

aktiv.

Varmbuvegen 1, 7224 MELHUS

**Lys og luftig 3-roms hjørneleilighet
med solrik terrasse på 15 kvm |
Parkeringskjeller | Ingen
dokumentavgift | Sentralt**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 031 666,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 191 229,-
Felleskostn.: Kr 9 815,- pr mnd
Selger: Elin Anita Østbye Søderlind

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 60/65 kvm
Tomtstr.: 1606.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 178
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1710250036

Velkommen til Varmbuvegen 1!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Varmbuvegen 1 - en lys og luftig 3-roms andelsleilighet fra 2008. Beliggenheten er barnevennlig, sentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til barnehager, skoler, idrettsanlegg og dagligvare, samt kort vei til togstasjon, Melhustorget og populære turområder.

Verdt å merke seg:

- Leiligheten ligger på enden i 1. etasje
- Vestvendt terrasse på ca. 15 kvm
- Gjennomgående, praktisk planløsning
- Ingen dokumentavgift
- Kabel-TV/internett, kommunale avgifter m.m. inkl. i felleskostnader
- Parkeringsplass i parkeringskjeller
- To soverom begge med garderober
- Innebod på ca. 3 kvm for lagring
- Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm
- Gangavstand til god offentlig kommunikasjon
- 100 m til Rema 1000
- Ca. 5 min til Melhus sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	33
Plantegning	36
Tilstandsrapport	37
Energiattest	53
Vedtekter	54
Husordensregler	61
Regnskap 2023	67
Byggetegninger	76
Ferdigattest	77
Reguleringskart	78
Reguleringsbestemmelser	80
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod.

1. etasje:

BRA-i: 60 m² - Entré, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

15 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1606.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt, attraktiv og barnevennlig til, med umiddelbar nærhet til barnehager, skoler, idrettsanlegg og matbutikk, samt kort vei til togstasjon, kjøpesenter og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med penarealer og asfaltert gårdsplass.

Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til en vestvendt, dels overbygd terrasse på ca. 15 kvm. Her er solforholdene gode, og det er fin plass til grill og ønsket utemøblement på dekket av tre. En levegg mot naboen sørger for lune og usjenerte forhold, og det er montert utebelysning på husveggen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et landlig og veletablert boligområde på Gimse i Melhus kommune, ca. 3 km fra Melhus sentrum. Området er barnevennlig, og rett utenfor døra er det frodig natur som byr på flotte turområder, sommer som vinter. Her bor man landlig og fredelig til, kun en kort kjøretur unna Melhus, Trondheim og Støren.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 Gaula, Extra Melhus og Rema 1000 Melhus Torg. Sistnevnte ligger på Melhustorget kjøpesenter som er Gauldalsregionens største, og har et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I Støren finner man Domussenteret, Europris, Elkjøp og kulturhus m.m. Trondheim med alle fasiliteter ligger også godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 300 meter til Gimse barneskole og ca. 800 meter til Gimse ungdomsskole. Melhus videregående skole ligger ved siden av ungdomsskolen, og nærmeste barnehager er Elvebakken Montessoribarnehage, Gimsøya barnehage og Strandvegen barnehage.

Fra boligen er det 400 meter til Melhushallen og Bankhallen - en innendørs 9er fotballbane. Gimse svømmehall ligger ved den gamle barneskolen, og ble rehabilitert i 2016. Videre er det kort vei til lekeplass, lysløype, skiløyper og treningssenter.

På Brekkåsen, ca. 3 km unna boligen, ligger Brekkåsen badeland og Norgeshus Arena som er hjemmebanen til Gimse Idrettslag. Anlegget består av en 11er- og 9er-kunstgressbane. Nytt klubbhus med tribuneanlegg, forsamlingslokale og garderober ble åpnet juni 2022.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Gimsmarka, Våttåsen, Sjetnemarka og Vassfjellet, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Gaula, Øysand og Ånøya/Grønneset er populære badeplasser. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Rimol og andre kjente steder fra sagatida anbefales, i tillegg til Prestegårdslåna ved Melhus kirke.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Gimse består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 400 meter unna, og det er ca. 650 meter til Melhus skyssstasjon. Med bil fra eiendommen tar det ca. 2 min til Melhus, 22 min til Trondheim og 30 min til Støren.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Bygget er en flermannsbolig oppført i 3. etasjer over kjeller/ parkeringsanlegg. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, støpt repos og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré på ca. 6 kvm med lysmalte vegger og gyllen, trestavs parkett på gulvet. Tofløyede glassdører til en fransk balkong sørger for naturlig lyssetting, og rommet har god plass til garderobeløsning. Mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod på ca. 3 kvm.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et tidløst og funksjonelt design med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse, finerte fronter og matchende laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre har kjøkkenet integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og benkebelysning.

STUE

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et innbydende allrom på ca. 21,5 kvm. Dagslyset strømmer inn via store vindusflater på endeveggen, og rommet har lysmalte vegger mot gyllent parkettgulv. Det kan fint innredes med sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det plass til spisebord. Ved kjøkkensonen er det utgang til en overbygd terrasse på ca. 15 kvm.

BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har et pent bad på ca. 4 kvm. Her er det hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et speil med hylle og belysning. Videre er badet utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er to gode soverom i leiligheten - ett på ca. 10 kvm og ett på ca. 7 kvm. Begge soverommene er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalte vegger mot gylne parkettgulv, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er romslige garderobeskap på begge soverommene, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en innebod på ca. 3 kvm og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

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:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Det gjøres da oppmerksom på at markterrasser som er lagt direkte på bakken må det påregnes bevegelser grunnet tele/årstidsvariasjoner.

Anbefalte tiltak: Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt. Det ble likevel registrert synlige skader som vil kreve tiltak på blant annet benkeplaten. TG 3 settes på synlige skader.

Anbefalte tiltak: Utbedringer på deler av innredningen og benkeplaten er påregnelig.

VENTILASJON

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Det anmerkes likevel at hastighet på bad/ kjøkken ikke kan endres. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.

Anbefalte tiltak: Det må foretas en ytterligere undersøkelse vedrørende avtrekksvifte på kjøkken og i forhold til hastighetsregulering.

BAD - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt(over 15 år) og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:

ELEKTRISK

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker ligger i sikringsskapet. Det anmerkes løse deksel/ bokser, manglende deksel og berøringsfare. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon. Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må deksel/ bokser utbedres.

BAD - SANITÆRUTSTYR

Skader på vask i forbindelse med innredningen og ikke mulighet for bruk av kraner. Spyleknapp på wc har også skader. Anbefalte tiltak: Utbedring må utføres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Plass i parkeringskjeller medfølger.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

34700411

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.

FULLMEKTIG

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 721 064

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 884 256

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

Felleskostnad driftsdel: kr 4 140

Felleskostnad renter: kr 5 675

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Renholdstjenester
- Løpende vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 815

Andel Fellesgjeld

Kr 1 031 666

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er inngått avtale om avdragsfrihet på lånet per dags dato. Fremtidig sum for felleskostnader vil være vanskelig å forutsi da man ikke vet rentenivået i 2033. Kjøper må derfor påregne en potensiell endring i de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode, som kan skyldes både opphør av avdragsfrihet og/eller reforhandling av lånebetingelser.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 5 675

Andel fellesformue

Kr 45 134

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Varmboveien 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

992831456

Andelsnummer

Om borettslaget

Varmboveien 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 42307003826 - Melhus Sparebank

Annuitetslån - 12 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 395

Saldo per 25.02.2025: 24 760 000

Andel av saldo: 1 031 667

Første termin: 31.01.2018 Neste avdrag: 31.01.2033 (siste termin 31.12.2057)

Avdragsfritt til 2033

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.01.2033 utgjøre ca kr 1 547,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringssselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr -117 296

- Egenkapital: Kr -219 784
- Disponible midler: Kr 780 216
- Årets endring i disponible midler: Kr -117 296

Styregodkjennelse

Erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Borettslaget har generelt forbud for dyrehold. Det er derfor ikke lov å anskaffe seg dyr etter innflytting. Andre dyr som er til sjenanse for andre, er heller ikke tillat. Det finnes imidlertid unntak, som kan gi dispensasjon fra regelen. Se vedlagt husordensregler for mer info rundt dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 178 i Melhus kommune. Andelsnr. 5 i Varmboveien 1 Borettslag med orgnr. 992831456

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5028/30/178:

04.09.2000 - Dokumentnr: 3234 - Kjøpekontrakt

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:

Varmboveien 1 Borettslag

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5028 Gnr:30 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2007 - Dokumentnr: 893859 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:30 Bnr:11

21.11.2007 - Dokumentnr: 953830 - Erklæring/avtale
Tillatelse fra vegvesenet til å legge vannledning under Fv 734-01-6,580

09.09.2008 - Dokumentnr: 728750 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5028 Gnr:30 Bnr:11

09.09.2008 - Dokumentnr: 728750 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:5028 Gnr:30 Bnr:11
Bestemmelse om støttemur.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 17.09.2008

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.09.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.
Plannavn: Detaljregulering for Gimse barneskole og parkeringsanlegg
PlanID: 2019009
Vedtaksdato: 23.06.2020.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 tinglysning i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000 (Prisantydning)

1 031 666 (Andel av fellesgjeld)

2 181 666 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 191 229 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 199 129 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 201 929 (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 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr 5 995, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Salgsoppgavedato

20.03.2025







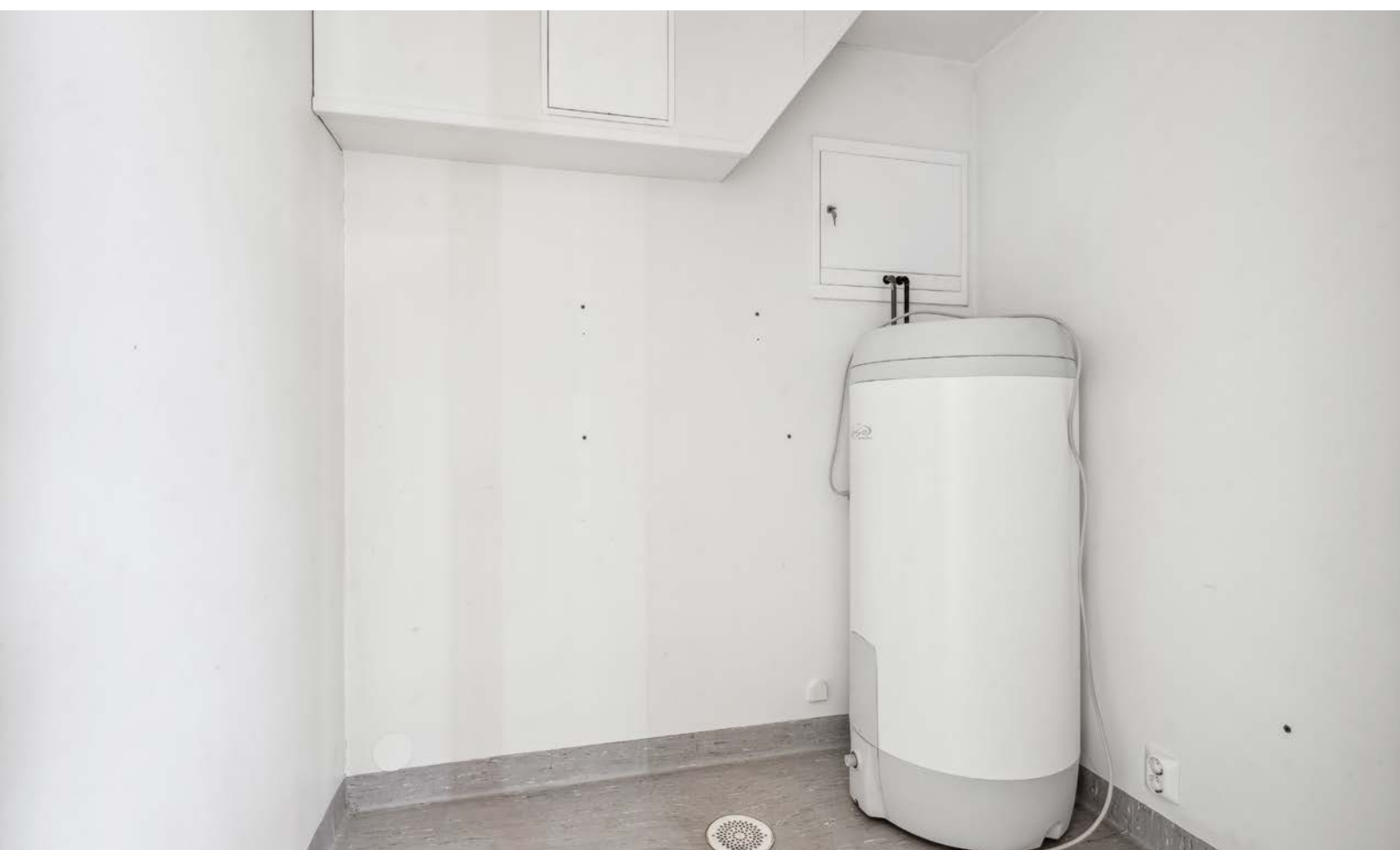














Vedlegg

Nabolagsprofil

Varmbuvegen 1 - Nabolaget Melhus sentrum vest - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Gimse skole Linje 82, 340, 504, 505, 5004	6 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	9 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	21 min 23.2 km
Trondheim Værnes	40 min

Skoler

Gimse skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Høyeggen skole (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 331 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	5 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Melhus	10 min
--------------	--------

«Rolig boligområde, ikke noe stress eller mas som i byen. Flott sted for oss som har 3 småbarn som har et trygt sted å vokse opp. Mange butikker, godt servicetilbud.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

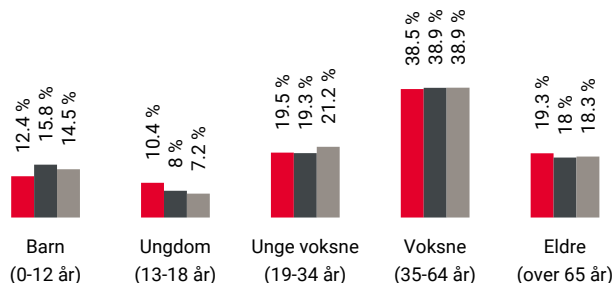
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melhus sentrum vest	509	241
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Gimsøya barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km


Dagligvare

Rema 1000 Gaula PostNord	2 min 0.1 km
Coop Extra Melhus	11 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

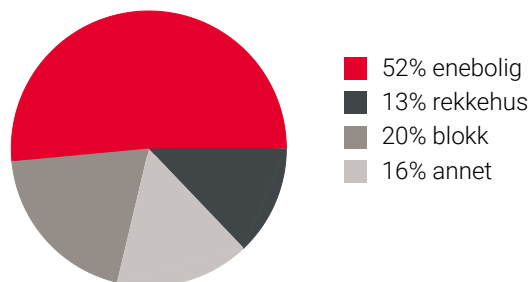
 Gimse skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

 Melhus skolebane 4 min 
Fotball 0.3 km



 GymPlus Melhus 9 min 

 3T-Melhus 11 min 

Boligmasse

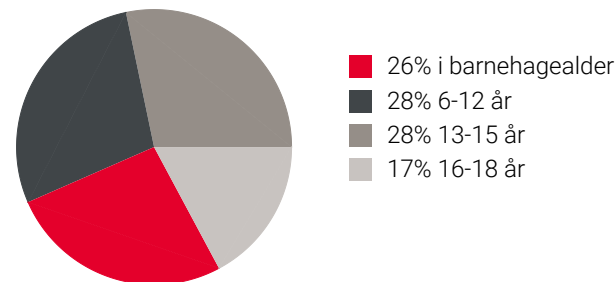


Varer/Tjenester

 Melhus Kjøpesenter 9 min 

 Vitusapotek Melhustorget 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

 Melhus sentrum vest
 Melhus
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250036	
Selger 1 navn	
Knut Inge Edvardsen	
Gateadresse	
Varmbuvegen 1	
Poststed	Postnr
MELHUS	7224
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Elin Anita Østby Søderlind	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1710250036

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Inge Edvardsen	826c0cefccbe34698103767 cfd2cc2914942c903	29.01.2025 11:24:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250036

- 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>

Varmbuvegen 1

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Varmbuvegen 1 7224 MELHUS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 60 m²

BRA-i: 60 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/27927>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Elektrisk

Oppsummering

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker ligger i sikringskapet. Det anmerkes løse deksel/ bokser, manglende deksel og berøringsfare.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må deksel/ bokser utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Skader på vask i forbindelse med innredningen og ikke mulighet for bruk av kraner. Spyleknapp på wc har også skader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring må utføres.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Det gjøres da oppmerksom på at markterrasser som er lagt direkte på bakken må det påregnes bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt. Det ble likevel registrert synlige skader som vil kreve tiltak på blant annet benkeplaten.

TG 3 settes på synlige skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer på deler av innredningen og benkeplaten er påregnelig.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres likevel oppmerksom på at det må utføres ytterligere kontroll vedrørende mekaniske avtrekket i leiligheten.

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Det anmerkes likevel at hastighet på bad/ kjøkken ikke kan endres.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.

Anbefalte tiltak

Det må foretas en ytterligere undersøkelse vedrørende avtrekksvifte på kjøkken og i forhold til hastighetsregulering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt(over 15 år) og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.3.2025

Rapportdato
10.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: VARMBOVEIEN 1 BORETTSLAG

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Varmbuvegen 1, 7224 Melhus

Kommunenr: 5028 Gårdsnr: 30 Bruksnr: 178 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2008

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygget er en flermannsbolig oppført i 3. etasjer over kjeller/ parkeringsanlegg. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. 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 byggt teknisk 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	60	60	0	0	15
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	65	60	5	0	15

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	60	60	0	0	15
Totalt m²	60	60	0	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	60	57	3	Entre, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	60	57	3		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Det gjøres da oppmerksom på at markterrasser som er lagt direkte på bakken må det påregnes bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt. Det ble likevel registrert synlige skader som vil kreve tiltak på blant annet benkeplaten. TG 3 settes på synlige skader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedringer på deler av innredningen og benkeplaten er påregnelig.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres likevel oppmerksom på at det må utføres ytterligere kontroll vedrørende mekaniske avtrekket i leiligheten.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Nei
Ferdigattest er datert 17.09.2008.	
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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
<p>El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker ligger i sikringsskapet. Det anmerkes løse deksel/ bokser, manglende deksel og berøringsfare.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må deksel/ bokser utbedres.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Det anmerkes likevel at hastighet på bad/kjøkken ikke kan endres.</p> <p>Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må foretas en ytterligere undersøkelse vedrørende avtrekksvifte på kjøkken og i forhold til hastighetsregulering.</p>	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det 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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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
Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt(over 15 år) og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innfellbare dusjdører, servantskap, wc.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

Skader på vask i forbindelse med innredningen og ikke mulighet for bruk av kraner. Spyleknapp på wc har også skader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring må utføres.

Utbedringskostnader sanitærutstyr

10 000 - 50 000

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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 hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

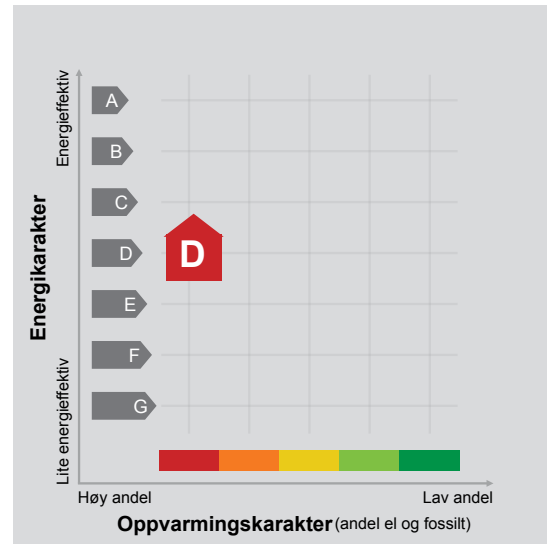
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Varmbuvegen 1
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	178
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22017071
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-88675
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Varmboveien 1 borettslag org nr 992831456 vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.04.2008,

sist endret på ordinær generalforsamling 25.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Varmboveien 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Melhus kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra en andelseier som nevnt i borettslagslovens § 4-2 første ledd til leieren av den boligen som andelen er knyttet til.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Varmbuvegen 1/3 Borettslag.

Følgende gjelder fra siste generalforsamling. 31.05.23

> **Brannberedskap, ansvar og vedlikehold av røykvarslere og slukkeapparater i boenhetene.**

1. Det er påbudt med minst 1 røykvarsler pr. boenhet.
2. Skift batteri 1 gang pr. år (f.eks., pr 1 desember hvert år)
3. Test varslerne jevnlig ved å trykke på den blanke knappen, i midten av varsleren.
4. Varsleren henger i taket i gangene, ved taklampen. Dersom det er feil ved brannvarsler, må du straks kontakte styret i borettslaget skriftlig eller pr mail. Samt deretter få utbedret feil.
5. Borettslaget har service og vedlikeholdsavtale på brannvarslingsanlegg og brannslukkere i fellesareal.
6. Beboere må selv foreta service og evt. utskifting av slukkeapparat og røykvarslere i sine respektive leiligheter. Anbefalingen er å vende pulverapparatet opp/ned minimum en gang i året og sikre at pulveret inni flytter på seg. Sikringsplint skal være på plass og i orden. Måler på trykkindikator skal stå i grønt felt. Utskifting evt. service foretas hvert 10 år, og bekostes av beboer.
7. Ved brann og evakuering av leiligheter skal alle møte opp på parkeringsplass ved Barents Outdoor. Dette for å avhjelpe nødetatene med å holde tall på beboere.
8. **Borettslagets brannvarslingsanlegg varsler ikke direkte til 110 sentral,** men her følger noen enkle retningslinjer:

REDDE

Oppdager du brann, må du sørge for å varsle andre i boligen. Hjelp hverandre slik at alle kommer seg ut. Møt opp på avtalt møtested, slik at dere får oversikt over at alle er ute.

VARSLER

Ring 110. Oppgi nøyaktig adresse, og følg instruksene du får. Ikke legg på før du får beskjed om at det er greit.

SLOKKE

Er det snakk om et mindre branntilløp, kan du prøve å slokke den. Hvis brannen utvikler seg raskt, må du komme deg ut og overlate jobben til oss. Husk at brannrøyk er svært giftig!

ALDRI RØM GJENNOM BRANNRØYK

Selv om instinktet sier at man skal evakuere bygget ved en brann, kan det i noen tilfeller være bedre å bli inne dersom man er på et røykfritt sted. Det kan f.eks. være i sin egen leilighet ved brann et annet sted i en boligblokk. Man må aldri rømme gjennom brannrøyk. Den er svært giftig. Sørg for at brann- og redningstjenesten vet hvor du er, enten ved å gå ut på balkongen, rope gjennom et vindu eller ringe 110.

➤ Bruk av parkeringskjeller

1. Dør fra garasjekjeller og port SKAL bestandig være låst!
2. Alt dere har stående på gulvet i bodene, bør heves opp fra gulvet, ved eventuelt sette inn hyller, plastesker osv. Dette pga. eventuelle oversvømmelser i kjeller/garasje.
3. Det er KUN eier av leilighetene i borettslaget som skal ha nøkkel, portåpner og adgang til garasjekjelleren.
4. Røyking, og bruk av åpen ild er ikke tillatt av hensyn til brannfaren.
5. Garasjeplassene skal KUN brukes til parkering av biler som er i jevnlig bruk. Garasjeplassene skal til enhver tid holdes rene og forsvarlige vedlikeholdt. Løsøregjenstander, skrot, søppel o. l. skal ikke hensettes på garasjeplassene.
6. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassene til lagring av uregistrerte biler, bilvrak eller lignende. Det er heller ikke tillatt å benytte garasjeplassen til reparasjon av biler. Ved overtredelser kan styret gi pålegg om å utføre vedlikehold av plassen og/eller opprydding og fjerning av gjenstander. Dersom sameieren ikke etterkommer slikt pålegg innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret fjerne gjenstandene for sameierens regning og ansvar.
7. Ved behov for mer en 1 parkeringsplass, kan man søke skriftlig til styret om lov til fast bruk av gjesteparkering. Det er og beboere uten bil, som ved kortere behov kan spørres om lån av parkeringsplasser, dette skal også være godkjent av styret.
8. Husk at ikke alle innboforsikringer dekker tyveri av gjenstander som står ulåst i en fellesgarasje. Anbefaler alle å ikke ha løse gjenstander stående i parkeringskjelleren, men låst inne i hver enkelt sin bod. Borettslagets forsikring dekker ikke tyveri av private gjenstander i parkeringskjeller.
9. Alle boder har innlagt strøm. Denne går på felles strøm, og skal så langt det går ikke misbrukes til elektrisk utstyr som står på over lang tid. For eksempel. frysere og kjøleskap)
10. Lading av verktøy, normale bilbatterier etc, skal ikke foregå uten kontinuerlig oppsikt. Dette skal frakobles når området forlates.
11. Det er ikke lov til å lade elsykler, sparkesykler etc i parkeringsanlegg pga brannfaren på disse!

➤ Lade el/hybridbil i parkeringskjeller

Vi ønsker alle med el-bil / hybridbil velkommen, og har montert infrastruktur som er tilpasset dette. Denne hindrer overbelastning av strømtilførsel til borettslaget.

Den eller de som ønsker montering av ladestasjon, MÅ få dette gjort av et godkjent firma ved å kontakte styret før bestilling og montering. Borettslaget har pt. avtale med Kvål El installasjon på dette, noe som sikrer at riktig lader blir montert i forhold til vår ladeinfrastruktur.

Kostnaden på montering og kjøp av ladepunkt må andelseier selv ta.

Montasjefirma vil da kontakte andelseier med pristilbud på montering.

Kostnaden på ladeinfrastruktur har borettslaget allerede tatt.

Forbruk på strøm ved lading registreres og belastes via hver enkelt leilighet sin strømmåler.

➤ Radio og Tv-anlegg

1. Feil ved anlegget må omgående meldes til Telenor på tlf: 915 09 000, eller via telenor.no. Styret har pt. ingen eksperthjelp angående tv-dekoder, eller internettløsninger.

2. kabel-Tv boksen/dekoderen tilhører leiligheten, og må ikke fjernes fra boenheten.

3. Parabol kan ikke monteres på hus-fasade.

➤ Dyrehold

Borettslaget har generelt forbud for dyrehold. Det er derfor ikke lov å anskaffe seg dyr etter innflytting. Andre dyr som er til sjenanse for andre, er heller ikke tillatt.

Det finnes imidlertid unntak, som kan gi dispensasjon fra regelen. Eksempel på gode grunner som utvilsomt fyller vilkåret, er blinde som har førerhunder, politi - tollvesen som har tjenestehunder. Gode grunner kan og være ved sykdom som gir rett til hund som hjelp (f.eks. rullestolbrukere). Borettslagets styre har anledning til å gripe inn, dersom dyrehold medfører, sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dersom dyreholdet ikke avvikles eller omlegges etter klage vil være et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for salgspålegg.

Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene, og er derfor heller ikke tillatt.

➤ Skadedyr

Borettslaver må straks melde fra til borettslagets styre hvis det oppdages skadedyr, kakkellakker eller lignende i leiligheten. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leiligheten for og konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy. De som er ansvarlig for utøyet kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av det. Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

➤ Vern om utearealet

Borettslavere plikter å ta vare på beplantning og grøntområde på borettslagets område. Borettslaget har imidlertid ekstern avtale på plenklipping, strøing og snøbrøyting. Gressklipper og snøfreser står imidlertid tilgjengelig for at alle kan bruke dem. For instruksjon om bruken, ta kontakt med styre. Ved behov for påfyll av bensin, kontakt styret for info. Hver enkelt beboer kan også strø på vinteren ved behov. Strøkassen står ved oppgangen i blokk 3. Man skal også påse at barn ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik som fotballsparking og andre belastende aktiviteter kan medføre. Det er ikke tillat å klatre på/over rekkverk på fellesarealet. Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av verandaen i 2 og 3 etasje, det pga. skaderisikoen. Vi har ikke egen vaktmester pga. at da må vi øke fellesleien betraktelig.

➤ Kildesortering/Avfall og renhold

Oppbevar ikke restavfall på balkongen, leiligheten eller i oppgangen. Restavfallet skal pakkes inn før det kastes. Restavfall, plastemballasje, papp og papir skal kastes i merket containere som står ute. Spesialavfall skal leveres på Heggstadmoen gjenvinningsstasjon. Alt søppel pakkes forsvarlig inn før det kastes. Det er strengt forbudt å kaste ildsfarlig eller varme ting i containerne. Borettslaver er selv ansvarlig for at kjellerrom holdes rene og fri for søppel og skrot. Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger, vinduer, i trapper eller ganger hvor det kan sjenere noen.

➤ Lufting

Leilighetene luftes best med korte perioder gjennomtrekk. Ventilene må ikke stenges eller tildekkes og bør stå åpne året rundt. Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser.

Det er tillatt med montering av varmepumpe, så lenge det utføres av godkjent installatør. Med tanke på elektrisk tilkobling, avrenning av kondensvann og hulltaking i vegg. Varmepumpe skal ikke monteres utvendig på fasade, men inne på balkong / terrasse. Ved montasje på balkong skal avrenningsvann legges til renne på balkong sammen med varmekabel i renne.

➤ Renhold fellesareal

Vi bruker Ellas Vask AS til trappevask i trappeoppgangene. Pass på at det ikke står noe i veien, til hinder for de som vasker.

Trappeoppganger og svalganger er en Rømningsvei, og skal ikke brukes til oppbevaring.

➤ Våtrom, kraner og ledninger.

Alle kraner, ledninger og innretninger koblet til disse er borettsavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten. Skjulte avløp (innstøpt i gulv og vegg) er borettslaget ansvarlig for. Den enkelte plikter allikevel å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten. Sluk og avløp skal beboersørge for rengjøring til enhver tid. Enhver forandring av baderom/vaskerom med sluk må utføres av godkjent håndverker i henhold til gjeldende forskrifter. Borettslaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen boenhet eller tilstøtende boenheter. La aldri en kran stå åpen når du forlater rommet.

➤ Framleie

Framleie må godkjennes av styret. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet. Framleier plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettslaver, Borettslaver plikter å videreformidle framleier om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettslaver får av hans framleiere. Mulige meldinger fra styret til borettslaverne ved rundskriv etter oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene, som er en del av leiekontrakten. Alle henvendelser angår praktisering av husordensreglene rettes skriftlig til styret. Framleie av Parkeringsplass skal KUN skje innad i Borettslaget.

➤ Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i i boenheten:

- søndag - fredag fra kl 22.00 til 07.00
- fredag fra kl 23.00 til lørdag 08.00
- lørdag fra 23 .00 til søndag 09.00

“Banking, boring og annen støy er ikke tillatt fra kl 21.00 og heller ikke tillatt på søndag og helligdager, gjeldende fra kl 18.00 dagen før nevnte dager. Påse at barn ikke leker og støyer i trapp oppganger. Påse at biler ikke står og ruser på nattes tid. Musikkundervisninger kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.

Ved festlige lag er man pliktet til å varsle naboene med nabovarsel på oppslagstavla over postkasser.

Kort fortalt. Ta hensyn til dine naboer, for at alle skal ha en trivelig plass å bo.

➤ Plikter - Mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der.

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er allikevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være fornøyd med. Alle beboere må derfor sette seg inn i – og følge husordensreglene.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig misligholdelse, og etter advarsler fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eier å selge.

➤ Styret

Alle saker som ønskes behandles sendes skriftlig eller pr. mail til boretts-laget styrets leder. Styreleders mailadresse er pt. : Oddfrode@online.no

Anonyme henvendelser blir ikke behandlet. Klager til styret skal være skriftlige, muntlige blir ikke behandlet!

Borettslaget har som nevnt ikke vaktmester, men styret skal kontaktes ved feil.

Borettslagets styre ønsker heller ikke å ha noen masternøkkel som går til leilighetene av sikkerhetshensyn.

Hvis beboerne ønsker en ekstra generalforsamling, kontakt styret.

Styret velges på generalforsamling, og vil kunne endre seg i utakt med oppdatering av husordensregler. Man finner imidlertid alltid oppdatert info om styret, samt kontaktinfo på

<https://tobb.bbl.no/minside/mittboligselskap/styreogkomiteer>

Ved problemer med innlogging på "min side" hos Tobb, kontakt Tobb på tlf: 73 83 15 00 eller mail: info@tobb.no

Styret pr 31.05 2023:

Styreleder: Odd Frode Trøan

Styremedlem: Stian Skogstad

Styremedlem: Torkild Kaasbøll

Varamedlem: Oddvar Horg

Varmboveien 1 Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		929 376	929 376	929 266	1 003 607
Felleskostnader kapitaldel		1 243 296	693 504	1 164 083	1 634 433
Sum driftsinntekter		2 172 672	1 622 880	2 093 349	2 638 040
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	2	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Forretningsfjrrerhonorar		-75 409	-75 198	-77 900	-77 600
Honorar administrative tjenester		-27 719	0	-27 600	-28 700
Eksterne honorar	3	-9 563	-8 125	-7 800	-8 900
Drifts- og serviceavtaler	4	-47 755	-143 348	-78 400	-52 500
Vaktmestertjenester		-33 338	0	-20 000	-26 500
Renholdstjenester		-25 140	0	-23 100	-26 400
Ljpende vedlikehold	5	-83 729	-37 833	-30 000	-40 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-303 050	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-149 166	-148 176	-158 500	-171 000
Forsikring		-63 564	-58 070	-63 900	-72 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-323 205	-285 772	-298 700	-372 300
Eiendomsavgifter		-27 355	-27 355	-28 500	-28 700
Energi, felles		-51 409	-53 281	-60 000	-65 600
Andre driftsutgifter	7	-6 333	-4 438	-2 000	-6 000
Sum driftskostnader		-963 619	-1 184 581	-916 335	-1 016 335
DRIFTSRESULTAT		1 209 053	438 299	1 177 014	1 621 705
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		31 024	16 092	5 000	15 000
Finanskostnader		-1 357 373	-762 996	-1 164 083	-1 634 433
Netto finansposter		-1 326 349	-746 904	-1 159 083	-1 619 433
Resultat frjr skattekostnad		-117 296	-308 605	17 931	2 272
OrdinNrt resultat etter skatt		-117 296	-308 605	17 931	2 272
i RSRESULTAT	8, 12	-117 296	-308 605	17 931	2 272
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-86 117	0	0
Overfjrt til udekket tap		-117 296	-222 488	0	0

Varmboveien 1 Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	40 760 000	40 760 000
Sum anleggsmidler		40 760 000	40 760 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	42 290	38 808
Mellomregning Klare Finans	10	62 150	34 104
Opptjente renter	10	31 024	16 092
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	726 962	885 309
Sum omløpsmidler		862 426	974 313
SUM EIENDELER		41 622 426	41 734 313

Varmboveien 1 Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-339 784	-222 488
Sum egenkapital		-219 784	-102 488
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	13, 14	24 760 000	24 760 000
Borettsinnskudd	13, 15	17 000 000	17 000 000
Sum langsiktig gjeld		41 760 000	41 760 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 661	30 709
Forskudd kunder		62 150	29 076
P ³ l ³ pte kostnader		8 399	17 016
Sum kortsiktig gjeld		82 210	76 801
Sum gjeld		41 842 210	41 836 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 622 426	41 734 313
Pantstillelser	13	41 760 000	41 760 000

Sted: _____, dato: _____

Odd Frode Trnjan
Leder

Stian Skogstad
Styremedlem

Torkild Kaasbøll
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. De øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	4 935	4 935

Samlet antall ³ rsverk: 0
 Obligatorisk tjenstepensjon
 Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	35 000	35 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	8 125
Fakturerte tjenester	1 200	0
Sum eksterne honorarer	9 563	8 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
 Fakturerte tjenester gjelder varsel om endring felleskostnader.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	15 605
Avtale om vintervedlikehold	0	15 941
Avtale om sommervedlikehold	0	1 625
Avtale om renholdstjenester	0	22 260
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	19 108	62 934
Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ rtjenester	9 963	10 609
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 684	14 375
Sum drifts- og serviceavtaler	47 755	143 348

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Note 5 - L³ PENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 476	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	48 853	0
Reparasjon og vedlikehold annet	5 400	0
Sum vedlikehold	83 729	37 833

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall v³ re spesifisert.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	303 050
Sum periodisk vedlikehold	0	303 050

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 499	0
Kontorrekvisita, trykksaker	811	0
Telefon og porto	0	1 300
Generalforsamling ^β rsmøte	2 350	0
Bankgebyrer	640	665
Andre gebyrer	1 034	2 473
Sum andre driftsutgifter	6 333	4 438

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	897 512	1 206 117
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-117 296	-308 605
i rets endring i disponible midler	-117 296	-308 605
Disponible midler i periodens slutt	780 216	897 512
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	780 216	897 512

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 205 000	39 555 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 205 000	39 555 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 205 000	39 555 000

Antatt levetid i ³ r :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³ bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i ³ r 2008.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5
Bankinnskudd	726 957	885 304
Sum bankinnskudd	726 962	885 309

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-102 488	206 117
Andelskapital 01.01	120 000	120 000
Andelskapital 31.12	120 000	120 000
Annen egenkapital 01.01	-222 488	86 117
; rets resultat	-117 296	-308 605
Annen egenkapital 31.12	-339 784	-222 488
SUM EGENKAPITAL 31.12	-219 784	-102 488

Andelskapitalen er kr 120 000,- fordelt p³ 24 andeler ~ kr 5.000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i ³ rene fremover, og sammen med nedbetaling av ³ n vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	40 760 000
Restgjeld 31.12	41 760 000

P³ lydende pantstillelser var 41 760 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

Kreditor:	Melhus Sparebank
Form ³ l:	Refinansiering pga.opptak 1mll. 42307003826
L ³ nenummer:	
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2017
Rentesats:	6.35 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2057
Opprinnelig l ³ nebeløp:	24 760 000
L ³ nesaldo 01.01:	24 760 000
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	24 760 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	24 760 000

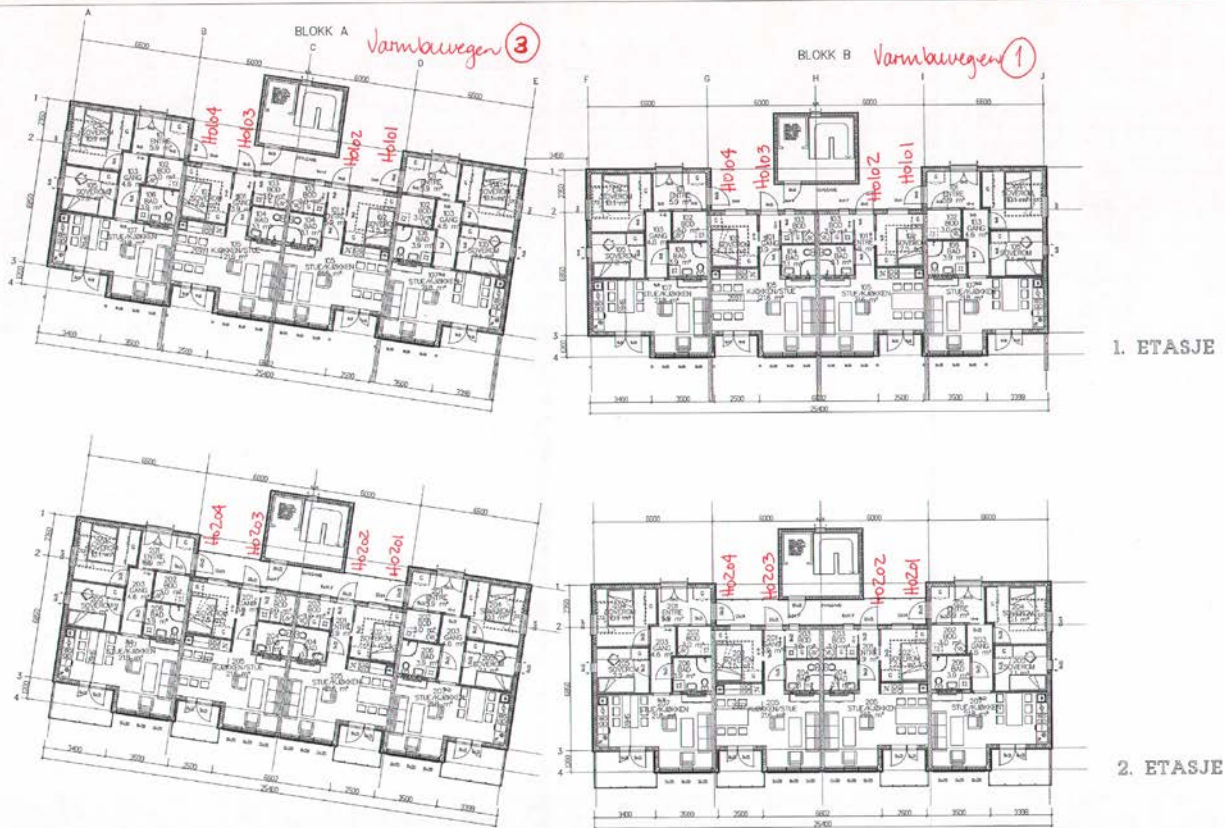
PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 42307003826	24	1 031 667	24 760 008
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag L ³ n 42307003826 har første avdrag 31.01.2033 med kr 32 552	Ant. andeler 24	Andel gjeld 31.12 1 031 667	Forv. økning 1 356

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	17 000 000	17 000 000
Sum innskudd	17 000 000	17 000 000

Adresser gnr/bnr 30/178, MELHUSE 2



1. ETASJE

2. ETASJE

MESTERHUS

FORNEMER:
AASEN BYGG AS
 Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

REV.	DATE	REVISION	SSGN



TILTAAGSVOR:	
BYGGEPASS:	
KOMMUNE:	

TEGN NIVÅO		VAL	
1. OG 2. ETG.		200	
PROJEKT			
VARMBOVEJEN			
ARTEKST:	DATE	SSGN	TEGN NR.
	16.01.2007	BNL	502

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettsoplysninger. Alle rettigheder i



Parow Eiendom AS
v/ Ketil Parow
c/o Ruth Hege Havdal
Blåberget
7224 MELHUS

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven § 99 nr. 1

Tiltakshaver

Parow Eiendom AS
c/o Ruth Hege Havdal
7224 MELHUS

Ansvarlig søker

AASEN BYGG AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Eiendom/byggested

Varmbovegen

Gnr./bnr./ev.festnr./seksj.nr.:

30/2

Deres søknad mottatt

03.04.2006

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

2 boligblokker på 3 eller 4 etasjer

Behandling/vedtak

Bygningsmyndigheten

Vedtaks dato

22.03.2007

Utv.saksnr.: 07/59

Deres saksbehandler er

Ingrid Furunes

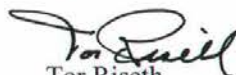
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. PBL § 93).
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. PBL § 93).

Merknader:

Det er framlagt revidert situasjonskart som viser en endring av parkeringsplasser på bakkenivå. Endringen er gjort med bakgrunn i et makeskifte med eiendommen gnr./bnr 30/49. Det er vist 10 parkeringsplasser på bakkenivå, en mer enn det som tidligere var vist.

Med hilsen


Tor Riseth
fagleder


Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Kopi: AAASEN BYGG AS, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

Postadresse
Melhus kommune
Rådhusvn. 2, 7224 Melhus

Besøksadresse
Melhus Rådhus

Telefon: 72 85 80 00
Telefax : 72 85 80 58

Bankkonto: 8601 05 39279
Foretaksnummer: NO 938 726 027 MVA

e-post: postmottak@melhus.kommune.no

internett: www.melhus.kommune.no



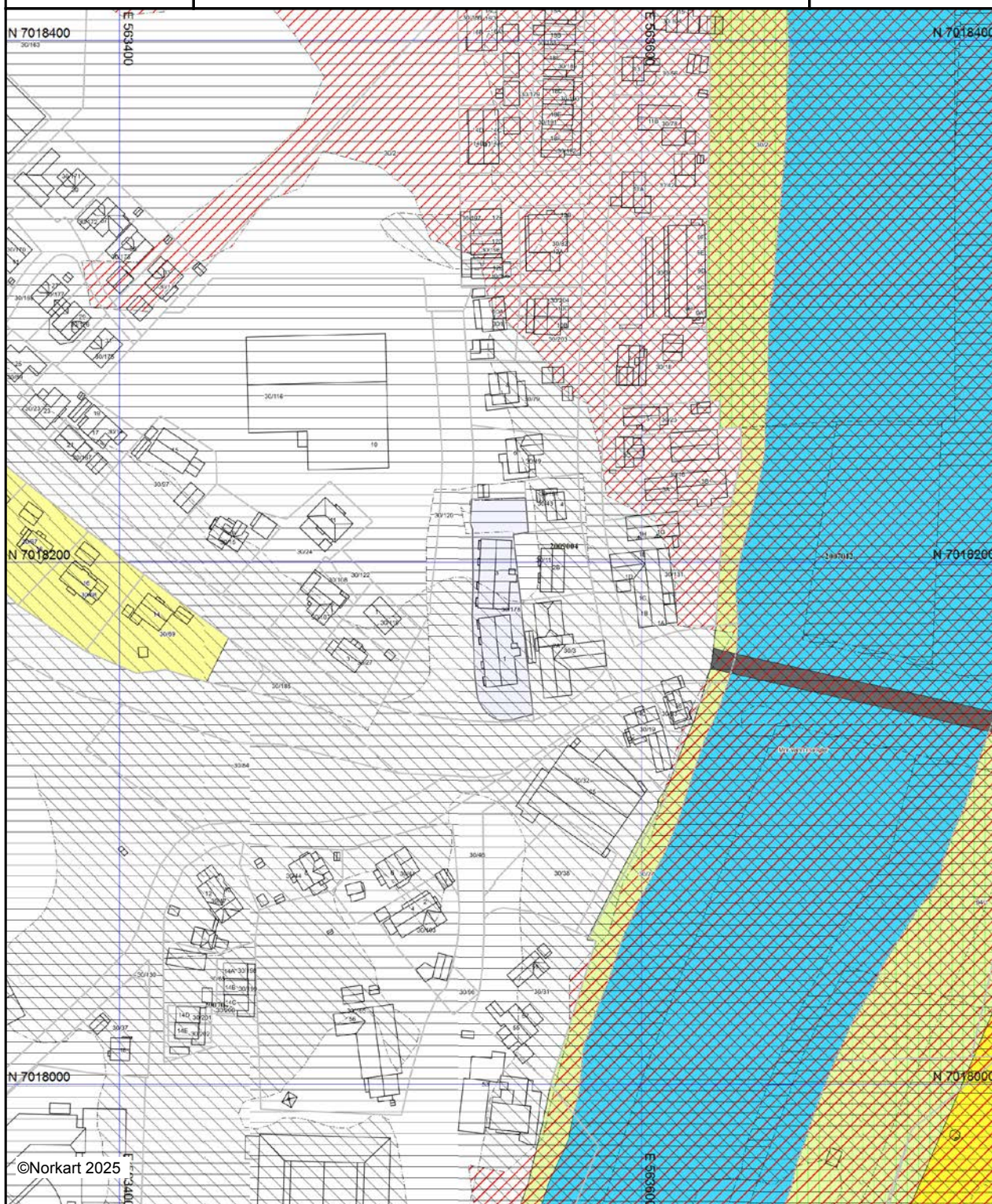
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/178
Adresse: Varmbuvegen 1
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



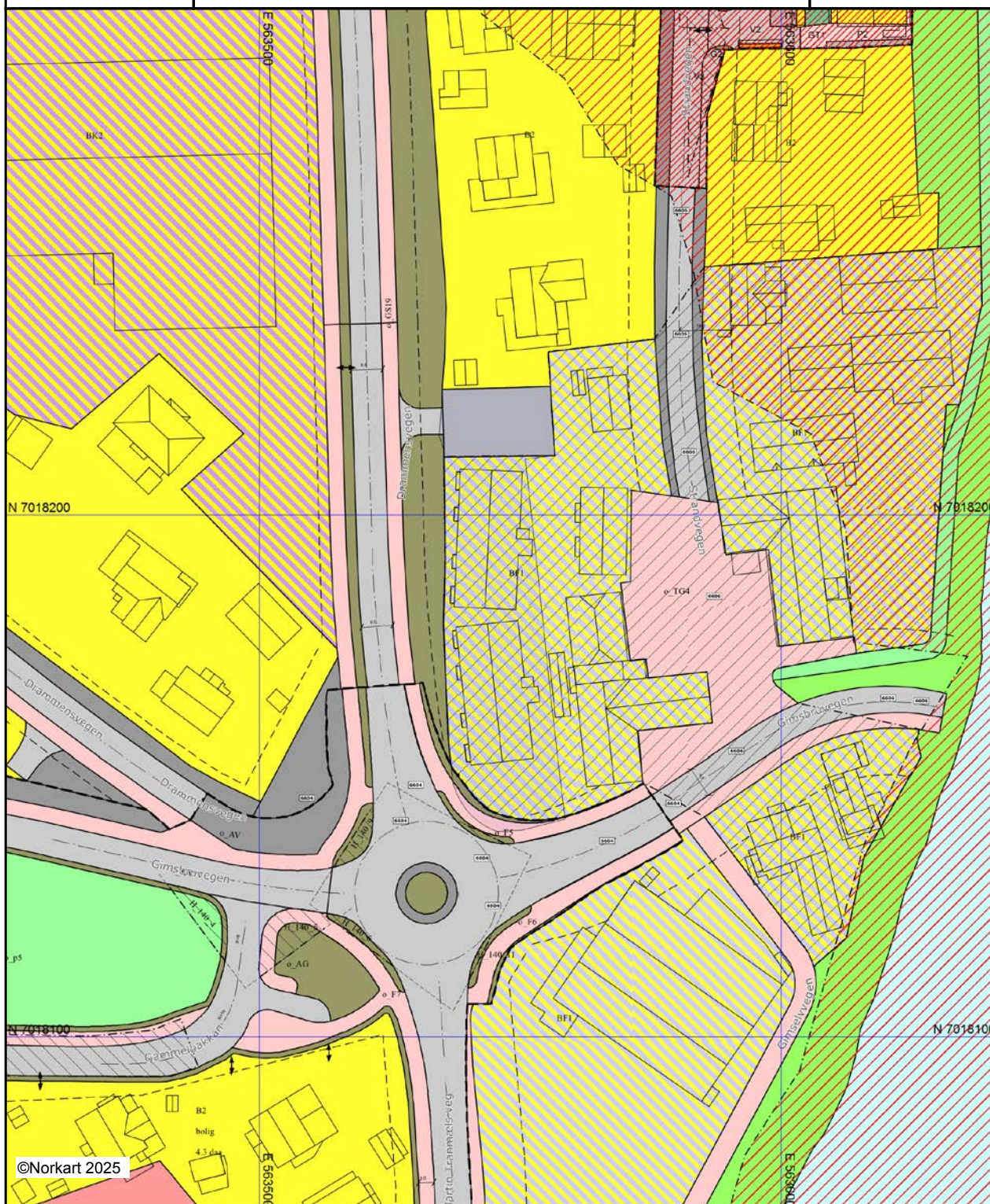
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/178
Adresse: Varmbuvegen 1
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Detaljreguleringsplan for Gimse barneskole og parkeringsanlegg

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2019009

Saksnummer 19/4352

Planforslag er datert: 30.03.2020

Dato for siste revisjon av plankartet: 02.12.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.12.2021

Dato for godkjenning: 23.06.20

§ 1 Plantype, planens formål og avgrensning

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for utbygging av ny Gimse barneskole med idrettshall og felles parkeringshus på Gimse, med særlig vekt på å sikre ny skoles lek/utearealer, terreng- og landskapstilpasning av bebyggelse og uterom, atkomstveier og parkeringsløsninger innenfor det avsatte planområdet.

Planen omfattes av områdeplan for Melhus sentrum, planID: 2016001, vedtatt 24.9.2019. Det er i stor grad valgt å videreføre benevninger fra områdeplanen for å sikre god lesbarhet.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket (2019009) datert 30.03.2020, sist revidert: 02.04.2020.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1):

- Offentlig tjenesteyting (1160)
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2):

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus kombinert med idrettshall (2900)
- Kyss og kjø (innfartsparkering) (2074)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3):

- Park (3050)

Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8):

- Faresone – Høgspent
- Transformatorstasjon
- Forbud mot anleggstrafikk og anleggsarbeider
- Frisikt H140

Bestemmelsesområde (§ 12-7):

- Område for stabiliseringstiltak i grunn #2

§ 3.1 Generelle bestemmelser

§ 3.1.1 Generelt

Det skal være tilrettelagt for kjørbare atkomst for utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste helt frem til hovedinngang/- angrepsvei i byggverk.

I opparbeidelse av uteanlegg skal det ved nyplanting benyttes allergivennlige planter. Uteareal skal i hovedsak opparbeides med høy grad av tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 3.1.2 Kulturminner

Dersom det i løpet av bygge- og anleggsperioden oppdages noe som kan være automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 skal ivaretas.

§ 3.1.3. Masseforflytning

Ved uttak eller forflytting av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Masseforflytning skal derfor skje i henhold til Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Tjenesteyting

§ 4.1.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt i plankartet. Mindre boder, sykkelkur, trapper og tekniske installasjoner, inkludert nettstasjon og driftsbygg i tilknytning til driftssonen vest for idrettshallen, tillates oppført utenfor byggegrensen.

§ 4.1.2 Bebyggelsens høyde

Ny skolebebyggelse på skoletomta skal være på maksimalt 3 etasjer, og det tillates opptil 4,5 meter utvendig høyde per etasje. Yttertak med fallisolasjon og gesims tillates ført inntil 1m over utvendig høyde øverste etasje. Maksimal kotehøyde er +49 for ny barneskole.

Idrettshall tillates oppført med utvendig høyde inntil 12m over laveste planerte terreng

Tekniske rom på tak skal ligge inntrukket med minimum 4 meters avstand fra fasadeliv/gesims.

Tekniske installasjoner, trapper og fendere, takterrasse, tekniske rom og solcelleanlegg kan oppføres over maksimal takhøyde. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 4.1.3 Grad av utnytting

Totalt BYA innenfor o_T1 skal ikke overstige 12 500 kvm, inkludert overdekt sykkelparkering og inntil 20 biloppstillingsplasser.

Arealet deles inn henholdsvis:

- Ny barneskole maksimalt 5500 kvm BYA
- Ny ungdomsskole maksimalt 4000 kvm BYA
- C-bygget maksimalt 1500 kvm BYA

Resterende areal fordeles på overdekt sykkelparkering og biloppstillingsplasser.

§ 4.1.4 Uteoppholdsareal

For utbygging av ny barneskole stilles det krav om opparbeidelse av minimum 13 125 kvm uteoppholdsareal innenfor område o_T1. Uteoppholdsareal under overtak, utkragninger og lignende, kan regnes med som godkjent uteoppholdsareal.

Ved hovedombygging eller nybygging av ungdomsskolen skal minimum 11 250 kvm uteoppholdsareal opparbeides innenfor område o_T1. Uteoppholdsareal under overtak, utkragninger og lignende, kan regnes med som godkjent uteoppholdsareal.

Lek- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442), med veiledere, samt senere revideringer av disse.

§ 4.1.5 Adkomst og parkering

Adkomst og varelevering til skoletomta og idrettshall skal skje fra nord via Nerflata. Det skal etableres 20 parkeringsplasser for besøkende og 5 HC-plasser nord for nytt skolebygg. Parkeringsplasser for ansatte etableres i parkeringshus, jf. § 5.1.6.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser for elever og ansatte i henhold til parkeringsnorm områdeplan for Melhus sentrum eller senere revideringer. Det totale antall plasser kan fordeles på flere stasjoner i tilknytning til de ulike inngangsområdene.

§ 4.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn detaljert og kotesatt plan for skoletomt, friområde, kyss og kjøør og park. Utomhusplan skal vise trafikk-løsninger. Den skal også vise planlagt og

eksisterende bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, overflater, belysning, snarveier, trapper, ramper, forstøtningsmurer, atkomst, parkering for kjøretøy og sykler inkludert HC-parkering, lekeareal, oppholdsareal, avfallshåndtering, overvannshåndtering samt atkomst og oppstillingsplasser for varelevering og utrykningskjøretøy.

Det skal etableres skolegård med et variert aktivitetstilbud på skolens uteareal. Det skal opparbeides en god gangforbindelse mellom Gimse barneskole og nytt parkeringshus. Forbindelsen skal være trafiksikker og ha god tilgjengelighet og lesbarhet gjennom området. Fri bredde på gangforbindelsen skal være minimum 3 meter.

Det skal vurderes støyskjerming mot eiendommen gnr/bnr. 30/74 ved søknad om igangsettingstillatelse.

Innenfor formål o_F3 mellom kyss og kjøør og gangforbindelse opp til skolegården kan fortausarealer forutsatt videreført beholdes som i dag. Ved etablering av nye fortausarealer gjelder samme krav til fri bredde som for øvrige gangforbindelser.

§ 4.1.7 Arkitektonisk utforming

Ny skolebebyggelse skal være tilpasset terreng og landskap. Bygningskroppen skal ha en variasjon i takhøyde for å tilpasse seg terrenget, og omkringliggende bygningsmiljø. Skolebygget skal utformes helhetlig med god estetikk, fargebruk, materialvalg og funksjonalitet.

Nytt skolebygg skal tilpasses for minst mulig skyggebelastning for lek-/uteareal og omkringliggende bebyggelse.

§ 4.2 Boligbebyggelse

§ 4.2.1 Eksisterende bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor (B2) skal det være maks tomteutnyttelse 55 % BYA. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg

§ 4.4.1 Renovasjonsløsning

Det skal etableres nedgravde avfallscontainere med overvåking innenfor området (o_R). Det skal være fri kjørebredde på minimum 3,5 meter, og fri høyde på 4,1 meter. Renovasjonsbilen må kunne komme til på siden av nedgravd avfallscontainer, på en slik måte at løft over fortauet unngås.

Det skal etableres en tilgjengelig og tilstrekkelig stor snuplass nord-vest for ny barneskole slik at renovasjons- og vareleveringsbiler slipper å rygge i henhold til plankartet.

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1.1 Veg

(o_Kv11), (o_Kv12), (o_Kv13), (o_Kv14) og (o_Kv15) skal være offentlig.

(p_Kv) skal være privat.

(o_Kv) skal være felles. Vegen skal stenges for biltrafikk. Dette gjelder ikke for eiendommene langs (o_Kv) og (o_GS15).

(f_KV1 og f_Kv3) skal være felles.

Veg og fortau skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune.

Arealer for varelevering til skole og idrettshall skal opparbeides innenfor område (o_V).

§ 5.1.2 Fortau

(o_F1), (o_F2), (o_F5), (o_F6), (o_F7) og (o_F8) skal være offentlig.

(f_F3) skal være felles.

Fortau (p_F) er privat.

Fortau skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune.

§ 5.1.3 Gang- og sykkelveg

(o_GS6), (o_GS8) og (o_GS15) skal være offentlig.

(f_GS1) skal være felles.

Gang- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune.

§5.1.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AV) skal være offentlig. Innenfor område tillates oppføring av tekniske installasjoner som veglys, rekkverk, ledninger/rør og lignende.

§ 5.1.5 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn - grøntareal (o_AG) skal være offentlig. Det skal opparbeides beplantning med god estetisk kvalitet. Innenfor området tillates oppføring av tekniske installasjoner som veglys, rekkverk, ledninger/rør og lignende.

§ 5.1.6 Parkering

Område for parkering (o_P) skal være offentlig. Innenfor område (o_P) skal det opparbeides 5 parkeringsplasser for HC og 20 besøkparkering, totalt 25 p-plasser.

Område for parkering (p_P) er privat parkering.

Sykkelparkeringsplasser for elever og ansatte skal etableres i henhold til parkeringsnorm områdeplan for Melhus sentrum eller senere revideringer. Det totale antall plasser kan fordeles på flere stasjoner i tilknytning til de ulike inngangsområdene.

§ 5.1.7 Kombinert parkeringshus og idrettshall

Innenfor område (o_PHI) skal det oppføres et parkeringshus for ansatte, besøkende og brukere av barneskole, ungdomsskole, Melhus videregående skole og idrettshallene. Parkeringshuset skal dimensjoneres for maksimalt 280 parkeringsplasser og oppføring av idrettshall på tak.

Parkeringshuset skal være på 3 etasjer med opptil 3,5 meter utvendig høyde per etasje. I tillegg tillates 1,2m høyt rekkverk på toppen av tredje etasje. Det tillates også oppført en idrettshall som en fjerde etasje på toppen av parkeringshuset. Den fjerde etasjen tillates oppført med opptil 13 meter utvendig etasjehøyde.

Maksimal tillatt høyde for parkeringshus inkludert idrettshall er kote +39.

Total BYA innenfor formål parkeringshus kombinert med idrettshall skal ikke overstige 4000 kvm.

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 skal geoteknisk prosjektering følge søknaden.

Parkeringsnorm i områdeplan for Melhus sentrum eller senere revideringer, skal legges til grunn for beregning av antall HC-plasser, EL-plasser og MC-plasser.

Det skal utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:500/1:200 for opparbeidelse av parkeringshus og idrettshall. Planen skal vise koter på eksisterende og nytt terreng, adkomst, vegger, interne gangveier, beplantning og vegetasjon, parkering, forstøtningsmurer, og utforming av utearealer med og belysning.

§ 5.1.8 Kyss og kjør (Innfartsparkering)

(o_KK) skal være offentlig og opparbeides i (o_P5) som vist i plankart, og som en del av utomhusplan, jf. § 4.1.6. Kyss og kjør skal dimensjoneres med minimum 8 korttidsparkeringsplasser for personbiler.

§ 6.1 Grønnstruktur

§ 6.1.1 Elverhøyparken

Elverhøyparken (o_P5) skal være offentlig.

(o_P5) skal opparbeides i tilknytning til (o_GS6). Universell utforming skal ivaretas ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Det skal brukes naturlige og varige materialer som tre og sten til installasjoner som benker, klatreapparat etc. Utemøbler skal forankres godt.

Innenfor (o_P5) skal (o_KK) opparbeides, jf. § 5.1.7. (o_KK) skal utformes trafikkikkert, estetisk og i helhetlig sammenheng med (o_P5).

Elverhøyparken (o_P5) skal ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442), med veiledere, samt senere revideringer av disse.

§ 7.1 Hensynssoner

§ 7.1.1 Faresone - Høgspent

Det tillates ikke oppføring av bygninger til varig opphold innenfor faresonen. I sonen (H_370) skal høyspentledninger legges i jordkabel.

§ 7.1.2 Transformatorstasjon

Det skal være en avstand på minst 5 meter mellom skolebygg og hensynssone (h_T).

§ 7.1.3 Forbud mot anleggstrafikk og anleggsarbeider

For å redusere risikoen for skade på hovedvannledning til Melhus sentrum, tillates ikke arbeider eller trafikk, i eller nærheten av (o_SG), i forbindelse med bygg- og anleggsarbeider til nye Gimse skole. Dette kravet gjelder inntil alternativ forsyning er sikret og godkjennelse av Melhus kommune er gitt.

§ 7.1.4 Frisikt H140

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 8.1 Bestemmelsesområde

§ 8.1.1 Område for stabiliseringstiltak i grunn (#2)

Innenfor område merket med bestemmelsesområde #2 tillates det terrengbearbeiding og spunting for å klargjøre opparbeidelse av parkeringsanlegg med idrettshall. Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 skal geoteknisk prosjektering følge søknaden.

§ 9.1 Vilkår for gjennomføring

§ 9.1.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, adkomst til eksisterende virksomheter, universell utforming, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, arbeidsvarsling, renhold og støvdemping. Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Før det kan gis IG må skolebrakker flyttes ut av anleggsområde. Plan for midlertidig uteoppholdsareal for elever i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før IG kan gis.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442 kapittel 4, legges til grunn.

§ 9.1.2 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettelsestillatelse gis. Geoteknisk rapport «Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser Gimse skole» utarbeidet av Multiconsult, 02.05.19 skal legges til grunn.

§ 9.1.3 Støy og luftforurensning

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå, skal følges søknad om rammetillatelse. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 3, legges til grunn.

Rapport med beregnet støynivå og redegjørelse for effekten av eventuelle støyskjermingstiltak skal følge søknad om byggetiltak. Alle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

§ 9.1.4 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer som vei- og skiltplan og vann- og avløpsplan, samt belyningsplan for de enkelte felt, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 9.1.5 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

§ 9.1.6 Opparbeidelse av uterom og blågrønn struktur

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan utarbeidet i henhold til § 4.1.6. Utomhusplanen skal godkjennes som en del av rammetillatelsen. Til utomhusplanen skal det også utarbeides planteplan og skjøtelsesplan som vedlegges rammesøknaden.

Blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før ferdigattest gis, eller senest påfølgende vekstsesong. Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater. Avrenning skal håndteres lokalt, og det skal legges vekt på åpne og permanente løsninger der det er gjennomførbart.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser for undervisning skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og interne gangveier er opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan.

§ 9.1.7 Fylkeskommunal infrastruktur

For fylkeskommunal infrastruktur som veg, gang- og sykkelveg, og andre anlegg, skal dette opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trøndelag fylkeskommune.

§ 9.2 Rekkefølgekrav

§ 9.2.1 Før det kan gis IG for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16) og Gangbru over E6 (o_GS22) i henhold til områdeplan for Melhus sentrum være opparbeidet i samsvar med plan.

§ 9.2.2 Før det kan gis IG for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet (KKP/S) opparbeides, jf. områdeplan for Melhus sentrum.

§ 9.2.3 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal (o_TG4) være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i kapittel 3.1 i områdeplan for Melhus sentrum. Midlertidig kobling mellom Strandvegen og (o_kv7_1) skal opparbeides samtidig med (o_TG4).

§ 9.2.4 Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal områdelekeplass innenfor felt (G1) i områdeplan for Melhus sentrum være opparbeidet, jf. planbestemmelse 4.1.2 i områdeplan for Melhus sentrum.

§ 9.2.5 Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor områder for o_T1 og o_T2, skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmæls veg være opparbeidet. Rundkjøring med tilhørende fylkeskommunale- veger og anlegg skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trøndelag fylkeskommune. Tilhørende kommunale veger skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Melhus kommune. Ny vannledning til Melhus sentrum skal være sikret før rundkjøring igangsettes.

§ 9.2.6 Før brukstillatelse kan gis skal (o_P5) opparbeides ihht. planbestemmelse 4.8 i områdeplan for Melhus sentrum, med de endringer som følger av § 6.1 ovenfor.

§ 9.2.7 Før det kan gis ferdigattest på skolebygning skal «kysse og kjør» (o_KK) i Elverhøyparken (o_P5) være ferdig opparbeidet.

§ 9.2.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av skolebygg skal (o_GS7) i områdeplan for Melhus sentrum nedklassifiseres til gang- og sykkelveg. Ferdigstilling av opparbeidelsen av (o_GS7) skal være gjennomført før det gis ferdigattest til Gimse skole.

§ 9.2.9 Behov for sanering og etablering av ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 8555 og eksisterende kum SID 11369, jf. strekk 15 i saneringskart i områdeplan for Melhus sentrum, skal kartlegges og utbedres før det kan gis ferdigattest innenfor felt (o_T1). Før det kan gis ferdigattest for tiltak innenfor område o_T1 skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

§ 9.2.10 Krysset Gimsvegen/Nerflata skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse på ny Gimse barneskole kan gis.

§ 9.2.11 Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor boligformål (B2) i Gammelbakkan skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

§ 9.2.12 Før det kan gis igangsettingstillatelse for felt (o_T1), skal det opparbeides trafiksikkerhetstiltak som fartsdumper og vegbelysning i krysset Nerflata/Gimsvegen og ved Bautaen. Trafiksikkerhetstiltak skal godkjennes av Melhus kommune.

§ 9.2.13 Før det kan gis ferdigattest på skolebygning skal (O_GS15) fra c-bygget være ferdig opparbeidet, etter teknisk plan godkjent av Melhus kommune. (o_GS8) og (o_GS15) skal være ferdig opparbeidet etter at sanering av vann- og avløpsledninger er foretatt, men før det gis ferdigattest til Gimse skole.

§ 9.2.14 Før brukstillatelse på Gimse barneskole kan gis, skal parkeringshus mellom Melhushallen og Bankhallen ha fått brukstillatelse.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelse:

- Støyrapport Gimse skole (Asplan Viak) 20.03.2020.
- NOTAT Vurdering luftkvalitet ved Gimse skole (Asplan Viak) 02.03.2020.
- Parkeringsnorm områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.9.2019.
- Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser Gimse skole (Multiconsult) 02.05.2019.
- Flomberegning og hydraulisk analyse for Gaula ved Melhus (NVE) oktober, 2017.
- Trafikkutredning – Ny Gimse barneskole (Norconsult) 01.03.2020.

Områdeplan for Melhus sentrum

Vedtatt dato: 24.09.2019 Sak 69/19

Sist revidert: 14.02.2022, sak 20/22

Reguleringsbestemmelser PlanID 2016001

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Lekeplass L1– L26
- Uteoppholdsareal o_U1- o_U3
- Boligbebyggelse B1 – B16
- Sentrumsformål S1 – S12
- Bolig/Kontor BK1 - BK3
- Bolig/Forretning BF1
- Bolig/Forretning/Kontor BFK1 – BFK6
- Bolig/Næring BN1
- Bolig/Næring/Tjenesteyting BNT
- Bolig/Næring/Tjenesteyting/forretning BNTF
- Bolig/Forretning/Tjenesteyting BFT1
- Bolig/Tjenesteyting BT1-BT2
- Tjenesteyting T1-T4
- Forretning F1

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Kjøreveg o_kv1- o_kv20 (E6: o_SKV1 planid 2017016)
- Gang- og sykkelveger og fortau o_GS1- o_GS22
- Sykkelfelt o_sy1
- Annen veigrunn o_AVG1-o_AVG2 (E6: o_SVG planid 2017016)
- Jernbane
- Torg o_TG1 – o_TG4
- Gangveg/gågate o_GG1 – o_GG3

BEBYGGELSE, SAMFERDSEL OG ANLEGG - Kombinert formål

- Kollektivknutepunkt/Sentrumsformål KKP/S

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur G1 - G9
- Park o_P1- o_P5
- Turveg o_Tv1 - o_Tv15
- Turdrag TD1 - TD3
- Friområde

§ 12-5, nr 5 LNFR OMRÅDER

- LNFR
- Friluftsområde

§ 12-5, nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Faresone høyspenningsanlegg h_370
- Sikringsone vannledning h_190
- Faresone ras og skredfare h_310
- Infrastruktursone – g/s veg (bru) h_410
- Infrastruktursone – VA h_430
- Infrastruktursone – veg h_410
- Infrastruktursone – rekkefølgekrav veg h_430
- Infrastruktursone – Jernbane h_410
- Bevaring landskap h_550
- Bevaring kulturmiljø h_570
- Bevaring naturmiljø h_560
- Høyspenning luftledning h_740
- Faresone flom h_320
- Sikringsone kulturminne h_730

§ 12-7 BESTEMMELSESONRÅDER

- Flomvei #1-7
- Platebru #8-10
- Gangpassasjer #11-12
- Trappeanlegg #13-14
- Landbruk/jordbruk #15
- Anlegg- og riggområde #16
- Kulturminne # km1 – km3

Planens intensjon

Det utvalgte hovedgrepet og konseptet for Melhus sentrum er videreutvikling av Melhus som småskala sentrum til et miniurbant miljø med tette koplinger på tvers. Gode gang og sykkelløsninger i hele sentrum. Det legges til rette for et mer miljøvennlig transportmønster, hvor det skal bygges opp rundt kollektivløsninger ved skysstasjonen, og også på Gimsøya, med nye holdeplasser for buss. Synliggjøring av Gaula ved hjelp av turstier og bru for gående og syklende. Grønt i sentrum, tydeliggjøring av kulturminner, trivelige byrom med høy kvalitet, boliger for barnefamilier, miks av type leiligheter. Planen gir gode rammebetingelser for sentrumsnæringer.

Plangrepet er tilpasset visjonen for planarbeidet. Det er satt av flere byrom hvor det kan være mulighet for å etablere kunst og sitte/møteplasser. Det skal være en fremtidig sentrumsutvikling med høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktet, og tilrettelegging for parkering under bakken i hele sentrum. Det stilles krav om universell utforming.

Konseptet gir et noe høyere potensial for utbygging enn tidligere planer, da maks byggehøyde økes med opp til to etasjer for de mest sentrale arealene, og det stilles et høyere krav til antall boliger pr daa for de mest sentrale områder, enn i gjeldende kommuneplan.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Under følger felles bestemmelser for hele planområdet, som gjelder alle søknadsppliktige tiltak etter Pbl § 1.6. Disse bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål. Videre finner man felles bestemmelser som skal følges i alle tiltak som krever detaljplan. I kapittel 1-6 er bestemmelser knyttet til arealformål. Kapittel 7 og 8 inneholder bestemmelser knyttet til hensynssoner og bestemmelsesområder. Kapittel 9 inneholder vilkår for gjennomføring av tiltak og rekkefølgekrav for alle tiltak, og for særlige områder. Gjeldende veg-, veglys- og VA- normer benyttes ved alle detaljplaner og ved alle tiltak.

Gjelder alle tiltak:

F 1 Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift. Det må gjøres vurderinger og forutsetninger tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak. Det vises til NGI rapport 20170235-01-R. I aktsomhetssoner for skred skal geoteknikk avklares i forbindelse med detaljregulering.

Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier.

I flomsone skal bebyggelse ikke ha kjeller for opphold. Parkeringskjeller kan tillates dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan eller byggesak. I flomsone må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vannrette.

Se temakart flomsone og NVE oppdragsrapport B-9 2017.

F 2 Det skal redegjøres for VAO-løsning jf. kommunens veiledere for VVA overordnet, for teknisk plan, samt kommunens VA norm. VA- plan skal angi prinsipp-løsninger for området, dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Tiltak for overvannshåndtering integreres i utforming av grønnstruktur, plasser og gater. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal i hovedsak håndteres åpent og lokalt. Det skal i stor grad benyttes permeable flater innenfor hvert prosjekt for å erstatte nedbygd areal. Det skal legges trekkør for fiberkabler samtidig med annen offentlig infrastruktur/VAO.

F 3 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til T-1442/2016, eller til en hver tid gjeldende retningslinje på vedtakstidspunktet for reguleringsplan/tillatelse. Ved støyfølsom bebyggelse som planlegges i gul støysone skal alle boenheter ha en stille side og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. Støyfaglig utredning kreves ved etablering av boliger i gul sone jf T1442. I områder hvor flere støykilder overlapper kreves det 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn tabell 3 i T-1442.

I rød støysone tillates det ikke støyfølsomt arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i felt på østsiden av E6 som grenser inntil E6 og /eller jernbanen, med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående med en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene. Uterom skal plasseres på stille side.

Barnehager og barneskoler skal ikke oppføres i rød støysone. Lek og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom detaljplaner.

F 4 Parkeringsnorm for områdeplan Melhus sentrum er gjeldende for hele planområdet. Unntak fra denne er gitt i bestemmelsene.

F 5 Det skal redegjøres for renovasjonsløsning. Ved etablering av mer enn 10 boenheter skal det etableres nedgravde avfallsløsninger. Ved øvrig ny bebyggelse skal 2 eller flere boenheter ha felles løsninger. Behov for snuplass må ivaretas. For større prosjekter skal farlig avfall ivaretas i eget avfallsrom. Avfallsløsning for næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Plan for avfallsløsning skal utarbeides i samråd med

Envina IKS og kommunen.

F 6 Før endring eller rivning av bygninger eldre enn 1850 – skal bygningen fotodokumenteres og dokumenteres ved tegninger, samt fagkyndig tilstandsrapport. Før det gis tillatelse til rivning eller andre tiltak skal fylkeskommunen ha gitt en formell uttalelse.

Ved rivning eller endring av SEFRAK bebyggelse nyere enn 1850 bør bebyggelsens uttrykk mhp. volum og detaljering søkes opprettholdt for den nye/endrede bebyggelse.

Se vedlegg «*Materielle faste kulturminner i sentrum*».

F 7 Nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 500 m², og bygning som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging), skal knyttes til fjernvarmeanlegg dersom det foreligger konsesjon. Dette gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

F 8 Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides etter Teknisk plan godkjent av vegeier. Gjeldende veg-, veglys og VA normer benyttes.

F 9 Melhus kommunes norm for leke og uteoppholdsareal skal følges ved detaljregulering og nybygging. Områder avsatt til sentrumsformål regnes som sentrumsområder med høy fortetning, jfr tabell 1 i normen. Beplantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold. Alle trær og annen vegetasjon skal kontrolleres mot Norsk svarteliste. Vindskjerming, helst i form av vegetasjon, skal benyttes for å bedre lokalklimaet i byrom. Leke og uteoppholdsareal må ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. Krav om minimum 50 % uteareal på bakkeplan kan avvikes innenfor områder for sentrumsformål.

F 10 Opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Gang og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt etableres. Under opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allergivennlig beplantning.

F 11 Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, og det skal fremlegges en vurdering av at tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg.

F 12 Allmenn ferdsel skal prioriteres i sentrum. Det skal være gode forbindelser mellom byrom, gater, torg og gangveier. Forbindelser skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer skal benyttes. Materialbruk, form og møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard. Lokal overvannshåndtering skal vektlegges som et bruksmessig og visuelt element i byrommene. Det tillates ikke satt opp gjerder eller lignende i grensen mellom offentlige trafikkområder, byrom og private fellesarealer. Sikringsgjerder mot jernbane er tillatt. Eksisterende snarveger skal opprettholdes eller likeverdig erstattes.

Markedsplassen o_TG2, Rådhusplassen o_TG1, Bankparken o_P2, Gimsetorvet o_TG4, Stasjonsplassen o_TG3, Gågate o_GG1- o_GG3 og del av Melhusvegen med byggelinje er overordnede byrom der det stilles spesielle krav til kvalitet og til utforming av fasader.

F 13 Fasader mot overordnede byrom skal utformes som byfasader. Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig byrom. En mindre del av byggets fasade kan trekkes tilbake dersom det gir gode inngangsløsninger og/eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter.

Fasadene i bygninger med forretning/næring i første etasje skal være attraktive og åpne. Minst 60 % av fasaden i 1. etasje skal ha åpne vindusflater/dører. Glasspartiene skal ikke forblendes eller dekkes til. I 1. etasje skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 3 m og direkte inngang fra gaten.

F14 Mot overordnede byrom, samt gang/sykkelveger og fortau skal det være fri høyde minimum 5m under utkragede bygningsdeler. Sammenhengende balkonger ut over formålsgrensen tillates ikke.

F15 Tekniske installasjoner og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

F 16 Det skal ikke benyttes reklame med lyd. Mot Melhusvegen og Hølondavegen skal kun annonseres med firma/butikknavn montert på vegg. Disse skal godkjennes av kommunen i forhold til gjeldende forskrift.

Produktannonsering skal kun plasseres i utstillingsvinduer eller på vegg.

F 17 Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt.

F 18 Plassering av nye bygninger innenfor planområdet skal vurderes ut fra å minimere sannsynlige vindtunneler. *Jf. «Stedsanalyse – Melhus sentrum», datert 12.06.2017.*

F 19 Alle tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionalplan for vannforvaltning. Dersom tiltak berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes.

F20 Høyder og etasjer er oppgitt for ulike felt. En etasje defineres som 3,5m utvendig høyde dersom ikke annet er oppgitt.

F21 Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne. Plassering av bygninger, uterom, vegetasjons og landskapsbehandling må ta hensyn til luftutveksling og lokalklima. Det skal gjøres vurderinger av luftkvalitet i detaljplaner hvor det er grunn til å tro at det er utfordringer med luftkvalitet.

F22 Det skal ikke etableres støyømfintlige formål/bruk nærmere jernbanespors midtlinje enn 20 meter.

F23 Ved tiltak/detaljregulering i områder som grenser mot jernbanen skal det gjøres en vurdering av om tiltaket kan medføre økt fare for naturskade mot jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreducerende tiltak må beskrives og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Sikkerheten må være tilfredsstillende både i anleggsfasen og permanent.

F24 I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for kollektivknutepunktet skal torg, sykkelhotell inkludert ladestasjoner for elsykler, samt andre funksjoner som er nødvendig for å utvikle kollektivknutepunktet avklares

Ved detaljregulering gjelder også:

F 25 Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. Ved detaljregulering skal en andel boliger for unge, enslige eller eldre tilstribes.

F 26 I nye detaljplaner skal prinsippene for universell utforming følges for uterom og bygninger. I alle områder med konsentrert småhusbebyggelse skal min. 30 % av antall boenheter ha alle hovedfunksjoner på inngangspartnivå.

F 27 I leilighetsbygg med mer enn 10 enheter skal det etableres innendørs fellesarealer som er egnet til fellesskapsløsninger. Ved store utbygginger kan det vurderes å samle dette i eget bygg. Bruk og størrelse av fellesarealer skal vurderes i detaljplan.

F 28 Ved detaljplaner skal det følge tilstrekkelig geoteknisk vurdering og undersøkelser og eventuell avbøtende tiltak skal sikres i detaljplan, som tilfredsstiller kravene i PBLs § 28-1 og TEK17.

F 29 VVA-løsninger skal godkjennes ved detaljregulering. Det vises til Melhus kommunes gjeldende «*Veileder for utarbeidelse av planer ved utbygging og/eller omlegging av veg-, vann- og avløpsanlegg*».

F 30 Ved detaljregulering skal det vedlegges faglig begrunnet redegjørelse for estetikk og tiltaket skal visualiseres ved 3d og /eller volumstudier.

F 31 For nye detaljplaner skal det fremlegges vurdering som viser at kapasiteten i sosial infrastruktur; barnehage, skole, helse og sosialtjenester, er tilstrekkelig.

F 32 Rekkefølgekrav i denne planen skal videreføres i alle detaljplaner innenfor området.

F 33 Det skal i alle detaljplaner sikres og vises snarveger internt i planområdet og mot gater/veg, gangveger og uterom i tilgrensende områder/kvartaler.

F 34 Detaljplaner skal vise byggegrenser mot veg, vassdrag, grønnstruktur og lekeareal/uterom.

1. Krav om felles detaljregulering

Følgende felter skal inngå i samme detaljreguleringsplan:

- Felt B4 og felt G1 og G3
- Felt B5 og G4

Ved detaljregulering tillates formåls grensene mellom felt G3, B4 og B5 justert. Størrelsen på formålene skal likevel være de samme som vist på plankartet.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt uteromsplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, møblering, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, frisiktssoner, lekeplasser, aktivitet- og oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivare tatt.

Tak på nybygg med mer enn 4 etg tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter. Uteareal beplantes med allergivennlige trær når trær skal beplantes.

Tilkjøpte masser skal være rene i henhold til forurensningsforskriften, og kontrollert for radon.

2.2 Lekeplasser (L1 – L26)

2.2.1 Fellesbestemmelser lekeplass

Alle lekeplasser skal opparbeides som lekeplasser i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune og skal være felles for boliger innenfor nærområdet.

Lekeplassene skal tilrettelegges for småbarn, ha tilgjengelig og trygg adkomst og skal være parkmessig utformet.

2.2.2 Nærlekeplasser (L1, L14, L16)

L1, L14 og L16 skal opparbeides og brukes som nærlekeplass i samsvar med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.

2.3 Uteopphold (o_U1- o_U3)

o_U1- o_U3 skal opparbeides som offentlige områdelekeplasser i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune.

Områdelekeplassene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.

2.4 Bolig (B1-B16)

2.4.1 B1

B1 omfatter eksisterende boligområder i ytterkant av planområdet.

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maks tomte utnyttelse 35 % BYA. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljplan.

Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan. Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Ved detaljplan skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 4 boliger pr daa.

På eiendommen 94/169 kan det oppføres inntil to nye boenheter uten detaljplan, maks utnyttelse 55 % BYA. Eksisterende ledning som krysser eiendommen skal omlegges, og plassering skal godkjennes av kommunen ved søknad.

2.4.2 B2

B2 omfatter flere boligområder med konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet.

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maks tomteutnyttelse 55 % BYA. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljplan. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan. Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Ved detaljplan skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 6 boliger pr daa.

2.4.3 B3 Ved Meeggen

Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging innenfor område B3.

Eiendommene kan benyttes med maksimum høyde på kote 43. Eiendommen 95/3 og 95/45 skal i tillegg trappes ned mot landbruksareal i nord. Bebyggelse på eiendommen 94/4 benyttes med maksimum høyde på kote 35. Minimum utnyttelse er 6 boliger pr daa.

For B3 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er gjort geotekniske undersøkelser. Det må også redegjøres for hvorvidt tiltaket er tilfredsstillende sikret mot eventuelle større ras i kvikkleiresonen Høyeggen. Atkomst til 95/6 skal sikres ved detaljplanlegging for 95/3 og 95/45.

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnsstruktur.

Ved detaljregulering av den nordlige delen av B3 må overvannsituasjonen knyttet til bekken i tilgrensende G9 kartlegges og utredes. Ved utbygging skal overvannsituasjonen løses slik at man unngår en fremtidig flomsituasjon fra bekken med potensiell fare for liv og helse, infrastruktur og bebyggelse.

2.4.4 B4–B5 Gimsøya

Området skal utbygges som lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging av områdene.

Tillatt utnyttelse minimum 5 boliger per dekar i hvert felt.

Bebyggelsens topp grunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan. *I flomsøner må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette.*

Utbygging skal skje i henhold til flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Lavblokkbebyggelse skal oppføres i 3-4 etasjer.

Konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres i 2-3 etasjer.

Maks 60 % - minimum 40 % av boenhetene skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse.

Parkeringsnorm gjelder med delvis unntak av punkt 5. Minimum 50 % av p-plassene skal etableres i parkeringskjeller. Detaljplan skal vise felles parkeringsløsning for resterende parkering. Ved etablering av carporter på felles parkeringsplass, skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

Det skal sikres et sammenhengende universelt utformet gangvegsystem internt i feltene. Dette skal knyttes til gangveger og uterom i tilgrensende felt/veisystem. Det skal opparbeides minst to tilgjengelige gangforbindelser som knytter feltene i B4 og B5 sammen innenfor felt G3. Detaljplan skal vise tilgjengelige gang- og sykkelveier som knytter sammen områdene B4, B5, B6, og B8 innenfor grønnstruktur.

For å ivareta en åpen lokal overvannshåndtering, skal det ved detaljregulering sikres tilstrekkelig areal med permeable flater og fall mot tilliggende grøntstruktur og regulerte flomveger.

2.4.5 B6, B7, B8 Gimsøya

Området skal utbygges med lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt utnyttelse på minimum 5 boliger per dekar for hele området. Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging av områdene.

Bebyggelsens topp grunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden, dersom disse bygges vanntette og at løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan. *I flomsøner må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette.* Utbygging skal skje i henhold til flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Innenfor felt B6 skal det etableres konsentret småhusbebyggelse i 2-3 etasjer og/eller lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer.

Innenfor felt B7 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og / eller lekeplass.

Innenfor felt B8 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer.

Gangveier skal utformes med et dekke som tåler utrykningskjøretøy. Kantareal skal utformes med armert gress. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel innenfor planområdet. Der gangveier krysser kjørevei, skal denne ha en annen belegning enn kjøreveien.

Parkeringsnorm gjelder med delvis unntak av punkt 5. Minimum 50 % av p-plassene skal etableres i parkeringskjeller. Detaljplan skal vise felles parkeringsløsning for resterende parkering. Ved etablering av carporter på felles parkeringsplass, skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

For å ivareta en åpen lokal overvannshåndtering, skal det ved detaljregulering sikres tilstrekkelig areal med permeable flater og fall mot tilliggende grøntstruktur og regulerte flomveger.

2.4.6 B9-B10 Ved Bøndenes-svingen

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Det er felles atkomst til B9-B10, samt gnr/bnr 30/45 fra Gimsvegen.

For boligområde B9-B10 tillates 2 etasjer + sokkeletasje.

Utnyttelsesgraden for B9 er minimum 20 % BYA, for B10 minimum 35 % BYA. Utbygging skal skje i henhold til geoteknisk notat 416468-RIG-NOT-02 fra 2014 med tilhørende rapporter. Bebyggelse i boligområde B9-B10 skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel inntil 10°.

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafiksikkerheten, særlig for skoleveg i bygge- og anleggsfasen, skal følge med søknad om igangsettelse.

I boligene i felt B10 skal det legges til rette for framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Lekeplassene L3 og L4 skal være felles for alle boliger i planområdet. Felles parkering skal være felles for alle boliger i planområdet.

Felles renovasjonsanlegg skal anlegges i området avsatt til renovasjon som vist i plankartet. Felles veg f_kv3 skal utformes som vist på plankartet. Vegen er felles for B9-B10, samt gnr/bnr 30/45.

Det skal anlegges gangfelt ved kryss.

Opparbeidelse av VA skal skje i henhold til teknisk godkjent VA-plan.

Utbygging skal i hovedsak skje iht. overnevnte bestemmelser. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan. Minimum 2 boliger pr. daa for B09 og 3 boliger pr. daa for B10.

For område B09- B10 tillates det parkering på bakken.

2.4.7 B11 Ved Gruva

Innenfor B11 skal det utarbeides detaljplan. Minimum utnyttelse er 3 boliger pr daa. Maks høyde 3 etasjer.

Det skal utarbeides detaljplan, rekkefølgekrav i detaljplanen skal samsvare med områdeplanen.

2.4.9 B12 Potten

Ved fortetting utover 2 boenheter skal det utarbeides detaljplan. Maks 4 etg. Minimum 6 boliger pr daa.

Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil.

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det for frittliggende småhusbebyggelse være maks tomteutnyttelse 35 % BYA og for konsentrert småhusbebyggelse 55 % BYA.

2.4.10 B13 Melhustunet

50 % av boenhetene innenfor feltet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming.

Området skal ivareta offentlig forbindelse 0_GS10 fra o_kv15 og gang/sykelbru over o_kv1 (E6) som vist i plankartet.

Støyskjerm kan oppføres utenfor byggegrense mot o_kv1 (E6).

Utbygging skal i hovedsak skje iht. rammetillatelse gitt 19.05.2017. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan. Minimum BRA 60 %. Maksimum byggehøyde er kote 35. Minimum 6 boliger pr. daa.

2.4.11 B14 Ved Gruva

Ved ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse skal det utarbeides detaljplan. Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Ved ny bebyggelse skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 4 boliger pr daa.

2.4.12 B15 (Brubakkhaugen)

Det kan oppføres to nye boenheter uten detaljplan. Området ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred Brubakken, det må utføres grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering for å avklare om tomten er bebyggbar og tilfredsstillende kravene i PBLs § 28-1 og TEK17, før det kan gis igangsettingstillatelse til ytterligere bebyggelse.

Ny bebyggelse må plasseres innenfor byggegrense mot Ratbekken vist i plankartet. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet. Krav i norm for leke- og uteoppholdsareal, samt parkeringsnorm, må dekkes på egen tomt.

2.4.13 B16 (Lena terrasser)

Områdene skal benyttes til boligformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-7 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse.

2.5 Sentrumsformål (SF1-SF12)

Med sentrumsformål menes forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, hotell og boligbebyggelse, herunder nødvendig grøntareal.

2.5.1 Felles bestemmelser sentrumsformål

Minimum utnyttelse 10 boliger pr dekar og minimum 200 % BRA. Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert felt/kvartal. Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks etasje høyde.

Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres ved eller nær formåls grensen ut mot offentlig gaterom. Boliginnganger og forplasser må ikke komme i konflikt med kjøreveg/gangveg.

Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke. Lange fasadeliv skal brytes opp, og ha en oppdeling og variasjon som gir et inntrykk av mindre og sammensatte volumer.

Innenfor sentrumsformål skal det være en blanding av formål for å oppfylle områdeplanens intensjon om et godt sentrumsområde. Første etasje skal ha utadrettede funksjoner, og aktive fasader kreves. Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3 m.

Bebyggelse kan ha inntil 5 etasjer mot gateløpene Melhusvegen og Lenavegen. Bebyggelse inn mot plasser for opphold, kan oppføres i inntil 6 etasjer, dersom toppetasjen er tilbaketrukket.

Det skal være utvendig innslag av tegl og tre i alle større bygningsprosjekt. For øvrig skal bygningens utforming og fargebruk harmonere med nærliggende bebyggelse.

Detaljplaner skal utarbeides innenfor disse rammene.

2.5.2 S1-S4 Melhustorget

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Det tillates ikke hotell/overnatting. Bebyggelsen skal oppføres i 3-6 etasjer. Byggehøyde på 6 etasjer tillates, men skal være tilbaketrukket. Næringsetasje på bakkeplan skal regnes med faktisk høyde.

Det skal etableres varemottak integrert i bebyggelsen mot Lenavegen som ikke kommer i konflikt med fortau eller kjørebane. Inn-/utkjøring er vist med piler på plankartet. Justering av plassering tillates kun dersom det ikke kommer i konflikt med fortau og kjørebane.

Returpunkt for næringsavfall etableres i tilknytning til varemottak.

Utforming

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet i detaljering, materialbruk og utførelse. Fasadene skal ha en oppdeling og variasjon som gir et inntrykk av mindre og sammensatte volumer. Det kan skje ved bruk av sprang og/eller skifte i materialbruk eller farge i bygningskroppen. Ved mer enn ca. 30m fasadelengde skal bygningskroppen ha vertikalsprang.

Fasadene for næringsarealer på bakkeplan skal være utadrettet, transparente og ha flere innganger til næringsvirksomhetene mot gågate o_GG2, o_GG3, torget o_TG2 og Melhusvegen. For bebyggelse med integrert parkering i 1. etasje skal utvendige fasader mot veier og gangsystemer være attraktive, med for eksempel vinduststillinger, kunst, grønt eller lignende som skaper liv i sentrum. Løsninger skal fremgå i søknad om rammetillatelse.

Alle boliginnganger skal være tydelige på gateplan. Langs Lenavegen skal det etableres små forplasser i forbindelse med boliginngangene. Boliginnganger og forplasser må ikke komme i konflikt med fortau.

Det skal utarbeides uteromsregnskap ihht kommunal norm for leke og uteoppholdsareal.

Uterommene skal i sin helhet plasseres på tak over 1. etasje, takterrasser og balkonger. Uterommene skal opparbeides iht til kommunens norm for lek og uteoppholdsareal. Områdene skal ha høy kvalitet og ha parkmessig utforming. Deler av taket på næringsarealet skal ha tilstrekkelig jordoverdekning for å kunne beplantes med større vegetasjon, og det tillates etablert mindre konstruksjoner som pergola, vindskjerm, letak, overdekket sykkelparkering etc.

Amfi og trapper opp til uterom skal være godt synlige, åpne og innbydende fra bakkenivå. Uterom over bakkenivå skal ha tilstrekkelig sikring. Trapper skal også være forsvarlig sikret og utformet med tanke på barns bruk. Uteområder skal være universelt utformet. Vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet, og være lett tilgjengelige for alle.

Det skal gå klart frem hva som er privat areal og hva som er felles areal. Det skal også komme klart frem av uteromsregnskapet at kravene i norm for leke og uteoppholdsareal overholdes.

Ungdomsrådet og barnas representant skal delta aktivt i den konkrete utformingen av handelstorg og felles uterom til Melhustorget.

Uterom på takhagen i S1-4 er felles for S1-4. Innen felt S2, nær o_GG3 fra Lenavegen og innen felt S3 fra o_GG2 skal det etableres trapper til takhagen. Trappene og deler av takhagen skal være tilgjengelig for allmenheten. Det skal etableres en allment tilgjengelig heis fra o_GG2 som sikrer universelt utformet adkomst til takhagen.

Ved utforming av inn- og utkjøring fra varemottak, parkering og ved gågate o_GG2 skal krav til frisikt ivaretas, og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Parkering

Parkering skal skje iht til norm for parkering, men parkering for handel/service tillates økt til maks 2 pp pr 100m². Det tillates ikke bakkeparkering innenfor S1-S4. Det tillates parkering på bakkeplan dersom denne er integrert i bebyggelsen, men inntil 40 plasser i felt S1 og inntil 30 plasser i felt S4.

Det tillates etablering av parkeringskjeller i inntil 2 plan med tekniske rom og lager/boder under bakken på felt S1-4, o_GG2, o_GG3 og o_TG2. Inn-/utkjøring skal være fra hhv Rådhusvegen og Per Bortens veg (felt f_KV1) og er angitt med pil på plankartet. Det tillates mindre justeringer av plassering, det må tilpasses fortau og

kjørebane. Parkeringskjelleren er felles for felt S1-S4. Ved etablering av parkeringskjeller under bakken på S4 eller S3 må det tilrettelegges for sammenkobling av parkeringskjeller mot S8.

Maksimum 30 % av sykkelplasser for næringsarealene tillates plassert på gågate o_GG2 nær innganger til næringsarealene og på torget o_TG2. Inntil 5 sykkelplasser kan plasseres ved hver boliginngang, såfremt disse ikke kommer i konflikt med fortau/vedlikehold. Minimum halvparten av sykkel-plassene skal være under tak. Det skal etableres ladestasjoner for el-sykkel.

Utbygging skal i hovedsak skje iht. overnevnte bestemmelser. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan.

2.5.3 S5 – S6

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse. O_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken, det tillates ikke overbygging av denne.

2.5.4 S7 – Energiparken

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse. O_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken, åpen for allmenheten.

2.5.5 S8 – Melhuset

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse. O_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken, åpen for allmenheten. Ved detaljregulering skal det legges til rette for kjøreadkomst til S8 gjennom parkeringskjeller i S4.

2.5.6 S9 – Idegården

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse. O_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken, åpen for allmenheten.

2.5.7 S10 Ved Coop

Krav om detaljplan for hele området samlet. Kvartalsstruktur, maks bredde på kvartal = 60 meter. Det skal planlegges for gående og syklende. Snarveger skal kartlegges og opprettholdes, evt erstattes. Minimum 10 boliger pr. daa.

Området kan bebygges med 3- 5 etasjer. Ved nybygging skal fasaden i hovedsak ligge mot byggelinje langs Melhusvegen.

Det skal opparbeides et grøntareal som torg eller park på minimum 0,5 daa vis a vi o_TG2.

2.5.8 S11 Ved Thoragården

Krav om detaljplan for hele området samlet. Kvartalsstruktur, maks bredde på kvartal = 60 meter. Det skal planlegges for gående og syklende. Snarveger skal kartlegges og opprettholdes, evt erstattes. Minimum 10 boliger pr. daa.

Området kan bebygges med 3- 5 etasjer. Ved nybygging skal fasaden i hovedsak ligge mot byggelinje langs Melhusvegen.

2.5.9 S12 Melhustunet

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Området kan bebygges med inntil 6 etasjer. Det tillates inntil 12 etasjer med formål hotellvirksomhet. I en sone på 15 m fra formåls grensen mot nord, trappes bebyggelsen ned til maksimum byggehøyde kote 27 for å slippe sollys ned mot eksisterende bebyggelse på Kuhaugen.

50 % av boenhetene innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming. For å sikre god tilgjengelighet til uteområdene for alle brukere, herunder bevegelses- og orienteringshemmende, skal disse utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.

2.5.9 S13 Høvdungeplassen

Området kan bebygges med 3- 5 etasjer. Krav om detaljplan for nye bygg. Ved nybygging skal fasaden i hovedsak ligge mot byggelinje langs Melhusvegen.

2.6 Bolig/Kontor BK1-BK3

Innenfor BK1 – BK3 kan det oppføres bolig og kontor. For bruksendring og /eller ny bebyggelse stilles krav om detaljregulering.

Ny bebyggelse skal oppføres i 2-4 etasjer. Ved detaljregulering til kun boligformål skal minimum utnyttelse være 5 boliger pr daa. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan.

Virksomhet skal ikke være til vesentlig ulempe ved støy, annen forurensning eller trafikk for omkringliggende bebyggelse.

2.7 Bolig/Forretning BF1

Innenfor området skal det utarbeides felles detaljplan. Det kan oppføres bolig og forretning. Innenfor området skal det etableres torg o_TG4. Se bestemmelse om hensynsone kulturmiljø for deler av området.

Ny bebyggelse skal oppføres i 2-3 etasjer. Ny bebyggelse henvendes mot o_TG4. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan. Det må innreguleres en felles snumulighet i Strandvegen i nærheten av torget.

2.8 Bolig/Forretning/Kontor

2.8.1 Fellesbestemmelser

Innenfor områdene kan det oppføres bolig, forretning, kontor. For ny bebyggelse stilles krav om detaljregulering. Ny bebyggelse skal oppføres i 2-4 etasjer. Ved detaljregulering til kun boligformål skal minimum utnyttelse være 6 boliger pr daa. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan.

2.8.2 BFK1 – Gamle stasjonsområdet

Krav om detaljplan for hele området samlet. Støykrav og byggegrenser avklares i detaljplan. Det skal tilstrebtes variasjon i høyder innenfor området.

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnstruktur.

2.8.3 BFK2 – Melhusbanken.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Området kan bebygges med 3-8 etasjer. Samlet bruksareal skal være minimum 120% BRA. Balkonger tillates utkraget 1,5 m over formåls grensen med høyde minst 5 m over gata. Det kan etableres minimum 1P- plass pr. 100 m2 BRA kontorarealer.

Volumet på eldste del av bankbygningen skal ivaretas, det vises til hensynssone kulturmiljø. Det skal tilstrebes variasjoner i høyder innenfor området. Det skal være en blanding av bolig, forretning, kontor- formål innenfor området. Innvendig høyde i første etasje skal minimum være 3 meter. For tilbygg til bygg som skal bevares skal høyden i første etasje tilpasses, og skal tilstrebes 3 meter.

Det skal utarbeides uteromsregnskap ihht kommunal norm for leke og uteoppholdsareal. Park o_P1 kan vurderes tatt inn i utomhusregnskapet.

Felt SPH skal brukes til p-kjeller, boder for boliger og tekniske installasjoner. Det tillates bakkeparkering på tilgrensende område regulert som parkering.

Bebyggelse over og under terreng skal plasseres innenfor byggegrenser og inntil byggelinje mot Melhusvegen som vist på plankartet. Adkomst og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller kan plasseres innenfor byggegrense til jernbane. Bebyggelse skal ha aktive fasader med vinduer og dører i 1 etasje i byggelinje, mot Melhusvegen.

Renovasjonsløsning og tilkjøring skal plasseres med tilstrekkelig atkomst/snuplass for tømmebil, og slik at tømning/kjøretøy ikke kommer i konflikt med gang/sykelveg og Melhusvegen.

Mot jernbanen tillates oppført støyskjerm. Plassering og utforming skal godkjennes etter uttalelse fra Bane NOR.

Bebyggelse i direkte tilknytning til kulturmiljøsonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i sonen ved bruk av stil og balanse i uttrykket, samt volum på bygg.

Det kan tillates at mindre forstøtningsmur oppføres utenfor byggegrensen i sør, øst og nord.

Med søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge daterte foto av eksteriør og interiør. Dette gjelder nordre del av bebyggelse for Melhusbanken som forutsettes revet.

2.8.4 BFK3 – Vigdal

Mindre tiltak i eksisterende bygning tillates. Det er ikke tillatt med ytterligere boenheter innenfor området. Krav om detaljregulering ved utvidelse av eksisterende bebyggelse. Støykrav og byggegrenser avklares i detaljplan.

Adkomst til eksisterende bebyggelse skal sikres ved detaljregulering.

2.8.5 BFK4 – Kjoreskolen

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse kreves detaljplan. Forhold rundt geoteknikk, støy og kulturmiljø avklares i detaljplan.

Ny bebyggelse skal ha minimum takhøyde i første etasje 3 m.

2.8.6 BFK 5-6 Ved Brubakk/Karivollen

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse eller vesentlig ombygging kreves detaljplan.

2.9 Bolig/Forretning/Tjenesteyting - BFT1

Det er krav om kombinasjon av formål innenfor området. Området skal ha en utnyttelse på minimum 5 boliger pr dekar i tillegg til forretning og/eller tjenesteyting. Bebyggelses toppgrunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere og varemottak under denne kotehøyden, dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i byggesak. I flomsoneer må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette. Utbygging skal skje i henhold til flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Det skal etableres bebyggelse på 3-4 etasjer samt sokkel. Forretning, offentlig og/eller privat tjenesteyting tillates i bebyggelsens første etasje. Det kan etableres bolig fra bebyggelsens andre etasje. Det tillates etablert en

dagligvareforretning på maksimum 1500 m2 innenfor feltet i første etasje. Parkering for alle formål skal etableres i parkeringskjeller.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus, eller som nedgravde containere. Det skal etableres returpunkt for glass, metall og farlig avfall.

Det skal sikres interne gangforbindelser/snarveger knyttet til gangvegssystemet rundt feltet. Dette, samt torg skal vises i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Utbygging skal i skje iht. overnevnte bestemmelser. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan.

2.10 Bolig/Næring BN1 (Karivollen)

Området skal benyttes til næringsvirksomhet som bevertning, hotell, lager og kontor. Ingen publikumsrettet detaljhandel. Ved bruksendring/vesentlig endring kreves detaljplan.

Ved ny boligbebyggelse kreves detaljplan. Bebyggelse 2-4 etasjer. Minimum 4 boliger pr. daa.

2.11 Kombinert formål - Bolig/Næring/Tjenesteyting BNT (Melhustunet)

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og bolig. Grad av utnytting; minimum 80 % BRA. Bebyggelse skal oppføres i maks 5 etasjer.

Det er krav om høy første etasje (minimum 3 meter) i bebyggelse nærmest FV 6612 og E6. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem støyvurdering som viser at prosjektert bebyggelse og uteareal er iht retningslinjer for støy og fellesbestemmelser i denne plan.

2.12 Kombinert formål – Bolig/Næring/Tjenesteyting/forretning BNTF (Melhustunet)

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Innenfor området tillates næringsvirksomhet, forretningsvirksomhet, tjenesteyting og bolig. Grad av utnytting; minimum 150% BRA. Bebyggelse skal oppføres i maks 6 etasjer. Innenfor området tillates ikke etablert dagligvarehandel.

Det er krav om høy første etasje (minimum 3 meter) i bebyggelse nærmest FV 6612 og E6. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem støyvurdering som viser at prosjektert bebyggelse og uteareal er iht retningslinjer for støy og fellesbestemmelser i denne plan.

2.13 Bolig/Tjenesteyting BT1

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.

2.13.1 BT1 (Ved Potten)

Det skal utarbeides detaljplan. Bebyggelse kan oppføres i min. 2, maks 4 etasjer. Innenfor BT1 skal det opparbeides boliger, barnehage og en områdelekeplass. Det skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Feltene skal opparbeides etter utomhusplan/landskapsplan, godkjent av Melhus kommune.

2.14 Tjenesteyting T1-T4

Med tjenesteyting menes barnehage, skole, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale

2.14.1 - T1 (Skoleområdet Gimse)

Krav om detaljplaner. Innenfor området skal det etableres skolevirksomhet, idrettshaller og tilhørende anlegg/fasiliteter. Ny bebyggelse skal oppføres i maks 4 etasjer. Det skal legges vesentlig vekt på å oppnå god terreng- og landskapstilpasning av bebyggelsen og uterom, og gode lek/uteareal. Krav om utomhusplan.

Utearealer skal så langt det er mulig plasseres i hvit støysone. Se «Områdeplan Melhus støyrapport», datert 20.12.2017.

Detaljplan for videregående skal inkludere tilgrensende boliger i B1 langs g/s i Gammalbakkan, og tilgrensende friluftsområde mot vest. I detaljplanen skal det tegnes en Sagasti, fra tusenårsstedet o_P6 med kopling sørover med et definert startpunkt på Sagastien innen detaljplanen. Sti skal også vises og koples direkte mot ny gang og sykkelbru over Gaula.

Ved detaljregulering av videregående skole skal sikkerheten og fremkommeligheten knyttet til bussatkomst til skolen utredes.

Parkering for hele skole- og hallområdet skal etableres i felles anlegg fortrinnsvis under bakkeplan, evt. parkeringshus. Det kan etableres inntil 10 besøkparkeringsplasser på bakkeplan for hver skole, samt inntil 5 HC plasser. Det tillates kun bilparkering for HC ved hallen/e. Ved haller og videregående skole må det i tillegg til parkeringsnorm opparbeides scooter plasser. Alle områder innenfor detaljplanene skal ha egnede områder for sykkel/el sykkel parkering.

Atkomst til boliger på gnr/bnr 30/135, 30/52, 30/51, 30/48 og 30/54 langs gang- og sykkelveg i Gammalbakkan skal løses i detaljplan for skoleområdet.

2.14.2 - T2

T2 skal benyttes til barnehage. Maks 9m mønehøyde. Minimum % BRA = 50 %. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal leveres detaljert utomhusplan. Uteområder og bygninger skal utformes i henhold til bygningens funksjon og etter prinsippene om universell utforming.

Bebyggelses toppgrunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden, såfremt de bygges som vanntett konstruksjon med innkjøring over flomnivå.

2.14.3 - T3

Krav om detaljplan. T3 skal benyttes til barnehage og/eller helse-institusjon eller annen offentlig tjenesteyting. Maks 12m mønehøyde. Minimum % BRA = 50 %. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal leveres detaljert utomhusplan. Uteområder og bygninger skal utformes i henhold til bygningens funksjon og etter prinsippene om universell utforming.

Bebyggelses toppgrunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden, dersom disse bygges vanntette og at løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan. Utbygging skal skje i henhold til flomutredning flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Det tillates oppført bru utenfor viste byggegrenser for å binde feltet sammen. Brukonstruksjon må hensynta metrovannledning.

2.14.4 - T4

Område T4 skal benyttes til rådhus, kulturhus og annen tjenesteyting. Området kan bebygges med maksimum høyde på kote 35. Materialbruk og fargesetting skal harmonere for alle bygningsdeler. Nye bygninger skal i

fasaden ha minimum 20 % tegl av samme type som i eksisterende bygg. Bygningens hovedinngang skal åpne seg mot o_TG1. Formelementer i østre del av tomtearealet skal harmonere med eksisterende bygninger. Ny bebyggelse skal dimensjoneres for minimum 4 og maks 5 etg. Krav om detaljplan ved ny bebyggelse.

For T4 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er gjort geologiske undersøkelser av geoteknisk konsulent hvor det også er vurdert om en omsøkt utbygging kan bli utsatt for en eventuell utglidning som kan starte lenger oppe i skråningen. Det må også redegjøres for hvorvidt tiltaket er tilfredsstillende sikret mot eventuelle større ras i kvikkleiresonen Høyeggen.

2.14.5 - T5 - T10

Områdene skal benyttes til tjenesteyting. Bebyggelsen skal oppføres i 2-4 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse.

2.15 Forretning

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse og/eller ny bebyggelse kreves detaljplan. Forhold rundt geoteknikk, støy og byggegrenser avklares i detaljplan.

Ny bebyggelse skal ha minimum takhøyde i første etasje 3 m. Bebyggelsen skal oppføres i 2-3 etasjer.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Torg o_TG1- o_TG4

Alle plasser skal opparbeides med tanke på fleksibel bruk og ulike brukergrupper. Det skal etableres rom for både større grupper, «se og bli sett-soner» og roligere soner for færre/enkeltpersoner. Alle plasser skal opparbeides med kvalitet, og med tanke på rasjonell drift. Belysning på torg og plasser skal avvike fra ordinær gatebelysning. Både mastehøyde og armatur skal være tilpasset myke trafikanter. Maks mastehøyde er 5 meter.

Ungdomsrådet og barnas representant skal delta aktivt i konkret utforming av torgene. Det skal sikres at innspillene hensyntas.

Vindskjerming, helst i form av vegetasjon, skal benyttes for å bedre lokalklimaet i byrom. På de mest sentrale plassene skal materialbruken i større grad være av naturstein. Det vises til dokumentet «*Byromsutredning – områdeplan Melhus sentrum*», datert 20.12.17.

3.1.1 Rådhusplassen o_TG1

Torget o_TG1 skal opparbeides som et stort sammenhengende plassgulv, med fast dekke, med rom for store folkemengder. Trær mot Melhusvegen skal stå. Plassen skal opparbeides med soner for ulik aktivitet, samt gode sittemuligheter. Plassen skal ha sone for sykkelparkering nært hovedinngang på rådhus.

Det skal etableres kunstinntallasjoner/vannelementer i byrommet.

3.1.2 Markedsplassen o_TG2

Torget o_TG2 skal opparbeides som attraktivt oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealet skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper, samt ha beplantning for forskjønnelse og /eller vind og støy/støv skjerming. Gangaksene o_GG2 og o_GG3 skal dras inn i torget, og o_GG3 forlenges gjennomgående til Melhusvegen. Sentralt på torget skal det tilrettelegges for barns lek for alle aldersgrupper.

Torget skal ha avsatte områder for torghandel, uteservering og arrangement. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering. Det tillates nødvendige installasjoner for uteservering og for handel langs fasadene. Det tillates også oppført mindre, lette bygningskonstruksjoner (paviljonger, kiosker, salgsboder).

Det skal etableres kunstinstallasjoner/vannelementer i byrommet.

3.1.3 Stasjonsplassen o_TG3

Torget o_TG3 skal opparbeides som attraktivt areal med høy kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Torget skal være tilrettelagt for korte opphold med sitteplasser og enkle lekeapparat. Plassen skal ha hardt dekke med tydelige soner for gjennomgående trafikkstrømmer. Området skal være tilknyttet tilgrensede o_GG1 på en god måte for gående og syklende. Terrengsprang mellom plassen og jernbaneundergangen o_GG1 bør utnyttes som vestvendt amfi/oppholdssone.

Det skal etableres sykkelparkering nært både tog-perrongen og bussholdeplassen, som ikke blokkerer viktige gangakser. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.

Det skal etableres kunstinstallasjoner/vannelementer i byrommet.

3.1.4 Gimsetunet o_TG4

Tunet o_TG4 som opparbeides til et bilfritt tun med historisk preg. Tunet skal ha et dekke med høy kvalitet, fortrinnsvis brosteinsbelegning, med felter med slettere overflate der syklister og gående kan passere gjennom området. Tunet skal være tilrettelagt for opphold med sitteplasser og enkle lekeapparat.

Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst, men det kan tillates varelevering. Samtidig med opparbeidelse om torget skal midlertidig kobling mellom Strandvegen og o_kv7_1 opparbeides.

3.2 Gangareal/gågate o_GG1- o_GG3

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner. Det vises til Byromsutredning, datert 20.12.17.

3.2.1 Gangareal o_GG1 (Melhustunet)

Området o_GG1 skal opparbeides som vist på plankartet med hardt dekke med tydelige soner for gjennomgående gå/sykkel årer. Området skal flukte med tilgrensede o_TG3 og o_GS10. Området skal opparbeides med høyere kvalitet enn øvrig gatenett. Det skal utformes som en oppholdssone og viktig adkomst, med enkel tilrettelegging med sittemuligheter og noen apparater. Noe beplantning som understreker trafikketretning. God belysning på gang og oppholdssoner.

Det tillates nødvendige installasjoner for uteservering og for handel langs fasadene, men ikke slik at det er til hinder for almen ferdsel/gjennomgang. Tilkomst for utrykningskjøretøy skal til enhver tid være sikret og skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse.

Bredde på jernbaneundergang fastsettes til minimum 5,5 meter, utforming av kulvert bestemmes i detaljprosjektering.

Fri høyde må være slik at den sikrer framkommelighet for drift og vedlikehold.

Kulvert under jernbane sporene vil bli anslagsvis 18 meter lang. Gulvet i kulverten bør ligge anslagsvis 5 m under perrongnivået, og rundt 3 m under gjennomsnittlig terreng på hver side av jernbaneområdet.

3.2.2 Gågate o_GG2

Området o_GG2 skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal utformes som en oppholdssone og viktig grønn adkomst og kulturakse inn til torget. Den skal oppfattes som en forlengelse av torget og opparbeides med en markant høyere kvalitet enn øvrig gatenett.

Adkomst til eiendom 94/165 skal midlertidig være fra gågate o_GG2. For øvrig tillates nødvendig transport for service, varer og tilbringertjeneste for øvrige tilliggende eiendommer, men dette skal i hovedsak skje fra

kjøreveger. Det skal være åpen forbindelse fra gangarealet mot naboeiendom 92/31.

Det tillates nødvendige installasjoner for uteservering og for handel langs fasadene, men ikke slik at det er til hinder for almen ferdsel/gjennomgang. Tilkomst for utrykningskjøretøy skal til enhver tid være sikret og skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse.

3.2.3 Gågate o_GG3

Området o_GG3 skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal utformes som en oppholdssone og viktig grønn adkomst og kulturakse inn til torget. Den skal oppfattes som en forlengelse av torget og opparbeides med en markant høyere kvalitet enn øvrig gatenett.

3.3 Kjøreveger

Alle offentlige kjøreveger skal ha fast dekke og skal opparbeides i tråd med gjeldende vegnormer og gatelysnorm. Tekniske planer for kjøreveger skal godkjennes av vegeier. Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Adkomster til eiendommer, parkering på bakkeplan og nedkjøring til p-kjellere er vist i plankartet.

I alle vegkryss skal sikt ivaretas. Gjerder, murer, busker mv. tillates ikke innenfor siktterkanter. Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

For den del av kjøreveg E6, o_SKV1, som er vist i plankartet skal bestemmelser for kjøreveg i planid 2017016 gjelde.

For o_kv7_1, _2 og o_kv9_1, _2 skal det utarbeides teknisk plan som viser detaljert utforming samt beplantning før tiltaket omsøkes. Det skal legges vekt på god belysning langs vegene, og trafikksikre overgangsfelt, for trygg ferdsel.

Kjøreveg o_KV15 skal også være adkomst til 91/21, 91/83, 91/84, 91/85, 91/52 og 91/35. Det tillates justeringer i bredde/plassering på annet vegareal og/eller g/s arealet inn til o_KV15 dersom dette gir en bedre løsning for fremtidig bebyggelse.

3.4 Gang- og sykkelveger og fortau

Alle gang- og sykkelveger og fortau skal opparbeides som vist på plankartet og utformes i henhold til Melhus kommunes vegnorm og gatelysnorm. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel. Fortau skal adskilles med kantstein fra kjørebanelen.

o_GS8 skal videreføres gjennom reguleringsplanen Strandvegen 9 (planid 2016005).

o_GS15 skal også være kjørbær atkomst til eiendommene gnr/bnr 30/135, 30/52, 30/51, 30/48 og 30/54.

o_GS16, bru over Gaula, skal detaljprosjekteres. Plassering kan justeres noe i forbindelse med prosjektering. Bruas konstruksjon inkludert forankring og pilarer skal ikke berøre landbruksjord og drift, samt naturmangfold. Hensynet til landbruket, samt naturmangfoldet i Gaula og på Gaulas elvebredd skal ivaretas ved prosjektering av brua.

Ved etablering av o_GS1 skal det oppføres 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. O_GS1 skal også være kjørbær for atkomst for tjenestebiler til jernbanen.

O_GS22, bru over E6 skal detaljprosjekteres. Plassering kan justeres noe i forbindelse med prosjektering.

3.5 Sykkelfelt o_sy1

Det skal bygges sammenhengende sykkelfelt på begge sider langs Melhusvegen gjennom planområdet som vist i plankartet etter godkjent teknisk plan. Sykkelfelt skal opparbeides i annen farge enn tilgrensende kjøreareal.

3.6 Annen veigrunn

Annet vegareal skal nyttas til skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag samt tekniske installasjoner, trekkekummer, støyskjerming o.l. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedege allergivennlig vegetasjon eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget.

For den del av annen veggrunn E6, o_SVG10 13, 14, 35 som er vist i plankartet skal bestemmelser i planid 2017016 gjelde.

Innenfor felt o_AVG1 skal det opparbeides en grønn støyskjermingsvoll mot bebyggelsen i Strandveien. Høyde og utforming skal bestemmes i forbindelse med detaljert planlegging av o_kv7_2. Det skal etableres en gang- og sykkelveg gjennom støyvollen, som vist i plankartet, som sluse el lign. som ivaretar støyreduksjonsfunksjonen.

Innenfor felt o_AVG2 skal det opparbeides en grønn støyskjermingsvoll mot bebyggelsen tilhørende Drammensveien. Høyde og utforming skal bestemmes i forbindelse med detaljert planlegging av o_kv9_1.

3.7 Jernbane

Innenfor jernbaneformål tillates det etablering av anlegg og konstruksjoner i tilknytning til banedriften. Det kan også etableres skjæringer, fyllinger, støttemurer og skjermes i tilknytning til baneanlegg og kjøreatkomster. Det kan tillates parkering og støyskjerming innenfor byggegrense mot jernbaneformål.

3.8 Kombinert bebyggelse og anlegg– Kollektivknutepunkt/Sentrumsformål - KKP/S

Krav om detaljplan. Detaljplanen skal ta utgangspunkt i mulighetsstudien stasjonsområdet områdeplan Melhus sentrum, datert 30.1.18.

Hoved-reguleringsformål er sentrumsformål med underformål bolig, forretning, kontor, servering, hotell, undervisning og forsamlingslokale, samt samferdselsformål, herunder kollektivterminal inkludert terminalbygg med parkeringskjeller, gågate, plasser, torg, taxiholdeplass, kiss&ride og pendlerparkering. Det skal etableres sykkelhotell med plass til ca. 200 sykler.

Etablering av et godt kollektivknutepunkt skal ha første prioritet i utforming av området. Knutepunktet skal ha en attraktiv, oversiktlig, funksjonell og bymessig løsning med dimensjonering for framtidig vekst og kunne betjene både det lokale og det regionale buss- og togtilbudet. Det skal være god lesbarhet og orientering mellom reisemidlene buss og tog.

Det skal være en kombinasjon av formål. Minimum boligandel 10 %. Det skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser. Kvartalene skal ha publikumsorientert virksomhet på gateplan. Høyde: 4-6 etg- Minimum utnyttelse er 200 % BRA.

Knutepunktet skal gis en utforming med høy standard i materialbruk og arkitektonisk utforming, og skal samordnes med tilstøtende oppholdsareal og byrom. Åpen overvannshåndtering med nødvendig rensing skal legges til grunn for utformingen av utearealene. I tilknytning til undergang under jernbanen skal det etableres et uterom med sammenhengene bygulv. Uterom skal ha parkkvaliteter.

Nødvendige tilpasninger i avkjørsler og kjøremønster i tilstøtende gater skal inkluderes i detaljreguleringsplan for knutepunktet. Per Bortens veg skal videreføres i samme linje. Trafikkløsningen må sikre god kvalitet og romslighet for gang- og sykkeltrafikken på alle sider av kvartalene. Korttidsparkering for regulering av buss kan løses annet sted. Ny løsning skal finnes ved utarbeidelse av detaljplan.

Detaljreguleringsplanen skal dokumentere hvordan fullverdig terminalfunksjon sikres i byggeperioden.

Mindre tilbygg eller tiltak som eksempelvis vaskehall i tilknytning til bensinstasjon kan oppføres uten detaljplan.

3.9 Kollektivholdeplass

Areal avsatt til kollektivholdeplass skal opparbeides ved etablering av tilhørende kjøreveg og g/s veg. Tilpasninger som inkluderer plattform og leskur tillates. Tilpasninger kan også gjennomføres i detaljplan for område BT2 og BFT1.

4. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur og blågrønnstruktur

Områder regulert til grønnstruktur og blågrønnstruktur, blant annet friområder, skal opparbeides/vernes etter utomhusplan/ landskapsplan, godkjent av Melhus kommune. Det tillattes ikke inngrep i strid med en slik plan. Inntil plan er godkjent skal eksisterende vegetasjon bevares.

Områdene skal ha et grønt preg. Vegetasjon skal benyttes som klimaskjerm og som visuell skjerming mot for eksempel vei. Skjøtsel av grønnstruktur er tillatt.

Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Ved tilrettelegging skal det tilstrebes fremkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

4.1.2 BG1

Innenfor felt BG1 skal det opparbeides en områdelekeplass på minimum 5000 m².

Det skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

Det skal etableres en tilgjengelig gang- og sykkelvei som knytter sammen områdene B6, B7, B4, B5, BG2 og BG5. Se illustrasjonsplan L_01_02, datert 02.07.21.

4.1.3 BG2-BG3

Innenfor felt BG2 og BG3 skal det opparbeides 2 stk nærlekeplasser på minimum 1500 m² i tråd med norm for uteareal for Melhus kommune. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Innenfor BG3 skal det opparbeides minst to tilgjengelige gangforbindelser som knytter feltene B4 og B5 sammen.

Se illustrasjonsplan L_01_02, datert 02.07.21.

4.1.4 BG5

Innenfor felt BG5 skal det opparbeides en tilgjengelig gangvei som knyttes til tilgrensende boligområder.

Se illustrasjonsplan L_01_02, datert 02.07.21.

4.1.5 G8

Området avsatt til grønnstruktur langs Melhusvegen skal opparbeides parkmessig. Det kan etableres utemøblement. Ved etablering av G8 skal det oppføres 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen.

4.1.6 G9

Bekken innenfor området skal ivaretas. Det skal gjøres vurderinger av overvannssituasjonen for tilgrensende boligområde mhp.

4.2 Turveger o_TV1 – o_TV15

Turvei o_TV1 – o_TV15 er regulert til offentlige turveier. Søknader om tiltak innenfor formålet skal inneholde teknisk plan i egnet målestokk som viser terrengbehandling, dekke og utemøblering. Eventuell sikring mot vassdrag skal avklares med NVE. Turveg kan benyttes som atkomst til dyrket mark for landbruksmaskiner der det ikke er mulig å komme til fra annen atkomst. Planen tillater tursti og møblering i flomutsatte områder langs Gaula og tilløpsbekker der det er vist turveg i plankartet. Stier langs Gaula skal detaljplanlegges, traseenes

plassering skal vurderes i samarbeid med NVE, biolog og fiskeforvalter. Nøyaktig plassering av turvegtraseer kan justeres noe i detaljplaner for å ivareta miljøhensyn langs vassdraget, som en konsekvens av utredningsarbeidet.

Turveger skal ikke legges på dyrket mark. Ved tiltak på stier som ligger inntil landbruksareal skal det foreligge landbruksfaglig vurdering i forhold til beitedyr (ly eller annet) samt i forhold til landbruksproduksjon. Avbøtende tiltak skal vurderes og iverksettes før tiltak kan gjennomføres.

4.2.1 Turveg (o_TV1)

Turveg skal opparbeides slik den er vist i plankartet med minimum 3 m bredde. Turveg skal ha fast dekke og være universelt utformet. Turvegen skal lyssettes. Strekingen skal møbleres med holdbare utemøbler utført i varige og robuste materialer som stein eller tre. Utemøbler skal forankres godt. Sjøppelstativ i egnede områder.

Skråninger og skjæringer skal ryddes og beplantes med stedefegen vegetasjon. Vegetasjon og kantskog langs Gaula skal bevares, men lommer for utsikt kan tillates. Det skal etableres fysisk skille mellom boliger og turveg. Stien skal sammenkobles med tilgrensende stier, o_U1 og Elveparken o_P4. Ellers bestemmes endelig utforming av kommunen i teknisk plan. Ved søknad om tiltak i området skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som skal være godkjent av Melhus kommune.

4.2.2 Turveg o_TV2 og o_TV4

Turveger skal opparbeides med minimum 2,5 m bredde. Turveg kan ha fast dekke. Vegetasjon og kantskog langs Gaula skal bevares, men lommer for utsikt kan tillates. Det kan etableres noen få benker i varig og robuste materialer som stein eller tre. Utemøbler skal forankres godt. Turveger opparbeides som gangsti etter vegnorm.

Ellers bestemmes endelig utforming kommunen i teknisk plan.

4.2.3 Turveg (o_TV3, o_TV4, o_TV5, o_TV6, o_TV7, o_TV9, o_TV10, o_TV11, o_TV12, o_TV13, o_TV14 og o_TV15)

Turveger opprettholdes/opparbeides med minimum 1,5 m bredde. Turveger opparbeides som gangsti etter vegnorm. Turveg kan ha fast dekke. Vegetasjon langs regulert turveg skal beholdes, kan tynnes ut noe enkelte steder. Stier skal sammenkobles med tilgrensende stier. Det kan etableres benker og sjøppelstativ.

Det skal etableres/bevares fysisk skille mellom boliger og turveger. o_TV7 kan justere plassering noe for å bedre høydeforskjeller.

Ellers bestemmes endelig utforming av kommunen i forbindelse med opparbeiding av den.

Turveg o_TV11 skal også være kjørbare atkomst til eiendommen gnr/bnr 109/6.

4.2.4 Turveg o_TV8

Det skal etableres en varig og robust trappekonstruksjon med rekkverk fra o_U3 til o_TV9. Konstruksjonen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget, men det kan gjøres noen større inngrep for å danne noen slakere partier og utkikkspunkt. Turvegen skal være belyst. Endelig utforming av trapp og tilgrensende område bestemmes av kommunen i teknisk plan. Det må utarbeides geoteknisk vurdering i forbindelse med teknisk plan.

Ved søknad om tiltak i området skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som skal være godkjent av Melhus kommune.

4.3 Turdrag TD1-TD3

Skal være rasteplass til turveg. Det kan etableres benker eller andre konstruksjoner for friluftsliv.

4.4 Park o_P1

Skal være parkmessig opparbeidet med stedefegen vegetasjon og allergivennlig beplantning. Minnesmerke skal

ivaretas.

4.5 Park o_P2

Parken skal i utforming og karakter gjenskape visuelle kvaliteter og formprinsipper med klassiske symmetriske mønster tilhørende den historiske bankpark vest for banken. Parken skal møbleres med sitteplasser. Det tillates oppført mindre paviljong / scene / amfi som styrker plassens visuelle karakter og bruk.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

4.6 Park o_P3

Innenfor området skal eksisterende låve, tun og eldre trær bevares. Det skal opparbeides et større parkområde med fokus på historisk tilbakeblikk.

4.7 Park o_P4 Elveparken

Det skal etableres et parkområde i tilknytning til turveier i området. Stedegen vegetasjon, naturlig preg.

Utforming kombineres med vegetasjonsetablering og plasser for opphold og lek. Kantvegetasjon langs vassdrag skal beholdes i et belte på 6 meter fra høyeste vannstand på begge sider. Det skal oppføres en gangbru over Loddbekken for å knytte sti sammen med parken.

Det skal brukes naturlige og varige materialer som tre og sten til installasjoner som benker, klatreapparat ect. Utemøbler skal forankres godt. Mindre bygningsmasse som afmi el lignende tilpasset park kan oppføres. Flom må hensyntas.

4.8 Park o_P5 Elverhøyparken

Det skal etableres et parkområde i tilknytning o_GS6. Universell utforming skal ivaretas ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Det skal brukes naturlige og varige materialer som tre og sten til installasjoner som benker, klatreapparat ect. Utemøbler skal forankres godt.

4.9 Park o_P6 – 1000 årsstedet

Skal være parkmessig opparbeidet med stedegen vegetasjon og allergivennlig beplantning. Bauta skal ivaretas.

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5 nr. 5)

5.1 Fellesbestemmelse LNFR

I LNFR områder tillates kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

5.2 Friluftsområde

Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt. Tiltak som forringer friluftsverdier er ikke tillatt.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

6.1

Kantsoner mot alle vassdrag skal ivaretas. Kantsoner langs vassdrag skal ved eksisterende bebygde områder

oppretholdes på minimum 6 meter fra elvebredd. I ubebygde område (LNF) skal bredden på vegetasjonsbeltet være minst 10 meter. Innenfor kantsonen er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst og bebyggelse. Lagring av rundballer er ikke tillatt i sonen. Rydding av regulerte stier, samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.

6.2

Kantsoner langs Gaula skal opprettholdes og ivaretas.

6.3

Byggegrenser mot vassdrag skal være minimum 6m. Omfatter ikke bruer med brufundament/landkar til jernbane. Byggegrense mot vassdrag er 50 m der tilstøtende arealer er grønnstruktur eller LNF områder.

6.4

Det kan tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv langs Gaula; benker, bord o.l. Tiltak i Gaula kan tillates i forbindelse med gjennomføring av søknadspliktige flomreduserende tiltak og stabiliseringstiltak. Gaula er vernet.

6.5

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

6.6

Det tillates etablering av park o_P4 ved Loddbekken. Teknisk plan for tiltaket skal vise hvordan Loddbekken og kantsonen er ivaretatt. Det skal tilstrebes skygge i vassdraget for oppløp av fisk.

6.7

For alle byggeområder hvor 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.

7. Hensynssoner

7.1 Sikrings- og faresoner

7.1.1 Sikringssone - vannledning

Tiltak i denne sonen skal godkjennes av ledningseier (Trondheim kommune). Dette med unntak av gangvei.

7.1.2 Faresone - Høgspennet

Det tillates ikke oppføring av bygninger til varig opphold innenfor faresonen. Ved ny bebyggelse i sonen skal høyspentledninger legges i jordkabel.

7.1.3 Faresone kvikkleire og skred i bratt terreng

Det er ikke tillatt med undergraving i skråningsfot innenfor faresone området. Hogst og fjerning av vegetasjon i skråninger innenfor sonen er ikke tillatt, med unntak av B09. Det er ikke tillatt å endre dreneringsmønster (omlegging av veger o.l.), eller oppfylling ved skråningstopper.

Alle planlagte tiltak innenfor sonene B09, Karivollen sør, Karivollen Nord, Brubakken, Melhusbrua og Loddbekken, samt faresonen Noregga - Lerlia må ha geoteknisk vurdering/undersøkelse som tilfredsstillende kravene i TEK17 og NVEs kvikkleireveileder 1/2019 før videre vurderinger kan gjøres. Nybygg skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.

Det vises til NGI rapport 20170235-01-R.

7.1.4 Infrastruktursone – VA

Nye ledninger for vann, avløp, overvann skal etableres innenfor denne sonen. Oppføring av bygninger som ikke er tilknyttet VA anlegget tillates ikke innenfor sonen. Ved etablering av nye ledninger skal naturmiljøet ivaretas.

7.1.5 Infrastruktursone – veg

Sonen viser mulig fremtidig trase for offentlig veg.

Det skal utarbeides detaljplan. I arbeidet med detaljplan skal det også utredes andre alternativer for ny veg, blant annet Udduvoll. Hensynet til landbruksproduksjon skal utredes i alle aktuelle alternativ. Planen skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, bro, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Vegen skal anlegges i terrengetilpasset trasé ved detaljregulering, hensynsonen kan dermed fravikes noe ved detaljplanlegging. Vegen skal tilpasses i landskapet med hensyn på utforming. Tiltak i denne sonen som kan vanskeliggjøre gjennomføring av ny veg tillates ikke.

Mellom Strandvegen og ny veg o_kv7_1 skal det etableres en midlertidig løsning for gjennomkjøring/kobling. Tiltaket skal detaljprosjekteres, og det skal utarbeides en tilbakeføringsplan, som sikrer midlertidigheten. Når o_kv7_2 og o_kv10 er etablert skal kobling i hensynssonen opphøre.

7.1.6 Infrastruktursone – rekkefølgekrav veg

Området kan benyttes som midlertidig kjøreatkomst til/fra Strandvegen og o_kv7_2 før o_kv10 er opparbeidet. Området skal tilbakeføres til å kun være kjøreatkomst til tilgrensende eiendommer når o_kv10 er opparbeidet.

7.1.7 Infrastruktursone – bru

Sonen viser mulig fremtidig trase for offentlig gang/sykkel-bru.

Det skal utarbeides detaljplan. Planen skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av bro, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Broen skal anlegges i terrengetilpasset trasé ved detaljregulering, hensynsonen kan dermed fravikes noe ved detaljplanlegging. Broen skal tilpasses i landskapet med hensyn på utforming. Tiltak i denne sonen som kan vanskeliggjøre gjennomføring av ny gang og sykkel bro tillates ikke.

7.1.8 Hensynsone Jernbane

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.

7.1.9 Hensynssone høyspennings luftledning

Det er byggeforbud i hensynssonen med mindre annet er avtalt med ledningseier. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

7.1.10 Faresone flom

Områder med flomfare. Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift, se bestemmelse F1.

7.1.11 H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d)

Kulturminnene H730_1 -ld 112058 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringsone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Hensynssone H730 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett

7.2 Særlige hensyn til landskap, bevaring av naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø

7.2.1 Hensynssone Landskap

Hensynet til kulturlandskapet skal ivaretas. Sonen angir områder der kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak. Tiltak innenfor sonen skal tilpasses i kulturlandskapet med hensyn på utforming og materialbruk.

7.2.2 Hensynssone bevaring kulturminner og kulturmiljø

Bygninger som er angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet.

Bevaringsverdige bygninger tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes tilnærmet uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Alle søknadspliktige arbeider, skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før godkjenning.

For utnyttelse av loftsetasje i eksisterende bankbygg tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform.

Det skal tilstrebes stor grad av tilgjengelighet til og i publikumsbygg med kulturminneverdi.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg.

7.2.3. Hensynssone Naturmiljø

Sonen angir områder viktige for biologisk mangfold og naturmiljøet. Hensynet til disse interessene skal tillegges stor vekt ved tiltak. Tiltak som forringer det biologiske mangfoldet eller naturmiljøet skal ikke tillates.

8 Bestemmelsesområder

8.1 Flomveier - #1 - #7

Innenfor bestemmelsesområder #1- #7 skal det etableres sammenhengende flomvei. Før etablering av fylkesveg mot nord kan flomveg over dyrka mark gis en annen plassering enn det som er vist på plankart dersom er mer hensiktsmessig ift jordbruksdrift.

8.2 Platebru - #8 -#10

Det skal etableres platebru, bestemmelsesområde #8, under O_Kv9 (Varmbuveien), og platebru, bestemmelsesområde #9, under Statsråds Nissens vei, for flomløp Varmbubekken. Utbygging skal gjøres i tråd med flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Det skal etableres platebru, bestemmelsesområde #10, under o_Kv7 (nye Strandveien), for flomløp fra planområdet til Gaula. Utbygging skal gjøres i tråd med flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

8.3 Gangpassasjer - #11 - #12

Det skal etableres gangpassasjer fra Torget o_TG2 til hhv Lenavegen og Per Bortens veg. Det tillates at deler av bredden benyttes av tilgrensende næringsareal, men ikke slik at det er til hinder for almen ferdsel/gjennomgang.

Passasjene skal være allment tilgjengelig hele døgnet. Passasjene tillates å være overdekket dersom minimum 50 % er transparente glasstak. For øvrig tillates det å føre takhagene for boligene over passasjene.

8.4 Trappeanlegg og allment tilgjengelig areal - #13

Innenfor bestemmelsesområde #13 skal det etableres et trappeanlegg med heis fra gågate o_GG2 opp på takhagen og et areal på takhagen som er allment tilgjengelig. Arealet skal være universelt utformet, og skal opparbeides slik at det er inviterende i bruk for både aktivitet og opphold. Hele arealet kan likevel regnes med som uterom for boligene.

8.5 Trappeanlegg - #14

Innen bestemmelsesområde #14 skal det etableres trapp fra Torget o_TG2 opp til takhagen. Trappene skal være allment tilgjengelig. Det stilles ikke krav om universell utforming.

8.6 Landbruk/jordbruk - #15

Innenfor bestemmelsesområde for landbruk/jordbruk tillates det ikke nedbygging av jordbruksareal eller tiltak som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord skal ikke disponeres slik at jorden ikke egner seg til framtidig jordbruksproduksjon.

8.7 Anlegg- og riggområder - #16

Arealer merket med bestemmelsesområde #16 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden i forbindelse med opparbeidelse av utvidelse E6. Arealet er avsatt for at maskiner etc. skal kunne komme til for gjennomføring av tiltaket. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

Det tillates anlagt avkjørsler i anleggsfasen og disse skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens retningslinjer. Perioden jordbruksarealer brukes midlertidig til anlegg- og riggområder skal gjøres så kort som mulig.

8.8 Arkeologiske utgravninger- bestemmelsesområde #km1

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id.108638 som er markert som bestemmelsesområde #km1.

Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

8.9 Arkeologiske utgravninger – bestemmelsesområde #km2 og #km3

Krav om detaljregulering ved bygge- eller anleggstilltak (inkludert terrengbearbeidelse). Arkeologiske registreringer skal gjennomføres før eventuelle tiltak kan tillates.

8.10 Overvannsledning – #17

#17 kan det legges overvannsledning frem til Gaula. Utløp i Gaula skal erosjonssikres.

9. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9.1 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1.1 ANLEGGSTØY OG STØY FRA ANLEGGSTRAFIKK, TRAFIKKAVVIKLING I ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, adkomst til eksisterende virksomheter, universell utforming, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

9.1.2 GEOTEKNIKK

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk vurdering og eventuell geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelig forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

9.1.3 STØY OG LUFTFORURENSING

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følges søknad om rammetillatelse. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn. Det må gjennomføres støyreduseringstiltak slik at støyverdier er tilfredsstillende for alle boenheter og områder medregnet i uteoppholdsareal. Rapport med beregnet støynivå og redegjørelse for effekten av planlagte støyskjermingstiltak skal følge søknad om byggetiltak. Alle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

9.1.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tekniske planer som vei- og skiltplan og vann- og avløpsplan, samt belyningsplan for de enkelte felt, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

9.1.5 FORURENSET GRUNN

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forureningsforskriftens kapittel 2.

9.1.6 OPPARBEIDELSE AV UTEROM OG BLÅGRØNN STRUKTUR

Blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater. Avrenning skal håndteres lokalt, og det skal legges vekt på åpne og permanente løsninger der det er gjennomførbart.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser for boligbebyggelsen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og interne gangveier er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

9.1.7 PLAN FOR IVARETAKELSE AV MATJORD

All matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Jordbruksarealets tilstand før tiltak skal undersøkes/tilstandsregistreres.

Dokumentasjon og plan for oppfølging skal følge søknad om rammetillatelse.

9.2 REKKEFØLGEKRAV

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond. Se planbeskrivelse kap.4. samt egen sak om kostnadsfordeling innenfor planområdet. Noen rekkefølgekrav må oppfylles ved utbygging av de enkelte felt for å sikre hensiktsmessig utbygging, mens andre kan sikres ved innbetaling til fond for senere realisering.

Rekkefølgekrav som gjelder hele planområdet eller hele området vest eller øst for Gaula er det mer sannsynlig kan oppfylles ved innbetaling til fond, mens rekkefølgekrav som er nevnt eller gjentatt for de enkelte delområder må påregnes oppfylt helt eller delvis i forbindelse med utbygging av de enkelte områder/ tiltak. Unntak fra rekkefølgebestemmelser avklares gjennom utbyggingsavtaler og/eller dispensasjonsbehandling.

Med tiltak i denne sammenhengen menes bygg over 70kvm og tilbygg som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

Gjelder innen hele planområdet:

9.2.1 Før det kan gis IG for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16) og Gangbru over E6 (o_GS22) være opparbeidet i samsvar med plan.

9.2.2. Før det kan gis IG for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S opparbeides.

9.2.3 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg være opparbeidet.

Gjelder på østsiden av Gaula, sør for Meeggen bru:

9.2.4 Før det kan gis IG i for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal hovedvannledning i strekningen Gimsbrua – Melhusvegen, jf. strekk 23 og 24 i saneringskart utbedres. Kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Gimsvegen på østsiden av Gaula, jf. strekk 23 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres. Behov for sanering av overvannsledning mellom eksisterende kum SID 34993 og eksisterende utslipp SID 2309, jf. strekk 23, 24, 25 og 26 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres.

9.2.5 Før det kan gis IG for tiltak i området til bebyggelse og anlegg skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen strekk 37 og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres.

9.2.6 Før det kan gis IG for tiltak innenfor området skal o_GS4 med belysning være opparbeidet i samsvar med plankartet. Torg o_TG1, o_TG2, o_TG3 skal være opparbeidet i samsvar med kap 3.1.

9.2.7 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal park o_P3 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene 4.6.

Gjelder på vestsiden av Gaula

9.2.8 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal o_TG4 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i kapittel 3.1. Midlertidig kobling mellom Strandvegen og o_kv7_1 skal opparbeides samtidig med o_TG4.

9.2.9 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg nord for rundkjøring Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal o_kv9_1, o_kv9_2, o_GS20, o_GS21, o_kv7_1, og o_kv7_2 med tilhørende o_GS19, og o_GS11 være opparbeidet.

9.2.10 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal områdelekeplass innenfor felt BG1 være opparbeidet jf bestemmelse 4.1.2, og park o_P5, skal være opparbeidet hht bestemmelsen 4.10.

Gjelder for bestemte områder:

9.2.11 S1-S4 Melhustorget

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S1-S4 skal torget o_TG2 opparbeides iht. plankartet og bestemmelse 3.1 og 3.1.2.

Gågate o_GG2 fra Torget o_TG2 til Per Bortens veg, samt arealer avsatt til adkomst parkeringskjeller, renovasjon og gangareal ved S1 og S2 skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S2 og S1.

o_GS9 fra Per Bortens veg til start o_GG3 i Lenavegen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S2 og S1.

Gågate o_GG3 fra Torget o_TG2 til Lenavegen og o_GG2 fra o_TG2 til Rådhusvegen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S3.

o_kv13 skal opparbeides som vist i plankartet samtidig med ny bebyggelse på S3.

o_GS9 fra o_GG3 i Lenavegen til start o_GG2 i Rådhusvegen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S3.

o_GS9 fra o_GG2 i Rådhusvegen til Melhusvegen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S4.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S1-S4 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

Kapasitet på avløpsledninger fra tilkoblingspunkt i Lenavegen og fram til ledningsanlegg i Per Borten veg, jf. strekk 42 i saneringskart, må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor felt S2 og S3.

9.2.12 S5

Gågate o_GG2 fra Per Bortens veg og sørover som vist i plankartet skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S5. o_GS17 skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S5.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S5 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

9.2.13 S6-S7

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S6 og S7 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

9.2.14 S8

Før det gis tillatelse til bruksendringer, eller brukstillatelser for ny bebyggelse, skal det være etablert adkomst til området gjennom parkeringskjeller i S3 eller evt. S4.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S8 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

9.2.15 S9 Idegården

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S9 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

9.2.16 S10 ved Coop

Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og utbedres før det gis brukstillatelser for nybygg innenfor feltet.

9.2.17 S11 og S13

Før det kan gis brukstillatelser innenfor S11 eller S13 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

9.2.18 B1

På eiendommen 94/169 skal VAO ledning omlegges samtidig med opparbeidelse av ny bebyggelse på eiendommen.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innen for felt B1 på Brubakkhaugen skal o_GS2 og L14 være ferdig opparbeidet. Før det kan gis brukstillatelser innenfor felt B1 på Brubakkhaugen i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ny spillvannsledning fra Melhusvegen, ned til E6, og videre sørover under E6, jf. strekk 20 i saneringskart, være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B1 på Karivollen skal L16 være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass. Før det kan gis brukstillatelser innenfor felt B1 på Karivollen i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ny spillvannsledning fra Melhusvegen, ned til E6, og videre sørover under E6, jf. strekk 20 i saneringskart, være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor B1 Karivollen skal o_GS18 og o_GS2 være opparbeidet og vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor B1 Gammelbakkan skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

9.2.19 B2

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor B2 Gammelbakkan skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

Før det kan gis brukstillatelser innenfor B2 langs Strandvegen skal o_GS8 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelser innenfor B2 langs Drammensvegen skal O_GS14 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelser innenfor B2 langs Nerflata skal o_GS7 være nedklassifisert og ferdig opparbeidet.

9.2.20 B3 (ved Meeggen)

Overvannssituasjon og flomfare knyttet til bekkeinntak i tilgrensende G9, jf. strekk 48 i saneringskart, må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis brukstillatelse til nybygg i nord innenfor feltet.

9.2.21 B4 Gimsøya

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B4 skal det være gitt brukstillatelse for første utbygging for B6, 2og B8. Igangsettingstillatelse for grunnarbeider for de forskjellige feltene kan gis før brukstillatelse er gitt på foregående felt.

Felt BG1 og BG3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger kangis. Felt BG1 skal opparbeides med områdelekeplass, se bestemmelse 4.1.2.

Flomveg #2, #3 og #4 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.

o_kv9_2, o_kv7_2, o_kv10, o_GS21, o_GS11, o_GS12, o_AVG1 og o_kv18_1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger.

Platebruer innenfor bestemmelsesområder #8 og #9 skal etableres i forbindelse med etablering av o_kv9_2.

Platebru innenfor bestemmelsesområde #10 skal etableres i forbindelse med etablering av o_kv7_2.

9.2.22 B5 Gimsøya

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B5 skal første brukstillatelse være gitt for felt B4. Igangsettingstillatelse for grunnarbeider for de forskjellige feltene kan gis før brukstillatelse er gitt på foregående felt.

Felt BG4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger innenfor felt B5 kan gis.

o_kv9_2, o_kv7_2, o_kv10, o_GS21, o_GS11, o_GS12, o_AVG1 og o_kv18_2 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B5.

Flomveg #5 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B5 kan gis. Platebru innenfor bestemmelsesområde #10 skal etableres i forbindelse med etablering av o_kv7_2.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 36644 og fram til eksisterende kommunale vannledning ved vegkryss o_kv18_1 og o_kv9_2 – eller tilsvarende løsning i godkjent VA plan - skal være ferdig før det gis brukstillatelser til boliger innenfor felt B5.

Tilgrensende bebygd område på eiendommen 10/1 skal tilbakeføres til landbruk før igangsettingstillatelse for B5 kan gis. Området skal ryddes ihht forurensningsloven, og være dyrkbart areal. Massene i de øverste 1,5 meter skal være steinfri, og bestå av marine avsetninger. Den stedeagne matjorden fra B5 skal, i tillegg til annen god matjord utgjøre topplaget på minimum 30 cm. Arealet, skal ved behov, sikres mot overflatevann fra omkringliggende arealer med nødvendige avskjæringsgrøfter. Området skal være ferdig drenert før området kan betegnes som ferdig istandsatt. Ferdigattest for boliger innen B5 kan ikke gis før nevnte område er ferdig istandsatt.

9.2.23 B6 og B7 Gimsøya

Felt BG2, BG5 og BG6 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.

Flomveg #1, #6 og #7 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.

o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider: o_GS19 og o_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B6 og B7.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det følge en overordnet plan for utvikling av B6 og B7, som sikrer opparbeidelse av fellesarealer som lekeplasser, gangveger, parkering mv.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o_kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o_kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7

Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt B6 og B7 og fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7

9.2.24 B8 Gimsøya

o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider: o_GS19 og o_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B8.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8.

Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt B8 fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8.

9.2.25 B9 og B10 (ved Bøndenens svingen)

o_kv20 med opphevet gangfelt ved kryss og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B9 og B10.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor B9-B10 skal L3 og L4, samt f_Kv3 være ferdig opparbeidet. o_GS7 skal være ferdig nedklassifisert før brukstillatelse kan gis. Opparbeidelse av kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologisk undersøkelse av de automatisk fredete bosettingsområdene (ID 108638 og del av ID 1112058).

VA skal opparbeides i henhold til teknisk godkjent VA plan før første bolig tas i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse skal hovedvannledning i Gammelbakk, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 i saneringskart utbedres.

Rekkefølgekravene nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

9.2.26 B11 (ved Gruva)

Før det kan gis brukstillatelse innenfor B11 skal o_GS21 være ferdig opparbeidet.

9.2.27 B12 (Potten)

Før det kan gis brukstillatelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Losjevegen og Pottenvegen, jf. strekk 36 og 39 i saneringskart, kartlegges og utbedres.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor B12 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

9.2.28 B14

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak skal o_GS13 være ferdig opparbeidet.

9.2.29 BFT1 Gimsøya

Uteoppholdsareal på bakken skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger kan gis.

o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider o_GS19 og o_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

9.2.30 BF1 (ved Gaulasenteret mv.)

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor BF1 skal torget o_TG4 opparbeides iht. plankartet og bestemmelse 3.1 og 3.1.4.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelser kan gis.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 31847, jf. strekk 13 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltet BF1. Rekkefølgekravene nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

9.2.31 BK1 Mølla

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området må kapasitet på overvannsledninger kartlegges og eventuelt utbedres.

9.2.32 BK2 Helsport

o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider o_GS19 og o_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

9.2.33 BFK3 Vigdal

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området må kapasitet på overvannsledninger kartlegges og eventuelt utbedres.

9.2.34 BT2 Gimsøya

o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider o_GS19 og o_GS20 som vist i plankartet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet.

Rekkefølgegravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt BT2 og fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet.

9.2.35 BFK 2 Melhusbanken

Park o_P1 og o_P2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser, og etter utenomhusplan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området.

o_GS3 skal være ferdig opparbeidet som vist i plankartet før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området.

Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis brukstillatelse innenfor feltet.

9.2.36 BFK 5-6 (ved Brubakk/Karivollen)

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring til boligformål skal L16 være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal o_GS18 og o_GS2 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.

9.2.37 T3

o_kv9_2, o_kv7_1, o_kv7_2, o_kv10, o_GS21, o_GS11, o_GS12, o_AVG1, o_kv18_1, o_kv18_2 og o_kv18_3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt T3.

Platebru innenfor bestemmelsesområde #10 skal etableres i forbindelse med etablering av o_kv7_2.

Behov for sanering av overvannsledning mellom eksisterende sandfang SID 2391 og eksisterende kum SID 2176, jf. strekk 34 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres før det gis brukstillatelse innenfor feltet T3.

Rekkefølgegravene nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Tilgrensende bebygd område på eiendommen 10/1 skal tilbakeføres til landbruk før igangsettingstillatelse for T3 kan gis. Området skal ryddes ihht forurensningsloven, og være dyrkbart areal. Massene i de øverste 1,5 meter skal være steinfri, og bestå av marine avsetninger. Den stedegne matjorden fra T3 skal, i tillegg til annen god matjord utgjøre topplaget på minimum 30 cm. Arealet, skal ved behov, sikres mot overflatevann fra omkringliggende arealer med nødvendige avskjæringsgrøfter. Området skal være ferdig drenert før området kan

betegnes som ferdig istandsatt. Ferdigattest for boliger innen B5 kan ikke gis før nevnte område er ferdig istandsatt.

9.2.38 B13+BNT1+BNT2+S12 Melhustunet

Før avkjørsel til Hølundavegen tillates åpnet for alminnelig ferdsel og det kan gis brukstillatelser innenfor området, skal ny krysning under jernbanen, som vist i plankartet som o_GG1, være ferdig opparbeidet i henhold til bestemmelsene, og tatt i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse skal det være opparbeidet avkjørsel og passeringslomme på Fv 6612.

o_kv15 med tilhørende g/s på begge sider som vist i plankartet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Det skal etableres opphøyd gangfelt hvor o_GG1 og o_GS10 møter o_kv15. Det tillates justeringer i bredde/plassering på annet vegareal og/eller g/s arealet inn til o_kv15 dersom dette gir en bedre løsning for fremtidig bebyggelse.

Det skal etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen i minimum 1,8 m høyde. Støyskjerm kan fungere som sikkerhetsgjerde der hvor dette er aktuelt. Sikring skal være på opparbeidet før brukstillatelse kan gis for bebyggelse innenfor disse områdene.

o_GS10 skal opparbeides før brukstillatelser kan gis.

Sikringstiltak som er beskrevet i rapport om geoteknisk vurdering utarbeidet av Multiconsult (oppdragsnr. 4135300) skal legges til grunn. Borplan er utarbeidet og skal følges før tiltaksrealisering.

9.2.39 T1 Skoleområdet Gimse

Før brukstillatelse på skolebygninger kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

- O_GS15 fra c-bygget til B1, etter teknisk godkjent plan.
- O_GS6, med egen «kyss og kjør» som vist som kollektivholdeplass. Gjelder kun barne- og ungdomsskole.
- O_GS7 skal nedklassifiseres til gang- og sykkelveg. Ikke adkomst for bil. Gjelder kun barne- og ungdomsskole.
- o_P5, ihht bestemmelsen 4.8
- Kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata
- Sikkerheten og fremkommeligheten knyttet til bussatkomst til videregående skole skal utredes og utbedres i henhold til detaljplan.
- Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg.

Behov for sanering og etablering av ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 8555 og eksisterende kum SID 11369, jf. strekk 15 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres før det kan gis tillatelse innenfor felt T1.

Før det kan gis brukstillatelse skal hovedvannledning i Gammelbakk, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

9.2.40 T4 Rådhuset

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området må kapasitet på overvannsledninger kartlegges og utbedres.

9.2.41 T5 (Buen) og T6

Kapasitet på spillvann- og overvannsledninger, jf. strekk 27, 28, 29, 30 og 31 i saneringskart, må være kartlagt og eventuelt utbedret før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt T5 og T6.

9.2.42 KKP/S Kollektivknutepunktet

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området skal o_GG1 og o_TG3 være etablert i hht

bestemmelsene. Sykkelhotell inkludert ladestasjoner for el-sykler på stasjonsområde skal være oppført før brukstillatelse kan gis.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor KKP/S må behov for sanering overvannsledning strekk 34 i saneringskart kartlegges og utbedres.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor KKP/S må undergang under jernbanen O_GG1 være opparbeidet.

9.2.43 Jernbaneformål

Før etablering av flere spor og ny plattform innenfor jernbaneformål skal planfri kryssing være etablert i hht bestemmelsene.

9.2.44 o_GS16

Før etablering av g/s bru over Gaula skal ny adkomst til 35/9 etableres som vist i plankartet.

9.2.45 Drammensvegen

Drammensvegen skal stenges for gjennomgående biltrafikk ved o_GS6 når o_KV9_1 og o_KV7_1 er opparbeidet.

9.2.46 BN1

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring til boligformål skal L16 være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal o_GS18 og o_GS2 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.

9.2.47 F1

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal o_GS18 og o_GS2 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Varmbuvegen 1
7224 MELHUSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius KvalvikTelefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre