

aktiv.



Losjevegen 4A, 7224 MELHUS

**Pen 3-roms hjørneleilighet i  
toppetasje fra 2017 | P-kjeller |  
Solfyllt balkong med utsikt |  
Vannbåren varme | TG1 på alt**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 970 000,-  
**Omkostn.:** Kr 125 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 095 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 729,- pr mnd  
**Selger:** Randi Oliv Blekesmark  
Sissel Helen Hasund

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 84/89 kvm  
**Tomtstr.:** 2937.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 92, bnr. 23  
**Snr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1710250081

# Velkommen til Losjevegen 4A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Losjevegen 4 A - en stor 3-roms selveierleilighet fra 2017. Leiligheten ligger på enden i øverste etasje, og stuen har utgang til en lun og solrik balkong med solskjerming som kan kjøres opp og ned med fjernkontroll. Beliggenheten er sentral, i umiddelbar nærhet til skole, tog og Melhustorget. Store vinduer gir gode lysforhold, og leiligheten er innredet med 3-stavs eikeparkett.

Verdt å merke seg:

- TG0 og 1 på alle punkter i tilstandsrapport
- Garasje plass følger med, mulighet for elbillader
- Vannbåren varme
- Solfylt balkong med utsikt
- Hjørnebeliggenhet med store vindusflater
- Medfølger en egen bod i kjeller for lagringsplass
- Innvendig lagringsbod
- Byggeår fra 2017
- Tilbaketrukket, men samtidig midt i sentrum



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	35
Egenerklæring .....	38
Energiattest .....	55
Vedtekter .....	56
Husordensregler .....	64
Regnskap 2023 .....	66
Byggetegninger .....	74
Ferdigattest .....	78
Seksjoneringstegninger .....	79
Reguleringskart .....	86
Reguleringsbestemmelser .....	88
Budskjema .....	137

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Kjellerbod.

3. etasje:

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> - Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entré.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje:

11 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg til nevnte areal, så disponeres det en bod på ca.5m<sup>2</sup> i kjeller. Denne har da tilkomst via fellesarealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2937.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen.

Togstasjonen ligger like ved, så stedet er ideelt for pendlere så vel som barnefamilier.

Fellesområdet rundt bygget er opparbeidet med hekker og diverse beplantning på et stort grøntareal.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i Melhus sentrum. Melhus ligger rett sør for Trondheim og er en attraktiv kommune i vekst. Rema 1000 og Coop

Extra nås begge på få minutter til fots. Førstnevnte er en del av Melhustoget - et nylig utvidet og modernisert senter fylt med mye spennende innenfor store kjedebutikker, mindre, lokale forhandlere, kafeer og andre tilbud. City Syd og Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det ca. 9 minutters gange til Høyeggen barneskole. Gimse ungdomsskole og Melhus videregående skole ligger henholdsvis 17 og 16 minutter unna til fots. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Strandvegen barnehage og Elvebakken Montessoribarnehage er de to nærmeste. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til to treningssentre, og Melhushallen og Melhus fotballbane ligger i gangavstand. Området har god satsing innen idrett, og et eget håndballag benytter Melhushallen som hjemmebane.

Det er dessuten nærhet til fine tur- og friluftsområder, både langs Gaula og innover i marka. Her er det mulighet for alt fra friske toppturer til bedagelige søndagsturer. Om vinteren er Vassfjellet skisenter en populær destinasjon, og om sommeren kan du slikke sol på Øysanden badeplass. Badeplassen har fin, langgrunn sandstrand, dusjmuligheter og toalett.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet på Melhus består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Melhus Skysstasjon, som ligger ca. 4 min unna til fots. Herfra går det totalt 11 ulike busslinjer. Det tar ca. 2 minutter lengre å gå til Melhus stasjon med togavganger mot Trondheim.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Morten Jønland

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Morten Jønland opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etsjeskille 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**

Velkommen inn i en romslig og funksjonell leilighet med god fleksibilitet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten har en god internplassering på enden i 3. etasje - øverst i bygget. Entreen gir et godt førsteinntrykk, med hvitmalte vegger og lysegrå fliser på gulvet. Jakkene henges enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

### **STUE**

Stuen er et innbydende oppholdsrom, der store vindusflater fra tak til gulv sørger for rikelig med naturlig lys fra to retninger. Det er direkte utgang til en lun og overbygd balkong, med belysning, varmelampe og et areal på ca. 11 kvm. Et stilrent glassrekkverk er etablert, og terrassen har fint utsyn.

I front kan en solskjerming som kan kjøres opp og ned med fjernkontroll. Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights rundt deler av himlingen, og trestavs-parkettgulv kombineres med hvitmalte veggflater for et nøytralt uttrykk. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper - uten at det oppleves rotete.

### **KJØKKEN**

Et stort og tidløst kjøkken ligger i direkte tilknytning til stuen. Det er god kontakt mellom sonene, samtidig som man får skjermet arbeidsro på kjøkkenet. Et stort vindu gir fint utsyn, og her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Selve kjøkkenet er oppført i en smart u-form med god skap- og skuffeplass.

Innredningen har hvite, glatte fronter og mørk benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Belysning og hvite fliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og en stekeovn i høyskap.

### **BAD**

Badet har god størrelse, innredet med sorte gulvfliser og store, hvite fliser på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har gulvvarme, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer, et hvitt høyskap og et speilskap med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

### **SOVEROM**

To soverom ligger vegg i vegg, tildelt arealer på henholdsvis ca. 7,5 og 16 kvm. Hovedsoverommet har en luftig atmosfære, og lyset strømmer inn fra store vinduer. Rommet innredes enkelt med dobbeltseng og annet møblement, og det er mye oppbevaring i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Også

entreen og det andre soverommet har garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i en bod i tilknytning til det minste soverommet. I tillegg har du 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:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

### **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 i sameiet.

### **Parkering**

Hver eierseksjon har bruksrett til 1 stk parkeringsplass. Det er klargjort for etablering av elbillader, og gjester kan parkere på plasser i parkeringskjelleren.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

86601424

### **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.

#### ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten oppvarmes via radiatorer med vannbåren varme. Badet er utstyrt med gulvvarme.

### Energikarakter

D



## **Energifarge**

Grønn

## **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 970 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 881

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Rapporten som er mottatt fra Melhus Kommune sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Oppgitt beløp for kommunale avgifter er en prognose for 2025. I 2024 var de kommunale avgiftene kr 13 597.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten faktureres med de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 150 736

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 602 945

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Årlig velavgift**

Kr 500

**Velforening**

Det er pliktig medlemskap i Losjevegen Veilag. Veilaget er nylig opprettet og det betales en årlig kontingent på 500,-

Veilaget står for brøyting og drift av veien.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

86/2094

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnader likt fordelt: kr 538
- Felleskostnader brøkfordelt: kr 3 613
- Kommunikasjonspakke: kr 578

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Reparasjon/Vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler
- Strøm i fellesareal
- Vakthold/Alarm
- Oppvarming og varmtvann

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 729

**Andel fellesformue**

Kr 18 721

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Nye Potten

**Organisasjonsnummer**

918742212

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Nye Potten. Sameiet består av 27 boligseksjoner i henhold til seksjonsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 92, bnr.23 i Melhus kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr -80 124
- Egenkapital: Kr 310 230
- Disponible midler: Kr 388 877
- Endring i disponible midler: Kr -256 733

**Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 92, bruksnummer 23, seksjonsnummer 7 i Melhus kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

24.10.2016 - Dokumentnr: 973807 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/2094

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 05.10.2017

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.10.2017.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

PlanID: 5028 2020001

Plannavn: Detaljreguleringsplan for Losjevegen, gnr. 92 bnr. 16/18/55 m.fl.

Vedtaksdato: 14.12.2021

Formål: Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur og uteområder innenfor planområdet. Eksisterende boliger skal rives og erstattes med blokkbebyggelse i inntil 4. etasjer. Det legges opp til en høy

utnyttelse av området og parkering i parkeringskjeller.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Det er ikke krav til godkjenning, men styret skal underrettes ved utleie av seksjonen.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 970 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

124 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

125 600 (Omkostninger totalt)

136 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 095 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 106 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 109 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 125 600

#### **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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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



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

**Salgsoppgavedato**  
21.03.2025





































# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Losjevegen 4A - Nabolaget Melhus sentrum øst/Høyeggen - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Melhus skysstasjon Totalt 11 ulike linjer	4 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min 22.5 km
Trondheim Værnes	41 min

## Skoler

Høyeggen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Gimse skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Melhus videregående skole 560 elever	16 min 1.3 km
Øya videregående skole 160 elever	9 min 6.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Extra Melhus	5 min
--------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

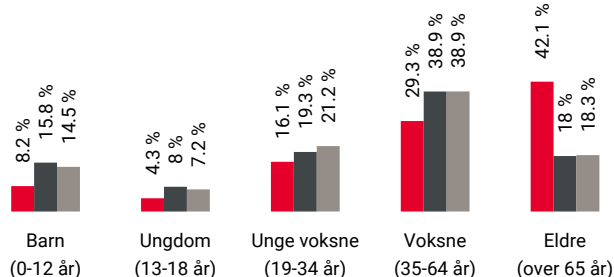
Bra 73/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melhus sentrum øst/Høyeggen...	1 701	1 007
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 år)	14 min 49 barn	1.2 km
Strandvegen barnehage (1-5 år)	15 min 52 barn	1.4 km
Gimsøya barnehage (1-5 år)	17 min 60 barn	1.4 km




## Dagligvare

Rema 1000 Melhus Torg	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Coop Extra Melhus	6 min





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 87/100

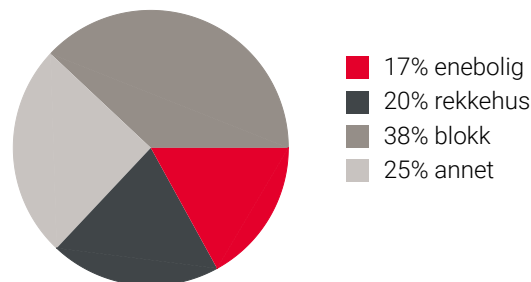
 **Støynivået**  
Lite støynivå 82/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 80/100





## Sport

-  Høyeggen skole 11 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Melhus skolebane 15 min   
Fotball 1.3 km
-  Impuls Treningssenter Melhus 3 min 
-  3T-Melhus 4 min 

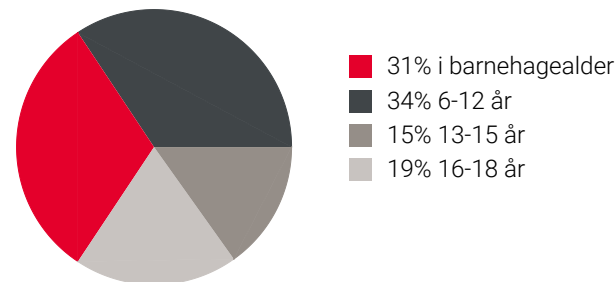
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Melhus Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Melhustorget 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

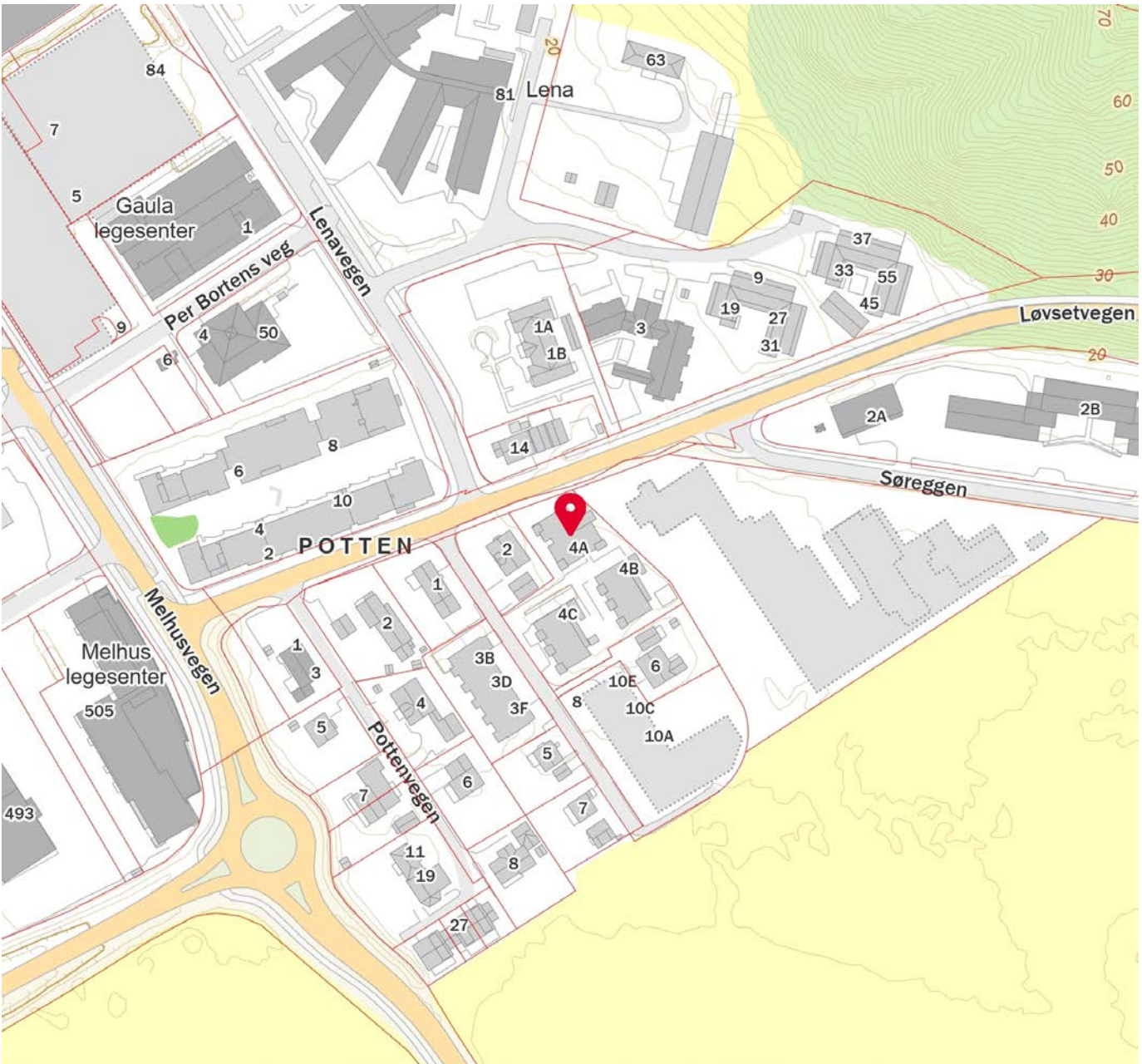
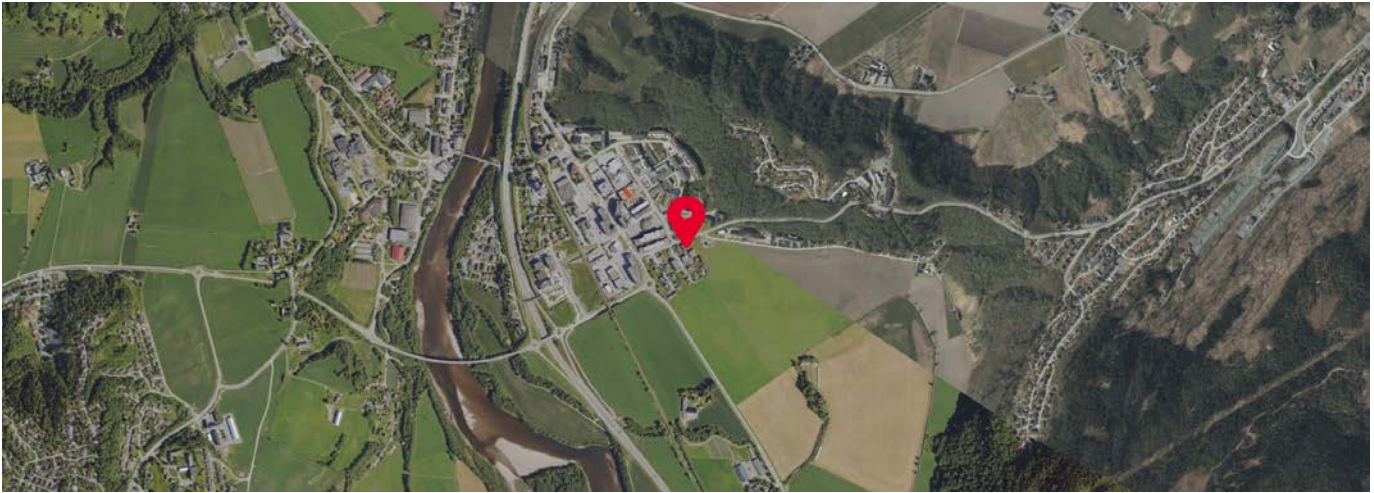


0% 54%

-  Melhus sentrum øst/Høyeggen
-  Melhus
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250081	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Helen Hasund	Randi Oliv Blekesmark
Gateadresse	
Losjevegen 4A	
Poststed	Postnr
MELHUS	7224
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Ruth Asbjørg Blekesmark
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1710250081

## 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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Helen Hasund	4d40c413c4ae4c2cc9a9e1a 638004a4247b7d1fd	10.03.2025 18:17:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Blekesmark	daffe8ff6ce271f8252e9ff97 99a3eeda36a9e12	10.03.2025 18:13:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

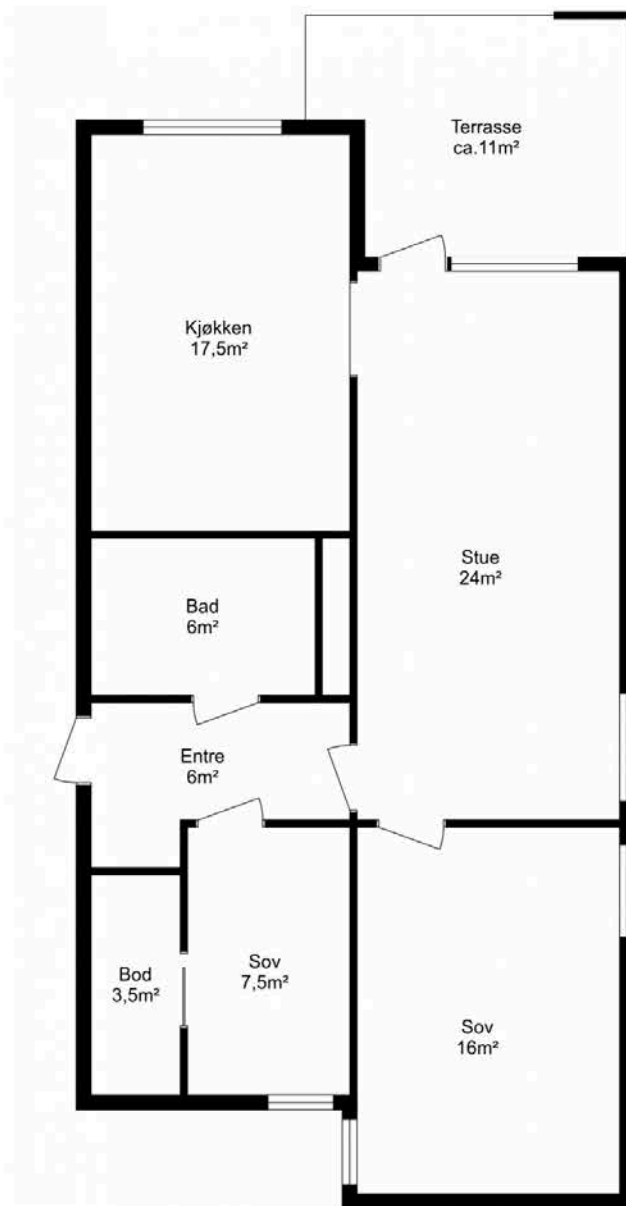
Document reference: 1710250081

- 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>



# Losjevegen 4A

## 3.etg



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.

# Losjevegen 4A 7224 MELHUS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

BRA: 84 m<sup>2</sup>

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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/28468>

### 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.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.3.2025

Rapportdato  
21.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Randi Oliv Blekesmark

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Morten Jønland

Telefon: 95237535

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: morten@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

#### Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Losjevegen 4A, 7224 Melhus

Kommunenr: 5028

Gårdsnr: 92

Bruksnr: 23

Festenr:

Seksjonsnr: 7

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2017

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. 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 arealstandard (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.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	84	84	0	0	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	84	80	4	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>4</b>		

## Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal, så disponeres det en bod på ca.5m<sup>2</sup> i kjeller. Denne har da tilkomst via fellesarealer.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

### 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	



## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Ingen fukt eller skader ble registrert i utsatte soner.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 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
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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 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?	Nei
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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Årlige filterbytter, øvrig service er ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 6.11 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjhjørne, toalett, servant, servantskap og opplegg for påkobling av vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet, samt inne på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

FDV

## 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 Varmesentral

Tilgjengelighet

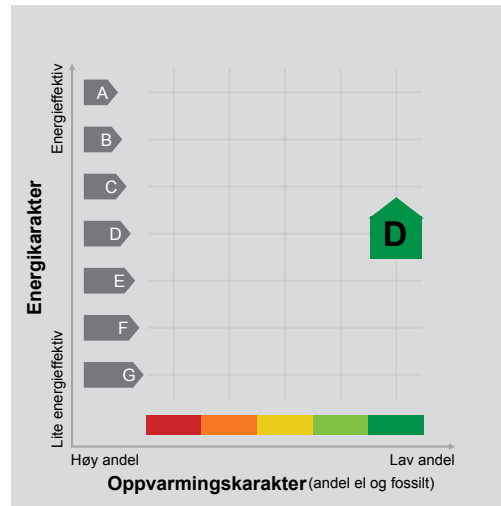
Ikke relevant

## 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Losjevegen 4A
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300682113
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-93012
Dato	17.03.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# VEDTEKTER FOR SAMEIET NYE POTTEN

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 04.04.2018  
endret på ordinært årsmøte 14.03.2023, 05.03.2024

## 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nye Potten. Sameiet består av 27 boligseksjoner i henhold til seksjonsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelenes størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 92, bnr.23 i Melhus kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## 2. RÅDERETT

### 2.1

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

### 2.2 PARKERING/BOD

I parkeringskjeller er det 38 p plasser. Parkeringskjelleren er tinglyst som fellesareal. Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til 1 stk. parkeringsplass og 1 stk bod i sameiets p-kjeller. Tildelingen av p-plass og bod bestemmes av utbygger ved etablering av sameiet. Senere endringer krever samtykke fra berørte rettighetshavere.

Parkeringsplasser kan leies ut til andre beboere i sameiet eller til familiemedlemmer av beboere. Styret skal informeres om utleie.

Seksjon 10 har eksklusiv bruksrett til rullestolbod ved svalgang. Denne følger leiligheten ved salg. Alternativt kan den selges til øvrige seksjonseiere eller til sameiet. Salg av boden skal reguleres i vedtektene og en slik vedtektsendring kan skje etter bekreftelse fra den til enhver tids rettighetshaver.

Det er montert ladepunkter på alle parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Infrastrukturen for dette er levert av Ohmia. Det betyr at alle som ønsker ladepunkt for ladbar motorvogn må bruke det eksisterende anlegget. Avtale om tilkobling inngås direkte med Ohmia.

Selger/utbygger har eksklusiv bruksrett til de øvrige parkeringsplassene, dvs inntil 11 p plasser i parkeringskjeller. Utbygger har etter dette rett til å avhende disse til seksjonseiere i sameiet. Ved salg skal vedtektenes pkt 2.2 endres slik at de til enhver tid tar hensyn til de faktiske eierforhold. Det gis fullmakt til sameiets forretningsfører, uten behandling i årsmøte å innta riktig tekst som viser reell rettighetshaver. Utvendige p plasser er gjesteparkering. Retten til p plass følger seksjonen og kan ikke selges separat. Retten til parkeringsplass kan kun endres ved samtykke fra rettighetshaver.

Det er tilrettelagt for 3 HC-plass i parkeringskjelleren. Dersom en eier eller et medlem av dennes husstand kan dokumentere behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal



dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov.

### 2.3 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

## 3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

## 4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

## 5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Administrasjonskostnader så som styrehonorar, forretningsfører og revisjonshonorar, renhold samt kabel-tv fordeles likt pr seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndrivning av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

## **6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, vindusglass og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet så fremt det er tilstrekkelige midler på sameiets konto. Unntatt er utbedring av skader som er forsettlig påført. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer, vindusglass, ytterdører og fasadeplater. Kostnader for dette kan helt eller delvis belastes eier av den enkelte seksjon. Styret tar stilling til grad av egenbetaling

ved utskifting av enheter. Ekstraordinær utskifting utenfor vedlikeholdsplan, belastes eier med en egenandel på inntil 25% av kostnaden, som fastsettes av styret for hvert tilfelle.

Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

## **8. ERSTATNINGSANSVAR**

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

## **9. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## **10. STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **11. STYREMØTER**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidestilt med underskrift er digital signering.

## **12. ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.

## **13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- b) Valg av styremedlemmer
- c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen kan signeres digitalt. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Ved avstemming om sammenslåing med annet sameie, gjelder eierseksjonslovens §22 a og b.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

## **17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **18. FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

## **19. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## **20. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.**21.**

## **21. TAUSHETSPLIKT**

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## **22. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis

pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

### **23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYE POTTEN

Vedtatt ved etablering 07.mars 2017

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

### BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmpumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

### BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.



Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

## DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødiggjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

## OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## Sameiet Nye Potten

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader drift	832 320	786 096	862 362	968 662
Felleskostnader lik fordeling	143 208	138 348	143 115	152 215
Kabel TV	168 156	189 540	168 156	171 396
Energi	7 240	6 600	6 840	6 840
Andre inntekter	1 79 207	-27 971	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 230 131</b>	<b>1 092 613</b>	<b>1 180 473</b>	<b>1 299 113</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønn/styrehonorar	2 17 115	26 546	17 115	17 115
Drifts- og serviceavtaler	3 103 479	9 319	84 500	188 300
Forretningsførsel	4 57 990	55 673	55 200	57 900
Revisjon	5 8 250	7 500	7 800	8 700
Andre konsulenttenester	3 1 188	0	0	0
Forsikring	113 826	96 561	100 900	127 900
Eiendomsavgifter	1 682	1 766	2 800	2 100
Renovasjon	142 625	133 599	138 700	157 000
Strøm	318 456	152 172	258 500	273 000
Renhold	109 279	74 999	63 000	68 500
Vakthold/Alarm	11 058	0	0	11 600
Kabel-TV	171 290	171 617	168 156	171 396
Reparasjon/vedlikehold	6 189 301	171 979	201 000	127 000
Vedlikeholdsavsetning	11 69 102	69 102	69 102	69 102
Kontorkostnader	9 564	4 824	8 100	10 900
Andre kostnader	7 15 623	10 498	5 600	8 600
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 339 827</b>	<b>986 153</b>	<b>1 180 473</b>	<b>1 299 113</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-109 696</b>	<b>106 460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Renteinntekter	29 572	19 655	0	0
<b>Sum finans</b>	<b>8 29 572</b>	<b>19 655</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>13 -80 124</b>	<b>126 115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponert:</b>				
Overført til/fra annen egenkapital	-80 124	126 115	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Nye Potten

*Dokumentet er elektronisk signert*

## Sameiet Nye Potten

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		18 787	70
Forskuddsbetalte kostnader		139 626	127 089
<b>Sum fordringer</b>	<b>9</b>	<b>158 413</b>	<b>127 159</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>10</b>	<b>261 125</b>	<b>508 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>419 538</b>	<b>635 748</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>419 538</b>	<b>635 748</b>

Balanserapport 2023 for Sameiet Nye Potten

Dokumentet er elektronisk signert

## Sameiet Nye Potten

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		540 354	414 239
Årets resultat		-80 124	126 115
Ekstra avsetning til vedlikehold		-150 000	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>310 230</b>	<b>540 354</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>310 230</b>	<b>540 354</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetning vedlikehold		28 648	55 256
<b>Sum avsetninger</b>	<b>11</b>	<b>28 648</b>	<b>55 256</b>
Leverandørgjeld		62 673	22 150
Kortsiktig gjeld til det offentlige		108	108
Skyldige lønnskostnader		765	765
Påløpte kostnader	12	17 115	17 115
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 660</b>	<b>40 138</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>419 538</b>	<b>635 748</b>

TRONDHEIM \_\_/ \_\_ 2024,  
Sameiet Nye Potten

Rolf Arne Grande  
Styrets leder

Brit Bævre Lund  
Styremedlem

Kristian Sognli  
Styremedlem

Vidar Nordang  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Nye Potten

Dokumentet er elektronisk signert

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

### Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen inntekt*	79 207	-27 971	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>79 207</b>	<b>-27 971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Utfakturert portåpner, dryppbrett og Waterguard, og egenandel skade

## Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til vaktmester	0	7 500	0	0
Feriepenger	0	765	0	0
Godtgjørelse til styre	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	3 173	2 115	2 115
Arbeidsgiv.avg. av pål. feriep	0	108	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>17 115</b>	<b>26 546</b>	<b>17 115</b>	<b>17 115</b>

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 17 115 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2024.

## Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjeneste	0	0	60 000	95 000
Vaktmester div. arbeid og	13 944	0	0	0
Vintervedlikehold	12 075	6 959	13 100	13 100
Sommervedlikehold	0	0	10 000	10 000
Serviceavtale Heis	76 045	0	0	68 700
Annen fremmed tjeneste	0	1 000	0	0
Nøkkeloppbevaring	1 415	1 360	1 400	1 500
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>103 479</b>	<b>9 319</b>	<b>84 500</b>	<b>188 300</b>

## Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	55 235	53 210	55 200	57 900
Forvaltning utover avtale	2 755	2 463	0	0
<b>Sum forvaltningshonorar</b>	<b>57 990</b>	<b>55 673</b>	<b>55 200</b>	<b>57 900</b>

## Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 250	7 500	7 800	8 700
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>8 250</b>	<b>7 500</b>	<b>7 800</b>	<b>8 700</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

## Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsmateriale	20 812	2 276	5 000	5 000
Vedlikehold bygning	112 345	52 830	90 000	70 000
Rep/vedl. heis	6 013	61 607	60 000	6 000
Utomhus	1 400	5 356	3 000	3 000
Beplantning/gartner	2 999	8 796	8 000	3 000
Parkeringskjeller/garasje	20 961	3 506	10 000	15 000
Rep/vedl. ventilasjonsanlegg	13 438	15 700	17 000	14 000
Snøbrøyting/strøing	0	400	0	0
Service nødlys, brannalarm	11 334	20 263	8 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	0	1 244	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>189 301</b>	<b>171 979</b>	<b>201 000</b>	<b>127 000</b>

## Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bomiljø	4 774	5 085	0	0
Årsmøte	6 519	0	2 000	5 000
Bankgebyrer	2 340	3 023	2 600	2 600
Annen kostnad	1 990	2 390	1 000	1 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>15 623</b>	<b>10 498</b>	<b>5 600</b>	<b>8 600</b>

## Note 8 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter*	29 572	19 655	0	0
Sum finans	29 572	19 655	0	0

\*Herav utbytte forsikring kr 10 037.

### Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.  
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	18 787	70
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>18 787</b>	<b>70</b>
Forskuddsbetalte kostnader	46 192	42 041
Forskuddsbetalt forsikring	93 434	85 048
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>139 626</b>	<b>127 089</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>158 413</b>	<b>127 159</b>

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

### Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i Dnb.  
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

### Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>IB per 01.01.</b>	<b>55 256</b>	<b>169 102</b>
<b>Årets avsetning</b>	<b>69 102</b>	<b>69 102</b>
<b>Bruk av avsetning</b>	<b>-245 711</b>	<b>-182 948</b>
<b>Ekstra avsetning</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum avsetning</b>	<b>28 648</b>	<b>55 256</b>

### Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avsetning styrehonorar	17 115	17 115
<b>Sum påløpte kostnader</b>	<b>17 115</b>	<b>17 115</b>



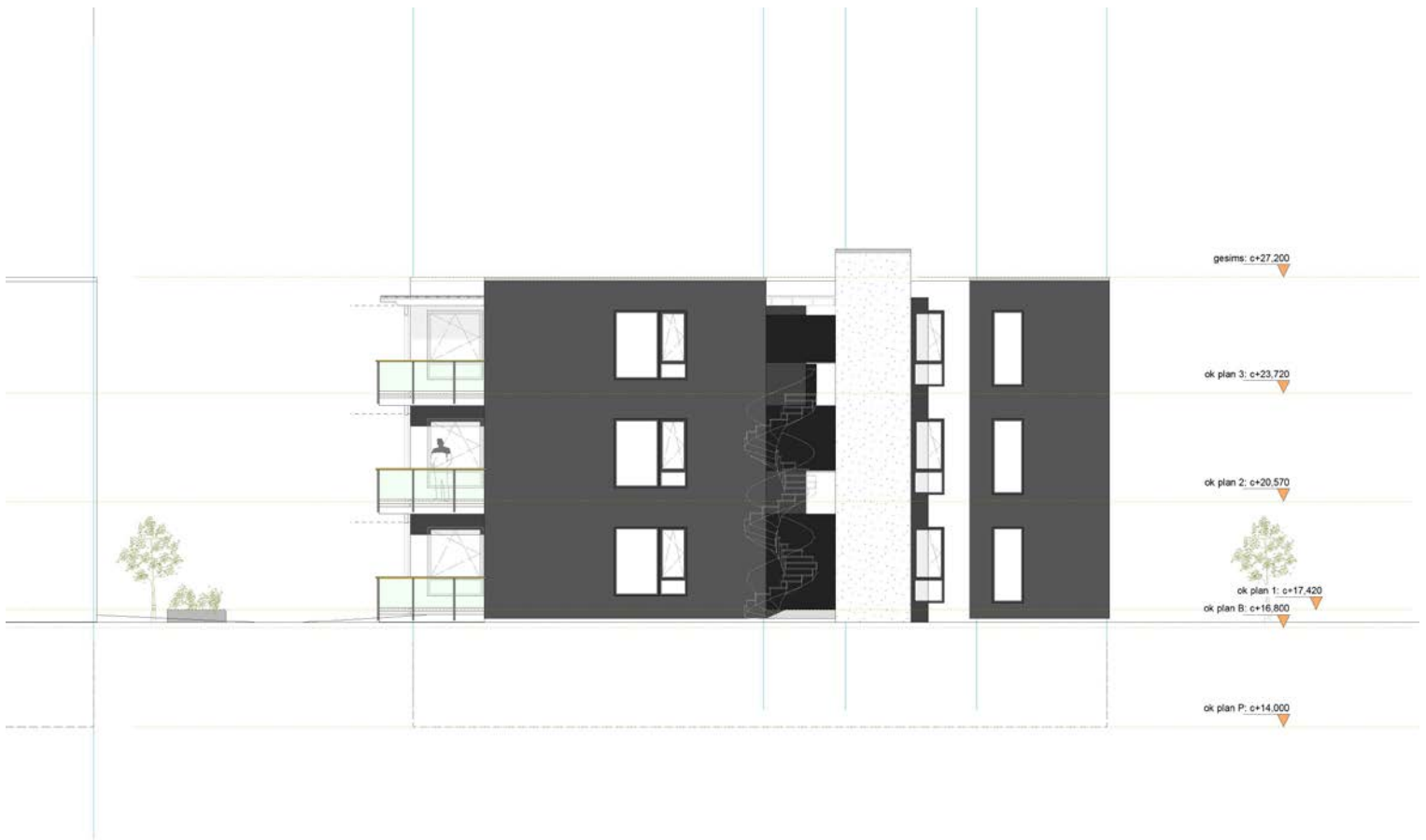
**Note 13 Disponible midler**



	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>595 610</b>	<b>583 341</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-80 124	126 115
Omdisponert egenkapital til avsetning	-150 000	0
Vedlikeholdsavsetning	-26 609	-113 846
B. Årets endring i disponible midler	-256 733	12 269
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>388 877</b>	<b>595 610</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.



Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.






	Eiendomsgruppen AS						
	Leiligheter Losjeveien 4 gnr./bnr. 92/23 Melhus Kommune						
	PROSJEKT	1418	Hus A Fasade m NØ		11		
			1418	1:100	20.01.14		



 PROSJEKT 	Eiendomsgruppen AS							
	Leiligheter Losjeveien 4 gnr./bnr. 92/23 Melhus Kommune							
	PROSJEKTNR.	1418	BYGGNUMMER	1418	BYGGNAVN	Hus A	BYGGNUMMER	12
	PROSJEKT		BYGGNAVN	Hus A	BYGGNUMMER	12	BYGGNUMMER	12
			BYGGNUMMER	1418	BYGGNAVN	Hus A	BYGGNUMMER	12
			BYGGNUMMER	1418	BYGGNAVN	Hus A	BYGGNUMMER	12
			BYGGNUMMER	1418	BYGGNAVN	Hus A	BYGGNUMMER	12
			BYGGNUMMER	1418	BYGGNAVN	Hus A	BYGGNUMMER	12



 PROSJEKT	Eiendomsgruppen AS					
	Leiligheter Losjeveien 4 gnr./bnr. 92/23 Melhus Kommune		1418		13	
	BYGGER	ENTRUSTET UTVIKLER	TEKNIKSSETTE	UTVILDRING	DRUKK	
	1418			1:100	TEKNIK	
				2023	13	
				2023		

E.G Trondheim AS  
Postboks 2612, Kjøpmannsgate 52  
7414 TRONDHEIM

## Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

### Tiltakshaver

E.G Trondheim AS  
Postboks 2612, Kjøpmannsgate 52  
7414 TRONDHEIM

### Ansvarlig søker

ROJO arkitekter AS  
Kongensgate 89  
7012 TRONDHEIM

Eiendom/ byggested : Losjevegen 4 A, B og C  
Gnr/ bnr/ festnr/ seksj.nr : 92/23  
Deres søknad mottatt : 06.09.17  
Arbeidets art : § 20-1. Nybygg  
Byggets art : Boligblokk på 3 etasjer med parkeringskjeller  
Behandling/ vedtak : Bygningsmyndigheten  
Vedtak dato : 09.09.15; 20.04.16; 05.08.16; 26.09.16  
Utvalgssaksnr : 15/291; 16/196; 16/473; 16/543

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon 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. Kap. 20.  
Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

### Merknader:

Det er foretatt ikke søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

En beboer er funksjonshemmet og har et sterkt behov for en større rullestol. I forbindelse med dette ble det oppført en utvendig bod på 7,5 m<sup>2</sup> i tilknytning til en leilighet i 1. etasje ved Hus 4 C. Utnyttelsesgraden vil fortsatt være i samsvar med reguleringsbestemmelsene og er oppgitt til 45 % BYA. Bodan er vist plassert innenfor byggegrense. Brannkravene er ivaretatt. Bodan vil ikke redusere utsyn fra leiligheten da den har kun bad og vindfang på tilstående vegg.

Reviderte tegninger er vedlagt søknaden:

- Situasjonsplan datert 04.09.17
- Utomhusplan 16.08.17
- Hus C plan- og fasadetegninger datert 04.09.17

Sluttrapport om faktisk disponering av byggavfallet er innlevert. Det er tiltakshaver Eiendomsgruppen Trondheim AS som har tatt på seg ansvaret for dette fagområdet.

Med hilsen

Guri Vik  
virksomhetsleder

Natalia Samareva  
saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Kopi: ROJO arkitekter AS

## Melding til tinglysing

ført en seksjonering i matrikkelen  
 ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602067667  
 Vedlegg: Ja

### rent av tinglysing

sasjonsnr 3027      Navn MELHUS KOMMUNE      Adresse Rådhusvegen 2, 7224 MELHUS

### rent(er) av forretning

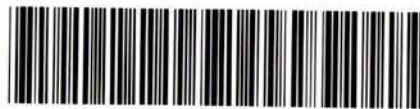
idato/Orgnr 3218      Navn EIENDOMSGRUPPEN AS      Bruksenhet      Adresse Postboks 1077, 9261 TROMSØ

### skelenhet(er) som er seksjonert

Gnr 92      Bnr 23

### seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
92	23	0	1	86 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	2	56 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	3	84 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	4	86 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	5	56 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	6	84 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	7	86 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	8	56 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	9	84 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	10	81 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	11	73 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	12	82 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	13	81 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	14	73 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	15	82 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	16	81 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	17	73 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	18	82 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	19	81 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 973807 Tinglyst: 24.10.2016  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
92	23	0	20	73 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	21	82 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	22	81 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	23	73 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	24	82 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	25	81 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	26	73 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei
92	23	0	27	82 / 2094	Boligseksjon	Ja	Nei

g til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Returneres til:  
 Eiendoms Gruppen AS  
 Fr Nansens plass 11  
 9008 TROMSØ

 Fødselsnr./Org.nr:  
 982603218  
 Ref.nr.

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1653	Melhus	92	23		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
982603218	Eiendoms Gruppen AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	86	B	13	B	81	B	25	B	81	B	37			49
2	B	56	B	14	B	73	B	26	B	73	B	38			50
3	B	84	B	15	B	82	B	27	B	82	B	39			51
4	B	86	B	16	B	81	B	28				40			52
5	B	56	B	17	B	73	B	29				41			53
6	B	84	B	18	B	82	B	30				42			54
7	B	86	B	19	B	81	B	31				43			55
8	B	56	B	20	B	73	B	32				44			56
9	B	84	B	21	B	82	B	33				45			57
10	B	81	B	22	B	81	B	34				46			58
11	B	73	B	23	B	73	B	35				47			59
12	B	82	B	24	B	82	B	36				48			60

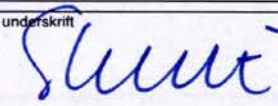
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

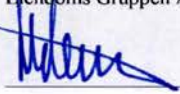

Sum tellere: 2094 = nevner: 2094

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

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

SignForm 04/2005

 Dato: 29.8.16 Partenes underskrift: 

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	
	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller	
	<input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller	
	<input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller	
	<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Eiendoms Gruppen AS		
		
Tor Erik Larsen		
		
Skule Elvevold		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
92	23			Melhus kommune
Sted og dato	Stempel og underskrift			
Melhus 21.10.16	 Nataliia [Signature]			

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

Dato	Partenes underskrift
29.8.16	[Signature]







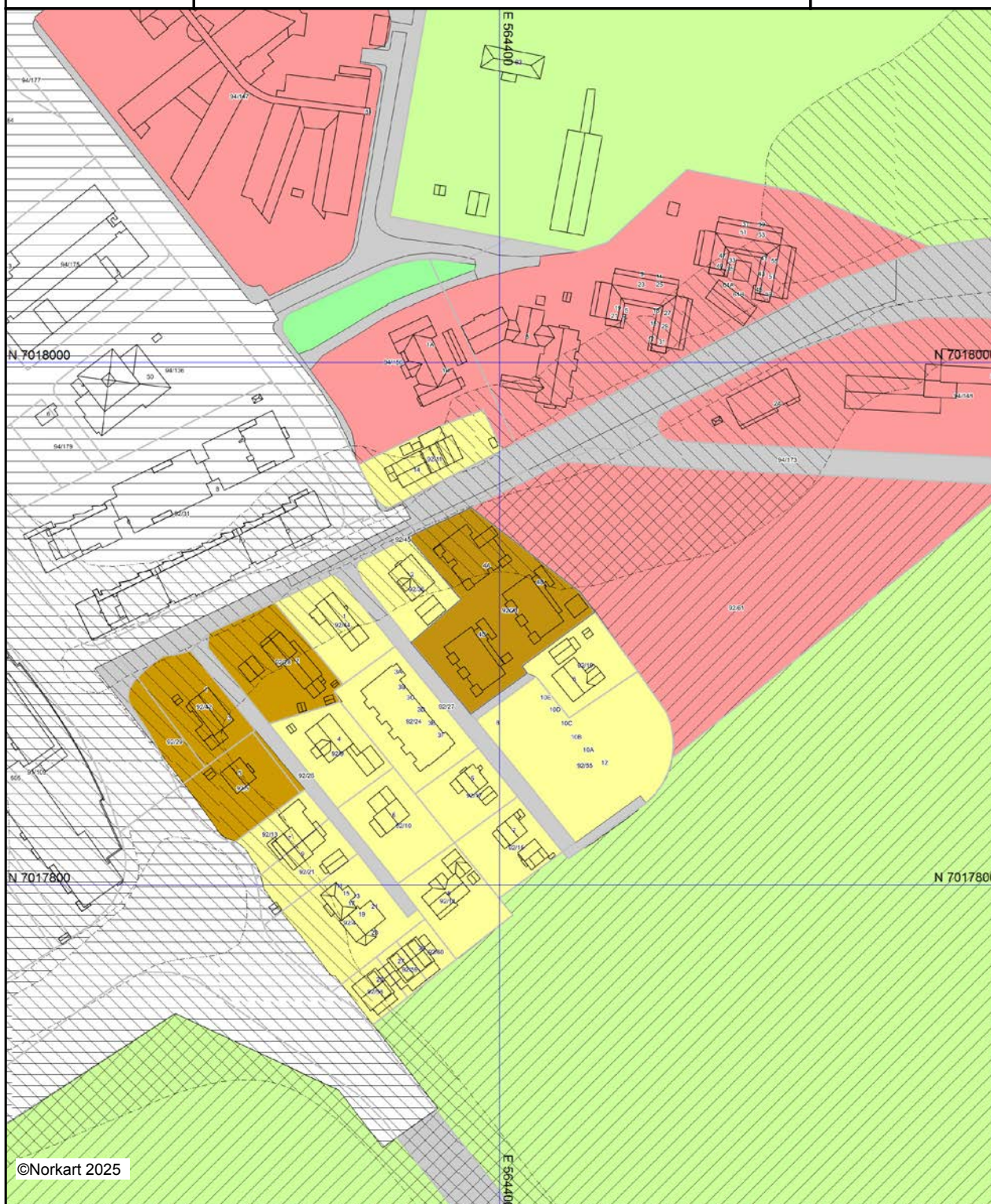
Melhus kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 92/23/0/7  
Adresse: Losjevegen 4A  
Dato: 07.03.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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.



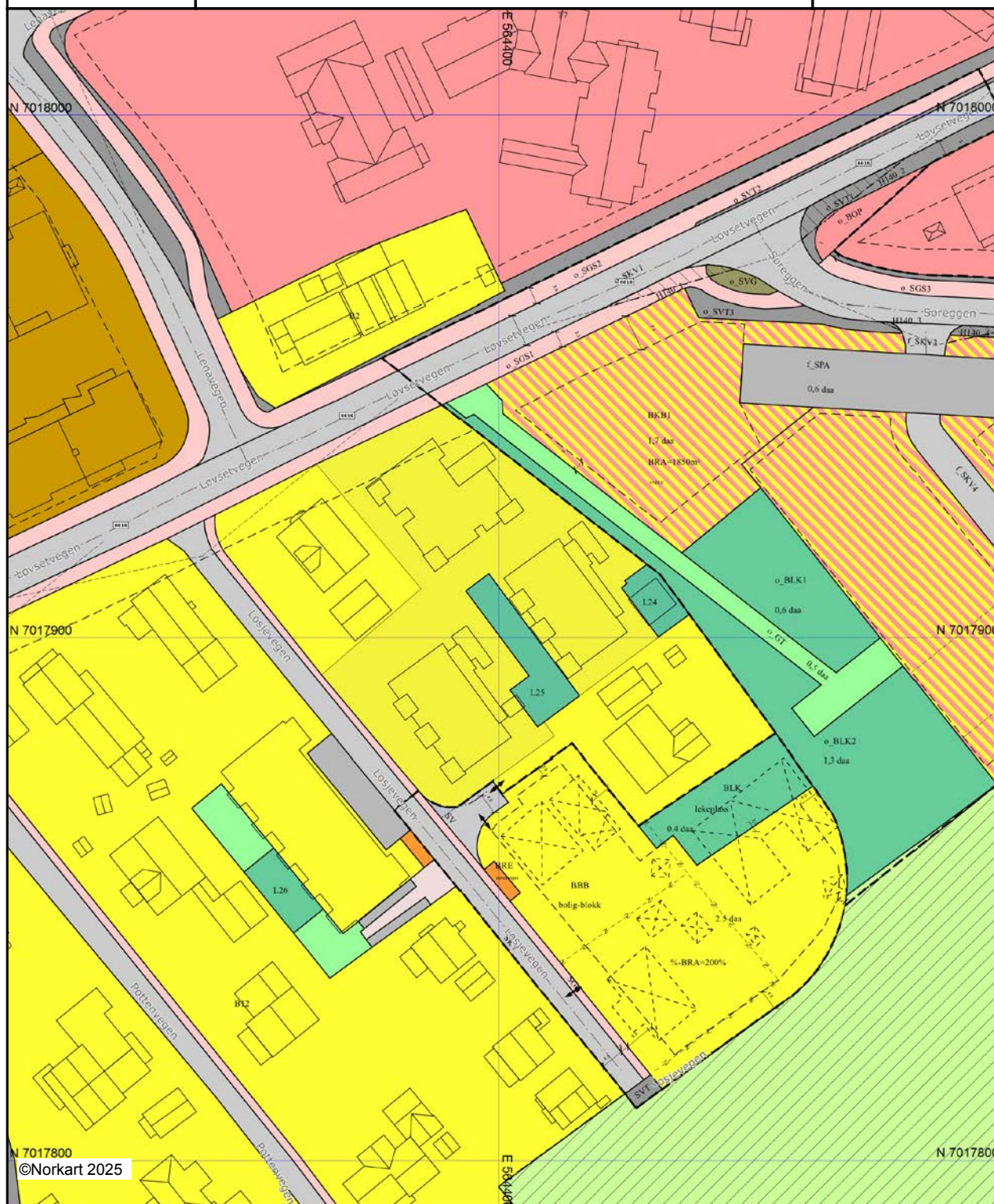
Melhus kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 92/23/0/7  
Adresse: Losjevegen 4A  
Dato: 07.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 Losjevegen, gnr. 92 bnr. 16/18/55 m.fl.

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 5028 2020001

Saksnummer 19/5557

## 1. Planens hensikt

---

*Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur og uteområder innenfor planområdet. Eksisterende boliger skal rives og erstattes med blokkbebyggelse i inntil 4. etasjer. Det legges opp til en høy utnyttelse av området og parkering i parkeringskjeller.*

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan 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 ivaretatt.

Uteareal beplantes med allergivennlige trær når trær skal beplantes.

Enkle skjermingstiltak må etableres mot naboeiendommene, og disse tiltakene må beskrives nærmere i byggesøknaden.

Utomhusplan og tegninger må vise at kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler er ivaretatt.

### 2.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

### 2.3 Anleggsperioden

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

Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.



For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2021 (tabell 4), legges til grunn.

#### 2.4 Universell utforming/tilgjengelighet

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

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.

#### 2.5 Byggegrense

Det tillates at det oppføres forstøtningsmurer, støyskjermer, parkering, balkonger, terrasser, svalganger og andre mindre enkle konstruksjoner utenfor byggegrense. På sørøstlig side av lekeplassen er byggegrensen lagt i formåls grensen.

#### 2.6 Miljø og klima

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. Alle tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionalplan for vannforvaltning.

### 3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

---

#### 3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB

##### 3.1.1 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Kommunens estetiske retningslinjer skal legges til grunn ved utforming av nye tiltak. Mulighetsstudien som følger som vedlegg til reguleringsplanen skal være retningsgivende for senere detaljprosjektering og byggesak.

Det skal være en nedtrapping av bebyggelsen mot eksisterende boliger i nord. Bebyggelsen oppføres i vinkelform og trekkes lengst mulig mot sør og øst for å minske konsekvensene for eksisterende boliger.

For å unngå monotone og massive fasader skal bebyggelsen ha variasjon i materialbruk. Det må spesielt legges vekt på fasaden mot Losjevegen.

##### 3.1.2 Utnytting:

Det skal minimum oppføres 30 boenheter innenfor området. Maks % BRA er 200%.

##### 3.1.3 Støy:

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, med følgende presiseringer: Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn  $L_{den}$  55 db på uteplass og utenfor

rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

#### 3.1.4 Høyder:

Det tillates oppført blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer. Maks byggehøyde er 15 meter. Bebyggelsen mot nord skal ha inntrukket fjerde etasje.

Høyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tekniske installasjoner, heissjakt og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde.

Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig og kan ha en maks høyde på 3,5 meter over gesims.

#### 3.1.5 Boligsammensetning:

Sammensetningen av boligstørrelser innenfor feltet skal være variert.

#### 3.1.6 Parkeringskrav:

Bilparkering for beboere må etableres i parkeringskjeller	Min. 0,7 pr enhet	Maks. 1 pr. enhet
Sykkelparkering skal anlegges i fellesanlegg under tak/i kjeller	2 pr. enhet (fast)	
Besøksparkering kan tillates på bakkeplan.		Maks 0,2 plasser besøksparkering pr. enhet.

#### 3.1.7 Innendørs fellesareal:

Det skal etableres innendørs fellesarealer som er egnet til fellesskapsløsninger.

#### 3.1.8 Trafo:

Trafo tillates plassert innenfor planområdet. Plassering skal være ihht. gjeldene regelverk og avklares nærmere i byggesaken gjennom dialog med strømleverandør.

#### 3.1.9 Overvann:

Overflatevann skal håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på tilliggende naboeiendommer. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt på tomte og detaljprosjekteres i byggesaken. Areal til fordrøyningsanlegg og nærmere beskrivelse av anlegget fremgår av overordnet VA-plan.

#### 3.1.10 Energiforsyning

I tillegg til elektrisitet skal bebyggelsen benytte grunnvann som energiforsyning. Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal løsningen detaljeres og beskrives nærmere.

#### 3.1.11 Vendehammer

Det skal opparbeides vendehammer som vist i plankart.

#### 3.1.12 Parkeringskjeller

Parkeringskjeller og konstruksjoner under terreng kan tillates etablert under areal regulert til boligbebyggelse og lekeplass, uavhengig av byggegrensene vist i plankartet. Parkeringskjeller tillates plassert inntil 2 meter fra felles tomtегrense.

### 3.1.13 Renovasjonsanlegg BRE

Plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan, og det skal gjøres plass til nødvendig antall avfallsfraksjoner. Det skal benyttes nedgravede avfallsbeholdere. Endelig løsningen avklares i byggesaken og skal godkjennes av renovatør. Det skal innsendes renovasjonsteknisk plan i tråd med ReMidts veileder før det gis brukstillatelse.

### 3.1.14 Lekeklass BLK

Området skal benyttes til leke- og uteoppholdsareal for beboerne i feltet. Areal som skal brukes til lekeklass skal opparbeides i tråd med gjeldende norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune.

Krav til leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet:

Uteoppholdsareal	20 m <sup>2</sup>
Lekeklass	10 m <sup>2</sup>
Områdelekeklass	10 m <sup>2</sup>

Areal som ikke skal brukes til lek, skal opparbeides som annet uteoppholdsareal for beboerne.

Utformingen av lekeklassen og plassering av lekeapparat og evt. boder, lekehus, benker, bord mm. må vurderes nærmere i byggesaken og det må fremlegges detaljerte tegninger som viser hvordan dette er tenkt løst. Planene skal godkjennes av kommunen som en del av byggesaken.

Området må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

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

---

### 4.1 Veg SV

Arealet omfatter areal avsatt til avkjørsel til planområdet samt til eiendommen gnr. 92 bnr. 19. Veg skal opparbeides som vist i plankartet. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

### 4.2 Kjøreveg SKV

Arealet er avsatt til felles adkomstvei for eiendommene som grenser inntil Losjevegen. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

### 4.3 Gangveg/gangareal/gågate

Arealet er avsatt til kombinert bruk gangveg/gangareal/gågate og skal kunne benyttes som *sambruksgate*. I utgangspunktet skal arealet brukes av myke trafikanter, men arealet kan også brukes av bilister når to biler møtes. Det skal benyttes nedsenket kantstein som skille mot areal avsatt til kjøreveg (SKV). Samsbruksgata skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

### 4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet er restareal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøft mm.

## 5. Vilkår for gjennomføring

---

### 5.1 Geoteknikk

Geoteknisk detaljprosjektering må gjennomføres i forbindelse med byggesak.

### 5.2 Teknisk infrastruktur, utbyggingsavtale

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

## 6. Rekkefølgekrav

---

*Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond.*

### 6.1 Gangbru Gaula

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o\_GS16) og Gangbru over E6 (o\_GS22) være opparbeidet i samsvar med plan.

### 6.2 Sykkelhotell

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

### 6.3 Veg

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

### 6.4 Veglys

**Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det være opparbeidet veglys langs med hele Losjevegen, fram til Løvsetvegen (Fv 6616). Veglys skal opparbeides i henhold til Veglysnorm for Melhus kommune.**

### 6.5 Vann- og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal følgende utføres:

- 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.
- 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.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal følgende utføres:

- 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 Hølondvegen 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

#### 6.6 Torg

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.i områdeplan for Melhus sentrum (2016001).

#### 6.7 Park

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. i områdeplan for Melhus sentrum (2016001).

#### 6.8 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

#### 6.9 Områdelekeplass

I område vist i sentrumsplan som BT1 skal det opparbeides offentlig områdelekeplass i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet. Områdelekeplass skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.

# 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 grønstruktur, 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. gjeldene 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. gjeldene 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 gjeldene 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 m<sup>2</sup>, 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 ivarettatt.

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 grønnstruktur.

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 konsentrert 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 veger 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 100m<sup>2</sup>. 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 Høvdingeplassen

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 flomsone 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 utnyttning; 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 utnyttning; 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 kunstinstallasjoner/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 nær 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 trafikkretning. 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 sikttrakanter. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 høyspennledninger 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 ol.), 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 Hensynsone 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 – Hensynsone 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 hensynsone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Hensynsone 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, trafikksikkerhet 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 støyredueringstiltak 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 Hølondvegen 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 Hølondvegen 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 Hølondvegen 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 Hølondvegen 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 stedege 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 Gammelbakkan, 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 brukstillatelser 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 brukstillatelser for tiltak innenfor området.

o\_GS3 skal være ferdig opparbeidet som vist i plankartet før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området.

Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis brukstillatelser 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 brukstillatelser 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 brukstillatelser 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, varmpumper 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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: Losjevegen 4A  
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