For informasjon om økologisk tilstand se vannportalen.no.

Vedr. renovasjonsløsning gjelder den til enhver tid gjeldende retningslinje;

1-10 enheter: enkeltdunker/dele på noen større

11-20 enheter: bakkeplasserte bunntømte containere

Over 20 enheter: nedgravde løsninger

1.4.2 Veg

Ved all utbygging skal kommunens vegnorm legges til grunn.

Hovedveger og samleveger skal som utgangspunkt være kommunale, mens feltinterne veger skal være private. Kommunens vegnormer gjelder for kommunale veger.

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

I utbyggingsområder lokalisert på grunnvannsressurser skal ressursen undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning. Undersøkelsen skal foreligge før reguleringsplanen tas opp til behandling.

På bakgrunn av undersøkelsen skal reguleringsplanen beskrive hvordan energiforsyningen i området kan og bør løses – dette skal også omfatte en vurdering av bruken av alternative energikilder utenom grunnvann.

Oversikt over de viktigste grunnvannsressurser er tilgjengelig via kommunens kartsystem, og skal være retningsgivende for i hvilke tilfeller det skal kreves undersøkelser, jfr vedlegg temakart, kapittel 7.5

Med utbyggingsområder menes alle områder avsatt til bolig- og næringsbebyggelse, herunder også LNFR med spredt utbygging.

1.5 Krav til videre reguleringsarbeid (plan- og bygningslovens §11-9 nr.8)

1.5.1 ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

ROS-analysen skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet.

ROS skal som minimum inneholde risiko- og sårbarhetsbetraktninger på følgende forhold/tema:

- fare for liv
- helsemessige konsekvenser
- miljøkonsekvenser (herunder konsekvenser for vann og vassdrag, biologisk mangfold, forurensning, landskap, kulturminner, kulturmiljø og friluftsliv)
- infrastruktur
- materielle verdier

ROS skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Der ROS- analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innen planens avgrensning og / eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises.

I områder med kjente kvikkleireforekomster, eller i områder der det kan forventes å være kvikkleire, skal det foretas grunnundersøkelser i samsvar med NVE sine retningslinjer, ”Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” før reguleringsplanen, eventuelt søknad om tiltak, kan tas opp til behandling.

I veilederen til TEK (teknisk forskrift) er det gitt en beskrivelse av hvordan en skal forholde seg til utbygging i områder under marin grense.

1.5.2 Helsevurderinger

I alle reguleringsplaner skal de helsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt i tiltaket/planen.

Veileder Helse i plan med sjekkliste skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7)

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden <http://askeladden.ra.no/sok/>, sammen med Kulturminneprognozen, er en viktig del av beslutningsunderlaget i kommunens plan og byggesaksbehandling.

1.5.4 Vann og vassdrag (plan- og bygningslovens §11-9 nr 6)

For alle byggeområder hvor vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand undersøkes og legges til grunn for tiltaket. Ett år etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand vurderes. Har tiltaket hatt negativ effekt skal avbøtende tiltak vurderes og gjennomføres.

Om økologisk tilstand se www.vann-nett.no og www.vannportalen.no.

1.5.5 Barn og unges interesser

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at barn og unge selv gis anledning til å delta.

1.5.6 Effektiv arealbruk

I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk. I forbindelse med utarbeiding av planer for nedre Melhus, Søberg, Kvål, Ler og Lundamo skal det innarbeides bestemmelser som sikrer minimum antall boliger pr. dekar, minimumskrav til utnytting og maksimumskrav til parkering. I sentrum av tettstedene skal det settes av areal til sykkelparkering. Kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt skal legges til grunn.

Det skal minimum være en boligtetthet på 5 b/daa i Melhus sentrum. Minimum tetthet i sentrum av Kvål, ler, Lundamo, Søberg og Hovin skal være 3 b/daa.

I begrepet Melhus sentrum inngår områdene som omfattes av reguleringsplanene Melhus sentrum øst, Melhus sentrum vest og Gimsøya. I sentrum av Kvål, Ler, Lundamo og Hovin inngår områder hvor det er ønskelig med sentrumsplan.

1.6 Rekkefølgekrav (plan- og bygningslovens §11-9 nr.4)

1.6.1 Samfunnsservice, 1.6.2 Teknisk infrastruktur og 1.6.3 Grønnstruktur

Ved regulering av områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes:

- barnehager
- skole
- helse- og sosialtjenester
- grøntområder og idrettsanlegg
- veger og gang- sykkelveger
- vannforsyning
- avløp
- overvann
- elektrisitet

Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde forslag til løsninger for teknisk infrastruktur.

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bygges ut før tekniske anlegg og samfunnstjenester er ferdig opparbeidet. Veganlegg skal omfatte gang- og sykkelveg.

Områder for lek og opphold skal opparbeides i tråd med uteområdeplan og samtidig med utbyggingen av områdene.

Ved behandling av reguleringsplaner kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret (barnehage, skole, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie).

B LU 3 kan ikke bygges ut før 70% av fortetningspotensialet i eksisterende vedtatte boligområder på Lundamo er utnyttet og at sammenhengende gang- og sykkelveg er etablert til området.

For B KV 3 gjelder følgende: Før første bolig tas i bruk skal sammenhengende gang- og sykkelveg langs fv 695 mot Kvål være ferdigstilt.

Før B LE 3 og 4 bygges ut skal felt B LE 1, S LE 1 og S LE 2 være ferdigstilt.

Med samfunnstjenester menes elektrisitetsforsyning, vann, avløp og renseanlegg, kommunikasjon, uteoppholdsareal og veganlegg.

Befolkningsprognoser for Melhus utarbeidet av Trondheimsregionen skal legges til grunn for kapasitetsvurderinger.

1.7 Krav til bygninger og uterom (plan- og bygningslovens §11-9 nr.5)

1.7.1 Byggegrenser

Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer, skal være minimum 6 meter fra senterlinje i.f.t. bebyggelse for opphold av personer. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Ved fortetting skal byggegrenser mot vann- og avløpsledninger være minimum 4 meter på hver side. Kommunens VA-norm gjelder.

Byggegrenser skal framgå av reguleringsplankartet, både de over og under bakken. Trase for jordkabel skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplanen.

Byggegrenser måles fra veimidte. Byggegrensen fra fylkesveg og riksveg skal være 50 m. Statens vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til vegloven. Byggegrense for kommunal veg er 15 meter i uregulert område. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal veg. I tettbebygde strøk er veiledende byggegrense 6 meter fra eiendomsgrensen, alternativt 2,5 meter for bygninger uten opphold hvis innkjørsel er parallell med veg og minimum 6.0 hvis innkjørsel er ut fra veg.

For utfyllende info om byggegrenser for VA, se VA-norm og vegnorm.

Det er 6 meter byggegrense fra ytterste tråd på masten, jfr. forskrift om el.anlegg.

Med innfylling menes brann / riving og evt oppsetting på nytt.

1.7.2 Funksjonskrav

Uteområde for lek og opphold:

I alle byggeområder skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med sikkerhetsforskrift av 6.juli 1996 med senere revisjoner.

Universell utforming:

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

Parkering:

Parkeringsbehovet skal i utgangspunkt dekket på egen tomt, eller løses på annen måte i reguleringsplanen. Kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt skal legges til grunn.

Maksimalt 35/25% av tomtearealet for henholdsvis kontor/forretning skal nyttes til bakkeparkering i senterområdene.

I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal kan det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Det kan lages vedtekter som nærmere beskriver dette.

Statens vegvesen forutsetter at parkering løses innenfor byggegrensen på egen tomt. I henhold til veglovens §30 tillates ikke fast opplag (herunder parkering) innenfor byggegrensen mot offentlig veg.

Med prinsipp om universell utforming menes følgende prinsipper:

- Like muligheter for bruk
- Fleksibel bruk
- Enkel og intuitiv i bruk
- Forståelig informasjon
- Toleranse for feil
- Lav fysisk anstrengelse
- Størrelse og plass for tilgang og bruk

TEK 10 og veileder om Universell utforming i planlegging skal legges til grunn. Regjeringen har egen nettside om universell utforming: www.universell-utforming.miljo.no

1.8 Krav til miljø (plan- og bygningslovens §11-9 nr 6)

1.8.1 Miljøkvalitet

Støy:

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T 1442) og gitte grenseverdier gjelder. Støy skal utredes i alle planer og tiltak som berøres av en støysone.

Se også vedlegg temakart.

For vurdering av økologisk tilstand se vannportalen.no.

Rapporten "Grus og Pukk i Trondheimsregionen" skal legges til grunn for forvaltning av all grusdrift. [LINK her](#).

1.8.2 Estetikk

Kommunens estetiske retningslinjer skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandlingen.

1.8.3 Natur

Biologisk mangfold:

I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt.

Jfr Lov om naturmangfold.

Med biologisk mangfold menes:

- prioriterte naturtyper
- prioriterte arter
- utvalgte naturtyper, jfr. Naturmangfoldloven
- miljøregistreringer i skog
- truede og sårbare arter, jfr. Norsk rødliste for arter 2010 og Norsk rødliste for arter 2011
- vilt

Informasjon om biologisk mangfold er tilgjengelig via nettsiden til Artsdatabanken og Direktoratet for naturforvaltning. Noe informasjon er også tilgjengelig gjennom kommunens kartsystem.

1.8.4 Grønnstruktur og landskap

I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av grønnstruktur og landskap i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til grønnstruktur og landskap er ivaretatt. Dette gjelder også ved fortetting av eksisterende områder.

Med landskap menes også kulturlandskap. Oversikt over viktige kulturlandskap finnes i vedlegg temakart.

Med reguleringsplan menes plankart, planbestemmelse og planbeskrivelse.

1.8.5 Friluftsliv

I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av friluftslivsmulighetene i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til friluftsliv er ivaretatt.

Friluftsliv og friluftsområder er nærmere beskrevet i vedlegg temakart.

2.0 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 1 og §11-10)

2.1 Boligbebyggelse

Nåværende boligbebyggelse

B NM 2: Det kreves planfri adkomst over jernbane til fylkesvei før nye boliger kan tas i bruk.

B LE 1: Opparbeidet stinett i området skal ivaretas ved regulering og utbygging

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken.

Utnyttelsesgraden settes til maks 35 % BYA.

Ved omfattende fortetting skal det kreves detaljreguleringssplan også i disse områdene.

Kommunens til enhver tid parkeringsvedtekt skal legges til grunn.

*Med omfattende fortetting menes: Se utfyllende kommentar til plankrav pkt. 1.2.
I forbindelse med bebyggelsens tilpasning til terrenget kan kjeller/ sokkel vurderes.
Tiltak som går utover denne bestemmelsen vurderes som omfattende fortetting.*

I henhold til veglovens § 40 må det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til europa-, riks- eller fylkesveg ved fortetting som medfører økt/endret trafikk i avkjørsel.

Framtidig boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig boligbebyggelse – se generelle bestemmelser.

B LU 3 kan ikke bygges ut før 70% av fortettingspotensialet i eksisterende vedtatte boligområder på Lundamo er utnyttet og at sammenhengende gang- og sykkelveg er etablert til området.

For B KV 3 gjelder følgende: Før første bolig tas i bruk skal sammenhengende gang- og sykkelveg langs fv 695 mot Kvål være ferdigstilt.

Før B LE 3 og 4 bygges ut skal felt B LE 1, S LE 1 og S LE 2 være ferdigstilt.

2.2 Fritidsbebyggelse

Nåværende fritidsbebyggelse

- Ved reguleringsarbeid i F LU 1 og F LU 2 skal konsekvenser for trafikkssikkerheten langs Lundaveien vurderes og belyses, og avbøtende tiltak vurderes, evt. gjennomføres dersom utbyggingen medfører økt fare. Bl.a. skal pilgrimsleden og beiteinteressene ivaretas ved regulering.
- F NM 1 (Øysand): Området skal nyttes til hyttebebyggelse i en etasje. Tillatt BRA er 90 m². Det skal ikke være mer enn en bruksenhet på hver eksisterende eiendom. Nye hyttetomter kan ikke fradeles. Parkering kommer i tillegg.
- F KO 5 (Bjørset): Fradelte ubebygde tomter kan bebygges med inntil 105 m² bruksareal inkludert anneks/uthus.
- Hytteeiendommer kan bebygges med inntil 150m² bruksareal inkludert uthus, anneks og garasje, med mindre annet er bestemt for feltet.
- Bygninger skal legges naturlig i terrenget, farger og materialvalg skal underordnes naturpreget, jfr. estetiske retningslinjer.
- Gjerdning tillates mot beitedyr
- Eksisterende fritidsbebyggelse beliggende i byggeforbudssone lang sjø og vassdrag tillates gjenoppbygd og restaurert innenfor planens begrensninger.
- På enkeltstående store tomter skal bygningsmasse plasseres innenfor samme tun/ i tilknytning til eksisterende bygninger
- Ved søknad om oppføring av hytte må rett til parkering dokumenteres.

Ved omfattende fortetting kreves reguleringsplan.

F KO 5: Dette gjelder tre tomter som ikke er bebygd ved arealdelens vedtakstidspunkt.

Med bebygd areal menes alle bygninger, inkludert uthus, anneks, bod, utedo osv. Evt. parkeringsplass kommer i tillegg.

Med omfattende fortetting menes f.eks økt BRA, økt antall fritidseiendommer, etablering av veg og anneks.

Framtidig fritidsbebyggelse

Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig fritidsbebyggelse – se generelle bestemmelser.

2.3 Sentrumsformål

Nåværende sentrumsformål

Framtidig sentrumsformål

Eksisterende og nåværende sentrumsformål framgår av plankartet. Det skal utarbeides områdeplan for sentrumsområdene på Lundamo, Ler og Kvål, jfr. gjennomføringssone omforming. Det skal også utarbeides ny områdeplan for Melhus sentrum. Ved utbygging innenfor disse områdene før områdeplan foreligger, kreves detaljplan for det enkelte byggeprosjekt før byggetillatelse kan gis.

Arealbruk i tråd med gjeldende arealdel / reguleringsplan skal gjelde inntil områdeplaner for sentrumsområdene er vedtatt.

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. I reguleringsplaner vil det i de fleste tilfeller være mer hensiktsmessig å benytte formålene boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og grønnstruktur hver for seg, eller i kombinasjon, enn å benytte sentrumsformål, jfr.veileder T-1490 Reguleringsplan fra Miljøverndepartementet.

2.4 Råstoffutvinning

Nåværende område for råstoffutvinning

Framtidig område for råstoffutvinning

Innenfor formålet kan det ikke finne sted råstoffutvinning eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Innenfor formålet kan det ikke finne sted utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slik formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

I områder som ligger til soner for kjente kvikkleireforekomst og for områder som ligger innenfor grunnvannsområder, kan det stilles tilleggskrav om konsekvensvurdering som en del av reguleringsarbeidet, jf forskrift om konsekvensutredning §4.

Det kreves utarbeidet ROS-analyser for områder som tas opp til regulering, jfr. 1.5.1

Det skal ikke tas ut grus i elvenære områder langs Gaula, Gaua, Lundesokna, Vigda og Skolda.

Rapporten "Grus og Pukk i Trondheimsregionen" skal legges til grunn for forvaltning av all grusdrift. [LINK her](#). Se også www.avfallogmasser.net

2.5 Næringsbebyggelse

Nåværende næringsbebyggelse

Nåværende næringsbebyggelse framgår av plankartet. Ved omfattende fortetting, eller endret bruk, kreves detaljregulering.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Omfattende fortetting omfatter all byggevirkksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til at BYA øker med mer enn 40%.

Framtidig næringsbebyggelse

Det kreves detaljregulering før områdene bygges ut. % BYA skal være mellom 25-100.

2.6 Idrettsanlegg

Nåværende idrettsanlegg

Framtidig idrettsanlegg

Framtidig og nåværende idrettsanlegg framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig idrettsanlegg – se generelle bestemmelser.

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet.

Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering også innenfor nåværende områder for formålet.

I eksisterende anlegg skyteaktivitet eller annen støyintensiv aktivitet skal anleggseiere sende inn støykart til kommunen ved utvidelse av aktiviteten utover gjeldende tillatelser. På bakgrunn av dette kan avbøtende tiltak kreves.

Retningslinjer for behandling av støy (T-1442) gjelder og evt. gitte konsesjoner gjelder.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc

Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

Støysonekart som anleggseier leverer til kommunen bør vise beregnet støy ut fra:

- Dagens situasjon og aktivitetsnivå
- En prognosesituasjon

Det vises til T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen" for nærmere info.

Parkering skal dekkes på egen grunn eller på annen tilfredsstillende måte.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

Nåværende tjenesteyting

Ved omfattende fortetting, eller endret bruk kreves reguleringsplan. Omfattende fortetting er når BYA økes med mer enn 50%.

I områder satt av til nåværende tjenesteyting med personopphold er det krav om parkeringsplasser, jfr norm for biloppstillingsplasser. Parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom eller på annen tilfredsstillende måte.

T NM 1 Varmbu: Området skal nyttes til garasje, verksted, lager og lignende for kommunens anleggs-, drifts- og vedlikeholdsavdeling.

Framtidig tjenesteyting

Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon (f.eks. kommunehus), konsulentvirksomhet m.m.

Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedgeskjeften er salg av en tjeneste, men de kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.

Beverting er et underformål både under offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

2.8 Grav- og urnelund

Nåværende grav- og urnelund

Framtidig grav- og urnelund

Framtidig og nåværende områder for grav- og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Ved etablering av nye gravsteder skal det legges til rette for minnelund og urnelund.

2.9 Uteoppholdsareal

Nåværende uteoppholdsareal

Framtidig uteoppholdsareal

Framtidig og nåværende områder for uteoppholdsareal framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Norm for lekeplasser skal legges til grunn.

Uteoppholdsarealer er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

Det innbefatter ikke restarealer som ikke egner seg til lek eller opphold. Planbeskrivelsen bør vise hvilke kvaliteter uteoppholdsarealene har (f.eks. sol- og skyggeforhold, helning, tilgjengelighet). Jfr. Veileder T-1490 Reguleringsplan.

2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Nåværende

Framtidig

Framtidig og nåværende områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet før tiltak etter pbl § 1-6 kan tillates – se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

I nåværende område på Lundamo stilles det krav om detaljregulering.

AB 2 Jaktøyen: Bestemmelser i Kommunedelplan for Gaula gjelder foran arealdelen.

2.11 Forretning

Nåværende

Nåværende områder for forretning er vist i plankartet

Forretninger driver med kjøp og salg av varer som hovedgeskjeft. Det kan i bestemmelsene angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel eller dagligvarer.

Forretninger tillates også under kjøpesenter og sentrumsformål, og noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet) eller tjenesteyting (salg av tjenester) kan også tillates under forretninger. I tillegg kan kontorvirksomhet og bevertning plasseres både under næringsbebyggelse og tjenesteyting. Det er hele tiden området i en større sammenheng som avgjør hvilket formål som benyttes.

Store forretningsbygg med ulike typer av forretning og tjenesteyting bør reguleres til kjøpesenter. Jfr. T-1490 Reguleringsplan.

2.12 Fritids- og turistformål

Nåværende fritids- og turistformål

Nåværende områder for fritids- og turistformål er vist i plankartet

Fritids- og turistformål er blant annet utleiehytter, campingplasser, fornøylesparker og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer. Jfr T-1490

3.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 2 og §11-10)

Framtidig og nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet, se generelle bestemmelser pkt. 1.0. Det kan stilles krav om avbøtende tiltak av landskapsmessige hensyn.

Det er ikke tillatt, uten avtale med baneier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

Nytt kryssingsspor på Ler: I detaljplanarbeidet skal flomforebygging som del av tiltaket vurderes .

Nytt kryssingsspor sør for Melhus sentrum: Ved regulering og utbygging skal vandringsmuligheter for sjørret opp Loddbekken ivaretas, det må også eksisterende turvei, viltkryssing og MIS-figurer.

Nytt kryssingsspor på Lundamo: I detaljplanarbeidet skal det finnes avbøtende tiltak for konsekvenser med tanke på flom, kvikkleire og vannfriluftsliv.

Dobbeltspor jernbane Melhus sentrum – Trondheim grense: Ved detaljplanleggingen skal sjørreten sikres vandringsoppgang i hele den anadrome strekningen (fem bekkekryssinger). I detaljplanleggingen må sikringstiltak med tanke på kvikkleire gjennomføres.

Ved søknad ved utvidet bruk, eller etablering av nye avkjørsler gjelder vegloven.

På boligeiendommer med parkering i fellesanlegg og med videre adkomst via gang- og sykkelveg skal det ikke etableres parkering eller garasje på egen tomt.

Med formålet menes områder for ledningstraseer, pumpestasjoner og andre kommunaltekniske anlegg og installasjoner. Veg, bane, hovednett for sykkel, kollektivknutepunkt og parkeringsplasser inngår også.

4.0 Grønnstruktur (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 3 og §11-10)

4.1 Grønnstruktur

Nåværende grønnstruktur

Framtidig grønnstruktur

I områder vist som grønnstruktur, herunder, naturområde, friområde, turdrag og grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi, eller sammenhengen mellom slike områder.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.

Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Tekniske inngrep som vanskeliggjør en tilbakeføring til landbruksformål er ikke tillatt.

Jordloven gjelder.

4.2 Naturområde

Nåværende naturområde

Disse områdene er vernet etter naturvernloven.

Forskrifter om vern skal legges til grunn for arealbruken i verneområdene Gammelelva, Gaulosen, Hoppardalsmyra, Hovin, Kvasshylla og Ytter Skjervollslykkja.

For forskrifter om vern se lovdata.no

5.0 Landbruks,- natur- og friluftsmål (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5 og §11-11)

5.1 LNF

LNF - områder

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates med mindre det vil medføre vesentlig konflikt med andre tungtveiende samfunnsinteresser.

Ved utbygging skal det foreligge en vurdering av hvordan de ulike sektorlover blir berørt.

Melhus kommune er opptatt av å ta vare på det landskapspreget som eksisterende gårdsbebyggelse gir, og at også driftsbygninger som ikke lenger kan nyttes til opprinnelig formål skal kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Det skal kun være hensynet til å unngå urimelige ulemper for landbruksinteressene og omgivelsene som setter

begrensninger for slik endret bruk. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig utnyttelse av gårdsbruk oppnås.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluftsliv- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturaltilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss og tilhørende brosjyre T-1444 Fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Seterveger og driftsveger i landbruket kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed.

Private vindturbiner og småkraftverk kan etableres dersom forholdene legger til rette for det og etter søknad PBL.

Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnett kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluftsliv-, eller kulturlandskapsinteresser.

Ved plassering av bebyggelse i tilknytning til eksisterende tun skal estetiske retningslinjer legges til grunn.

Verdier knyttet til temaene landbruk, natur, biologisk mangfold, friluftsliv, kulturlandskap, drikkevann, flom etc er nærmere beskrevet i vedlegg temakart og gjengitt i GisLine innsyn. Veiledende størrelse på skogsbuer/hvilebuer er 15 m².

Veileder "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet skal legges til grunn for vurdering av hva som hører inn under landbruksbegrepet.

5.2 LNF med spredt boligboligbebyggelse

LNF – spredt boligbebyggelse

Spredt boligbygging kan tillates etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med lokaliseringskriteriene under.

Antall nye boliger som kan bygges innenfor hvert område er:

SU 1 Hølonda: 5

SU 2 Hølonda: 5

SU 3 Hølonda: 3

SU 4 Korsvegen: 5

SU 5 Korsvegen: 7

SU 6 Korsvegen: 5

SU 7 Korsvegen: 3

SU 8 Hovin: 5

SU 9 Hovin: 10

SU 10 Lundamo: 10
SU 11 Gåsbakken: 15
SU 12 Ler: 17
SU 13 Gåsbakken: 10
SU 14 Lundamo: 5
SU 15 Lundamo: 4

Følgende vilkår må oppfylles ved søknad om tiltak for å bygge bolig i LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt:

- Ny bolig skal ikke lokaliseres i/på dyrkamark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser
- Ny bolig skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold.
- Ny bebyggelse skal lokaliseres minst 50 meter fra nærmeste gårdstun/driftsbygning
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming
- Pålagt gjerdeplikt og vedlikehold for beitedyr opprettholdes.
- Ved plassering av bygninger, og adkomst til disse, skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger.
- Bebyggelsen må ikke avskjære eksisterende sti- eller løypenett
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende veg, vann- og avløpsløsning godkjent av Melhus kommune
- Alle byggesaker eller større inngrep innenfor SU 9 Hovin skal forelegges kulturminnemyndighet i fylkeskommunen til uttalelse. (jfr. STFK s uttalelse)
- Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 dekar
- Maks BYA skal være 35%

For tiltak i tilknytning til stedbunden næring gjelder punkt 5.1

Se pkt. 1.8.3 Natur for hva som menes med biologisk mangfold. Verdier knyttet til biologisk mangfold er vist i plankartet som hensynssone natur.

Ny avkjøring fra fylkesveg eller tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel må gis av vegmyndighetene.

Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnett kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, eller kulturlandskapsinteresser.

5.3 LNF med spredt fritidsbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse kan tillates, etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med lokaliseringskriterier under.

Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor hvert område er:

SF 1 Flåmarka: 0
SF 2 Hølonda: 10
SF 2 Hølonda: 10
SF 3 Skjelbreia: 30
SF 5: Flåmarka, Rangåa: 4

Det skal etableres 2 vinterbrøyta biloppstillingsplasser pr. ny fritidsbolig ved nærmeste veg. Plassene skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse.

Følgende vilkår må oppfylles:

- Ny fritidsbolig skal ikke lokaliseres i/ på dyrkamark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser
- Ny fritidsbolig skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold
- Anleggs- og byggearbeider skal utføres slik at eksisterende terreng og vegetasjon vernes / revegeteres
- Fritidsbebyggelsen skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant av setervold
- Fritidsbebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra strandsone Rangåa (SF 5)
- Hytteiendommer kan bebygges med inntil 150m² bruksareal inkludert uthus, anneks og garasje.
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger
- Fritidsbebyggelsen skal ligge ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Det skal tas hensyn til viltbiotoper ved plassering av fritidsbebyggelse
- Pålagt gjerdeplikt for beitedyr skal opprettholdes

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 1 dekar.

For tiltak i tilknytning til stedbunden næring gjelder punkt 5.1.

Verdier knyttet til temaene landbruk, natur, biologisk mangfold, friluftsliv, kulturlandskap, drikkevann, flom etc er nærmere beskrevet i vedlegg temakart og gjengitt i GisLine innsyn. Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnett kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluftsliv-, eller kulturlandskapsinteresser. Ved revegetering skal stedegne arter brukes.

5.4 LNF med spredt næringsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom de ikke strider mot følgende lokaliseringskriterier:

- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrkamark
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold
- Anleggs- og byggearbeider skal utføres slik at eksisterende terreng og vegetasjon vernes / revegeteres
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger
- Bebyggelsen må ikke avskjære eksisterende sti- eller løypenett

Innenfor området SN 1 (Valdum, som vist på plankart) kan det oppføres inntil 6 utleiehytter/campinghytter. Eksisterende bygninger kan tas i bruk til kurs/møterom. Området skal ha adkomst via eksisterende privat vei.

Innenfor SN 2 (Skjerdingsstad planteskole, og som er vist på plankart) kan veksthuskapasiteten økes, lagerbygg etableres og det kan legges til rette for direkte salg. Ved fortetting kreves detaljregulering. Med vesentlig fortetting menes at samlet BYA utvides med over 30%.

Innenfor område SN 3 kan det oppføres inntil 4 utleiehytter knyttet til turisme/laksefiske. Utleieenheter skal lokaliseres/etableres i tilknytning til eksisterende lagerbygning. Eksisterende driftsbygning og redskapshus kan ombygges og bruksendres til ervervsvirksomhet, fortrinnsvis lagring og utsalg av landbruksrelaterte varer.

6.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 6 og §11-11)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 eller fradeling / bortfeste av tomt til slikt formål nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag.

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt.

For verneområdene ved Gaulosen gjelder verneforskriften.

Med områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen menes vann- og landarealer som naturlig hører sammen med elveløpet. Viktige elementer her vil være kant- og flommarksvegetasjon samt karakteristiske landskapstrekk dannet av elveavsetninger.

Kun mindre tiltak og evt. gjenoppbygging kan gjennomføres i nåværende byggeområder i byggeforbudssonen. Ved tiltak skal det tas hensyn til allmennhetens friluftsinnteresser.

Vanndirektivet er tilgjengelig via www.vannportalen.no

Verneforskriften for Gaulosen er tilgjengelig via www.lovdata.no

6.2 Drikkevann

Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak etter pbl §1-6, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre.

Se også Hensynssone Drikkevann.

7.0 Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav a-f, §12-6)

Hensynssoner med bestemmelser:

7.1 Hensynssone der eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner og kommunedelplan fortsatt skal gjelde (§11-8 nr. f)

Sone hvor eksisterende reguleringsplaner og kommunedelplan for Gaula gjelder

Nummer/plan-ID på den enkelte reguleringsplan vises på plankartet.

7.2 Gjennomføringssone omforming (§ 11-8, bokstav e)

Det skal utarbeides kommunedelplan / områdeplan for områder angitt som gjennomføringssone omforming. For alle områder kan det gjennomføres byggearbeider etter ordinær behandling dersom det er i tråd med arealdelen eller gjeldende reguleringsplan.

I S1 på Lundamo, S2 på Ler, S3 på Kvål skal det utarbeides sentrumsplan (kommunedelplan/områdeplan).

I B1 på Brekkåsen skal det utarbeides kommunedelplan / områdeplan.

I N1 på Sjøberg skal det utarbeides kommunedelplan/ områdeplan.

I F1 ved Ånøya skal det utarbeides kommunedelplan/områdeplan.

Det kan utarbeides egen plan (kommunedelplan/områdeplan) for Fremo. Det er krav om konsekvensutredning (KU) i dette området før evt. videre planarbeid, jfr. hensynssone for grunnvannsforsyning.

7.3 Nedslagsfelt drikkevann (§ 11-8 bokstav a)

1. Drikkevannet i Melhus skal ha høy kvalitet
2. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen

I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden Benna og Grøtvatnet, samt nedbørsfeltet:

1. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 er ikke tillatt
2. Det er forbudt med bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter i nedbørsfeltet til Benna og Grøtvatnet
3. Det er forbudt å sette opp telt, parkere bil eller på annen måte slå leir i nedbørsfeltet til Benna og Grøtvatnet
4. Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer i nedbørsfeltet til Benna og Grøtvatnet
5. Det er forbudt å bruke motorfartøy på Benna og Grøtvatnet. Forbudet omfatter også elektriske motorer, men kommunen / vannverkseier kan gi dispensasjon fra forbudet, forutsatt at bruken ikke vurderes å være i strid med drikkevannsinteressen. For vannverkseier er det tillatt å bruke motorisert fartøy på vannet til nødvendig drift av vannverket
6. Fiske er forbudt
7. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørsfeltet

8. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i nedbørsfeltet til Benna og Grøtvatnet. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre farer for forurensning i nedbørsfeltet. Dersom det skjer utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdater utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten
9. Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørsfeltet
10. Det er forbudt å drive ridesenter, gårdsturisme, kennel eller lignende virksomheter
11. Det er båndtvang for hund. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann. Avføring fra huns skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsummer
12. Det er forbudt å ferdes med hest i en sone på 50 meter fra Benna og Grøtvatnet
13. Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensning, i en sone på 50 meter fra Benna og Grøtvatnet. På fritidseiendommer er det tillatt å lagre opptil 5 liter med oljeprodukter. Ut over dette er det ikke tillatt å lagre oljeprodukter og/eller farlige kjemikalier på hytte/fritidseiendommer. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte
14. Det er forbudt med badestamp og tilsvarende installasjoner i en sone på 50 meter fra Benna og Grøtvatnet
15. Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende veger i en sone på 50 meter fra Benna og Grøtvatnet. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal

Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.

I det øyeblikket nedslagsfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannskilde, inngår nedslagsfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller.

Fasadeendringer, jfr § 1-6, kan gjennomføres v/søknad dersom dette ikke har konsekvenser for drikkevannskilden.

Riving, jfr. § 1-6, av konstruksjoner og bygg tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

7.4 Område for grunnvannsforsyning (§ 11-8 bokstav a)

Fremo: Det er krav om konsekvensutredning knyttet til grunnvannsressursen før evt. videre planarbeid. KU skal bl.a. avklare konsekvenser og effekter på drikkevannskilden, herunder bl.a. forurensning og reduisering av ressursen.

I LE 1 – Bollandsmoen: Graving / planering må ikke gå dypere enn 3 m over grunnvannspeilet med mindre annet er avklart i detaljplan.

Det er ikke tillatt med tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden.

Den til enhver tid gjeldende lokal avløpsforskrift gjelder.

Fasadeendringer, jfr § 1-6, kan gjennomføres v/søknad dersom dette ikke har konsekvenser for drikkevannskilden. Riving, jfr. § 1-6, av konstruksjoner og bygg tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

Området som skal inngå i konsekvensutredningen på Fremo er minimum utbredelsen av grunnvannsressursen, jfr. «Grunnvannsforekomster i Melhus, Risiko- og statusvurdering, Asplan Viak, 23.03.07».

Det vises til kommunens enhver tid gjeldende avløpsforskrift.

7.5 Kvikkleire (§ 11-8 bokstav a)

Innenfor hensynssonen er det registrert kvikkleireforekomst av en slik omfang at tiltak jf. §1-6 ikke kan settes i verk før geotekniske- vurderinger/undersøkelser er foretatt i samsvar med NVEs retningslinjer "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag".

Foreligger det slike grunnundersøkelser skal rapportens anbefalinger følges. Foreligger det ikke slike grunnundersøkelser og tiltakets omfang og art er av mindre betydning, kan krav om geotekniske undersøkelser eller vurdering frafalles. Retningslinjene gir en oversikt over hva som omfattes som mindre betydning.

Dersom avbøtende tiltak ikke kan gjennomføres, for eksempel av sikkerhetsmessige grunner, kapasitetsmessige grunner, estetiske hensyn eller lignende skal tiltaket avslås.

Tiltak som kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering:

- alle tiltak som krever terrenginngrep som ikke overstiger 0.5 m
- oppsetting av garasje under 50 m
- oppsetting av levegg, dukkehus, vedlager, postkassestativ med mer
- små tiltak som ikke medfører tilflytting av personer kan tillates når tiltaket ikke medfører negativ påvirkning på stabilitetsforholdene

Tiltak som ikke kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering:

- Alle tiltak som krever terrenginngrep som overstiger 0.5m
- Fradeling og fortetting som fører til økt innflytning av innbyggere.
- Tilbygg/påbygg som fører til økt tilflytning.

Det vises til NVE's retningslinjer nr 2/2011 «Flaum – og skredfare i arealplaner» eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet (jordskred, kvikkleireskred og steinsprang7skred).

7.6 Flom (§ 11-8 bokstav a)

Sammen med forslag til reguleringsplan evt. sammen med søknad om tiltak skal det foreligge ROS-analyse. Flomfaren skal være kartlagt og evt. avbøtende tiltak være vurdert.

Til søknaden om tiltak skal det følge med vurderinger og dokumentasjon i samsvar med NVE sine retningslinjer "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag".

Ved flere tiltak i nærheten av hverandre, enten på samme eller flere eiendommer, kan kommunen kreve at området reguleres samlet.

Dersom avbøtende tiltak ikke kan gjennomføres, for eksempel av sikkerhetsmessige grunner, kapasitetsmessige grunner, estetiske hensyn eller lignende skal tiltaket avslås.

7.7 Aktsomhetskart for steinsprang (§ 11-8 bokstav a)

Sammen med forslag til reguleringsplan evt. sammen med søknad om tiltak skal det foreligge ROS-analyse. Faren for steinsprang skal være kartlagt og evt. avbøtende tiltak være vurdert.

Dersom avbøtende tiltak ikke kan gjennomføres, for eksempel av sikkerhetsmessige grunner, kapasitetsmessige grunner, estetiske hensyn eller lignende skal tiltaket avslås.

Aktsomhetskart for steinsprang viser potensielle kildeområder og utløpsområder for steinsprang. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeidelse av kartene, og effekten av lokale faktorer er derfor ikke vurdert. I plan- og byggesak er det derfor viktig med en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle hvorvidt det foreligger fare for steinsprang i områdene som er angitt i aktsomhetskartet.

7.8 Båndlagte områder (§ 11-8 bokstav d)

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

Prestegårdslåna med hagen:

Sonen angir et viktig område for kulturminner ved Melhus sentrum. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer disse interessene skal ikke tillates. Se også bestemmelsen punkt 5.1.

Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Områdene er båndlagt etter plan- og bygningsloven. Før en tar stilling til framtidig arealbruk skal områdene konsekvensutredes før evt. regulering.

Stokkan (72/1, 73/4), Sjøberg (84/2, 86/2), Østlynge (217/1, Nordtømme (256/1), Bredlie (220/1), Valdum (260/3), Kregnesmoen (50/2, 51/6, 49/6), Høgmælen (48/1), Krogstad nordre (151/2), Haugen 1 (124/1), Bollandsmoen (124/21), Langeland Nedre (125/1) Håven og Bolland (125/4, Gnr/bnr 25/1 (steinbrudd), Gnr/bnr 104/1(steinbrudd), Gnr/bnr 132/11 (steinbrudd), Gnr/bnr 22/1 (deponi), Gnr/bnr 6/1, 6/2(grustak og deponi), Fremo næringspark og Stavspøra.

Valdum

Før reguleringsplanen kan tas opp til behandling skal området konsekvensutredes. Følgende punkter må utredes: 1. negative konsekvenser for utøvelsen av friluftsliv ved Gaula, 2. støv, partikler, avrenning og annen forurensning som kan skade det biologiske mangfoldet, 3. støy som kan skade omgivelsene og naboene, 4. drift og landskapsmessig påvirkning. Omfang og avgrensning av bruddområdet avklares gjennom reguleringsplanprosessen.

Rødde / Aasen

Området er båndlagt i påvente av regulering etter plan- og bygningsloven. Før reguleringsplanen kan tas opp til behandling skal det foreligge en konsekvensvurdering og en risiko- og sårbarhetsanalyse hvor bl.a. stabilitetsforholdene er utredes. Reguleringsplanen skal bl.a. avklare hva som skal opprettholdes som landbruksformål og hva som evt. kan avsettes til næringsformål.

Havdal

Området er båndlagt etter plan- og bygningsloven. Før en tar stilling til framtidig arealbruk skal området konsekvensutredes og det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sandfangdam Fremo

Området er båndlagt etter plan- og bygningsloven. Før en tar stilling til framtidig arealbruk og ny sandfangdam skal området konsekvensutredes.

7.9 Infrastruktur (§11-8 bokstav b)

Sonen viser:

- hovedvannsledningen mellom Melhus og Trondheim.
- ny trase for E6

Tiltak etter § 1-6 skal lokaliseres slik at hovedvannsledningen er tilgjengelig for evt. utbedringer/vedlikehold. Byggegrenser skal tilpasses dette behovet.

For ny trase for E6 gjelder bestemmelser og retningslinjer i Kommunedelplan for nye E6 Håggåtunnelen – Skjerdingsstad.

7.10 Grus/pukkforekomst (§11-8 bokstav a)

Sonen angir områder viktige grus- og pukkforekomster. Hensynet til forekomsten skal være tungtveiende. Det bør ikke tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 som kan vanskeliggjøre fremtidig uttak av ressursen.

7.11 Støy (§ 11-8 bokstav a)

Sonen viser støyutsatte områder.

Hensynssoner med retningslinjer:

7.12 Kulturlandskap (§ 11-8 bokstav c)

Sonen angir områder der kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak. Tiltak som forringer kulturlandskapet skal ikke tillates.

Det vises til vedlegg temakart samt rapport "oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag", 2005 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for ytterligere informasjon om verdiene i disse områdene.

7.13 Biologisk mangfold / naturmiljø (§ 11-8 bokstav c)

Sonen angir områder viktige for biologisk mangfold. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer det biologiske mangfoldet skal ikke tillates. Se også bestemmelsene. Se også vedlegg temakart.

7.14 Friluftsliv (§ 11-8 bokstav c)

Sonen angir områder viktige for allmennhetens friluftsliv. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer viktige friluftsverdier skal ikke tillates. Se også bestemmelsene. Se også vedlegg temakart.

7.15 Landbruk (§ 11-8 bokstav c)

Sonen angir viktige landbruksarealer ved Melhus sentrum. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer disse interessene skal ikke tillates. Se også bestemmelsenes punkt 5.1.

7.16 Grunnvann (§ 11-8 bokstav b)

Bestemmelser i punkt 1.4.3 gjelder for disse områdene

7.17 Naturmiljø (§11-8 bokstav c)

Sonen angir områder viktig for naturmiljøet. Hensyn til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer viktige verdier for naturmiljøet skal ikke tillates. Det vises til kartlegging biologisk mangfold for ytterligere informasjon.

7.18 Kulturminner (§11-8 bokstav c)

Sonen angir viktige kulturminneområder. Hensyn til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer kulturminneverdiene skal ikke tillates.

NORMER OG RETNINGSLINJER

1. Om utbyggingsavtaler
 - a. Kommunens bruk av utbyggingsavtaler etter plan- og bygningslovens kap XI, vedtatt i kommunestyret 25.11.08
 - b. Mal til utbyggingsavtale, vedlegg til sak vedtatt av kommunestyret 25.11.08
 - c. Retningslinjer for praksis på området for utbygging / planarbeid og utbyggingsavtaler, vedlegg til sak vedtatt av kommunestyret 25.11.08
2. Den til enhver tid gjeldende vegnorm
3. Den til enhver tid gjeldende VA-norm
4. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm
5. Retningslinjer for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, vedtatt av kommunestyret 25.11.08
6. Lokal avløpsforskrift, sist vedtatt av kommunestyret 10.02.09
7. Vedlegg temakart som viser grunnvannsressursene kap. 7.5
8. Veileder Helse i plan med sjekkliste utarbeidet av kommuner i Vestfold fylke.
9. Riksantikvarens base "Askeladden"
10. Kulturminneprognozen utarbeidet av Sør-Trøndelag fylkeskommune
11. Befolkningsprognozen utarbeidet av Trondheimsregionen
12. Norm for lekeplass
13. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T1442)
14. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for estetikk
15. Vedlegg temakart, kap om støy, vann og vassdrag, biologisk mangfold, landskap og kulturlandskap, friluftsliv
16. Retningslinjer for lokalisering etter virksomhetstype (ABC-prinsippet)
17. Retningslinjer for næringslokaliseringer, jfr. interkommunal arealplan (IKAP)
18. Vedlegg temakart
19. Avkjørsler fra riks- og fylkesveger
20. Krav til innleverte digitalt plankart
21. Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner (jfr. LNF-planen)
22. Retningslinjer for dispensasjonsbehandling (krav til søknaden, vilkår, likebehandling)



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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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: Hølundvegen 2057
7212 KORSVEGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre