



aktiv.

Melhusvegen 474, 7224 MELHUS

**Lekker 2-roms med gode kvaliteter
og moderne innredning
| Nybygg-garanti | Umiddelbar
nærhet til alt**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 790 000,-
Omkostn.:	Kr 71 100,-
Total ink omk.:	Kr 2 861 100,-
Felleskostn.:	Kr 1 904,-
Selger:	Askim Kurt J Holding AS
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2023
BRA-i/BRA Total	41/41 kvm
Tomtstr.:	2930.8 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 94, bnr. 162
Snr.	20
Oppdragsnr.:	1710250030

Velkommen til Melhusvegen 474!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Melhusvegen 474 - en lekker og moderne 2-roms fra 2023 på taket av nye MelhusTorget.

Verdt å merke seg:

- Tilstandsgrad 0 og 1 på "alt" i tilstandsrapport
- Gjenværende nybygg-garanti
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Balkong på ca. 7 kvm med utsikt
- Flotte fellesområder, inkludert takhage
- Helfliset badrom med opplegg for vaskemaskin
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Soverom med gode innredningsmuligheter

Området:

- Sentralt i Melhus med en tilbaketrukket følelse
- MelhusTorget i underetasjen med flere butikker og spiseplasser
- Umiddelbar nærhet til dagligvare, offentlig transport og treningssenter
- Flotte tur- og aktivitetsmuligheter like ved
- Ca. 25 minutter med buss/ tog til Trondheim



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	28
Egenerklæring	31
Plantegning	35
Tilstandsrapport	36
Energiattest	50
Vedtekter	51
Regnskap 2023	60
Byggetegninger	63
Seksjoneringstegninger	64
Midlertidig brukstillatelse	66
Reguleringskart	68
Reguleringsplan	70
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje:

BRA-i: 41 m² - Entré, gang, soverom, stue, kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

4. etasje:

7 m² - Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2930.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet med boligblokk og flott fellesareal med intern gangvei, gressplen, diverse beplantninger, lekeplass og sitteplasser.

Beliggenhet

MelhusTorget er det største kjøpesenteret i Gauldalsregionen. Senteret utvides og moderniseres med nye forretninger og boliger på taket. Det er her du vil finne leiligheten vi nå har for salg. Når du bor i Melhusvegen 474 vil du bo i umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter og servicetilbud du måtte trenge. Det nye senteret åpnet butikker allerede i 2023 og du finner blant annet klesbutikk, apotek, helsekost, Nille, Jernia, parfymeri, skobutikk, bokhandler, blomsterbutikk og vinmonopol i tillegg til kafé og sushirestaurant.

For innbyggerne på MelhusTorget vil du også ha en deilig og fordi hage, midt i sentrum! Det er etablert en større, felles takhage med gangveier, gressplen, diverse beplantninger, lekeplass og sitteplasser.

Dagligvarehandelen kan du enkelt ta hos Rema 1000 Melhus Torg (post i butikk, PostNord) eller Coop Extra Melhus som ligger henholdsvis 2 og 3 minutters gange fra leiligheten.

Melhus byr videre på et godt kollektivtilbud hvor du enkelt kommer deg nordover og sørover med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass finner du 1 min gange unna leiligheten, nemlig Melhus skysstasjon. Stasjonen betjener 11 ulike busslinjer i tillegg til 2 toglinjer.

Fra stasjonen tar buss 38 deg til Trondheim på ca. 24 minutter. I og med at Melhus sentrum er en del av stor-Trondheim, så får du bussbilletter til bytakst. I helgene går det også nattbusser tur/ retur Trondheim/ Melhus. Toget bruker ca. 25 minutter inn til Trondheim og har flere avganger i timen. Er du avhengig av bil, tar det deg ca. 20 minutter.

Det er ellers flere gode tur- og aktivitetsmuligheter i Melhus. Fra leiligheten er det blant annet umiddelbar nærhet til treningssentrene 3T-Melhus og Impuls Treningssenter Melhus.

Det mest populære turmålet er Vassfjelltoppen. Her kan du både gå topptur eller Vassfjellet rundt. Langs elven Gaula ligger Kom-i-form-løypa. Dette er en trimløype som passer både store og små. I tillegg er Gaula kjent som en av Norges beste lakseelver! Melhus har også mange aktive idrettslag med tilhørende anlegg som idrettshaller, utendørsarealer og svømmehall.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/ gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Arne Morten Berg opplyser om følgende byggemåte: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en balkong med utgang fra stue.

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. Boligen er tilnærmet ubrukt.

Innhold

4. etasje: Entré, gang, soverom, kjøkken, stue og bad.

Standard

OVERFLATER

Leiligheten er lagt med parkett på gulv og malte vegger og himling. Etasjeskille er av betongdekke og innerdører består av malte, glatte dører.

BAD

Helfliset baderom med gulvvarme og downlights i himling. Rommet har balansert ventilasjon og er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører og vegghengt dusjarmatur med regndusj. Det er videre både plass og opplegg for vaskemaskin. Flisene og innredningen skaper et moderne og tidløst baderom.

KJØKKEN

Moderne kjøkkeninnredning med grå, glatte fronter og sort, laminat benkeplate. Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Av integrerte hvitevarer finnes kjøll-/ frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er montert komfyrvakt og stikkontakter på vegg mellom benkeplate og overskap til bruk av diverse kjøkkenutstyr.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stue som har gode innredningsmuligheter til både spisegruppe og sofagruppe med tilhørende møblement. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp og den store balkongdøren gjør at balkongen blir som en forlengelse av stuen på varme, deilige sommerdager.

Balkongen er overbygget og måler ca. 7 kvm. Her kan en enkelt innrede etter eget ønske og behov og glassrekkverket gir deg åpen og fri utsikt.

Leiligheten har et romslig soverom med god plass til å innrede stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør) og rørskap er plassert på bad. Avløpsrør er av plast.

Boligen har balansert ventilasjon og det er installert fjernvarme.

El-anlegg er fra 2023.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått tildelt TG2

eller TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia.

Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass til seksjonen. Parkering skjer i henhold til områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92555454

Diverse

AREAL

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 kjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om

at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via fjernvarme og elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 9 736

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter har tidligere blitt fakturert to ganger i året. Fra 2025 vil fakturering skje kvartalsvis.

Utsendelsen av fakturaer for kommunale avgifter i 2025 er ennå ikke fastsatt, men vil bli avklart i nær fremtid.

Faste kommunale avgifter pr. år er som følger:

- Eiendomsskatt: Kr 1 244,-
- Abonnementsgebyr vann: Kr 3 272,-
- Leie vannmåler: Kr 1 226,-
- Abonnementsgebyr avløp: Kr 3 994,-

I tillegg vil det påløpe gebyrer for:

- A-konto avløp
- Forbruk vann foregående år
- Forbruk avløp foregående år
- A-konto vann
- Renovasjonsgebyr

Renovasjonsgebyret faktureres direkte til seksjonseier. Fakturaen for første kvartal 2025 var på kr 1 460,15,-.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Boligselskapet har fellesmåling på varme, vann og avløp med månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Faktura fra ReMidt kommer 4 ganger i året og fakturert beløp for 4. faktura i 2023 var kr. 1 312,5,-.

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

41/3806

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer felles forsikring, elektroniske fellesavtaler, generell vedlikehold av sameiet, renhold- og vaktmestertjenester, drift- og serviceavtaler samt diverse kostnader og honorarer. For ytterligere informasjon, se resultatregnskapet.

Felleskostnader fordeles slik:

- Felleskostnader drift: kr. 844,-

Tilleggsytelser:

- Fastbeløp måling og avregning energi: kr. 77,-

- Velforeningskontigent: kr. 200,-

- Tillegg elektroniske avtaler: kr. 414,-

Måler:

- A konto varme og varmtvann: kr. 369,-

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 904

Andel fellesformue

Kr 7 023

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Melhustorget 1

Organisasjonsnummer

932103834

Om sameiet

Sameiet består av 53 boligseksjoner og er beliggende på taket av det moderniserte kjøpesenteret MelhusTorget.

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for alle seksjonseiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Sameiet hadde i 2023 et positiv resultat på kr. 651 318,-.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. For mer informasjon, se ordensreglene punkt 6.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 162, seksjonsnummer 20 i Melhus kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

5028/ 94/ 162/ 20:

19.03.2004 - Dokumentnr: 1458 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver TRØNDERENERGI NETT AS

Overført fra: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2007 - Dokumentnr: 999234 - Erklæring/ avtale

Rettighetshaver: Melhus Kommune

Org.nr: 938 726 027

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 542298 - Bestemmelse om elektriske ledninger/ kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune

Org.nr: 938 726 027

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ ledninger

Overført fra: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 542298 - Bestemmelse om vann/ kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune

Org.nr: 938 726 027

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ ledninger

Overført fra: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 542298 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Melhus Kommune

Org.nr: 938 726 027

Gjensidig rett

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Overført fra: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2023 - Dokumentnr: 916523 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2023 - Dokumentnr: 922776 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:205
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2023 - Dokumentnr: 922776 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2023 - Dokumentnr: 941276 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162 Snr:53
Bestemmelse om rett til oppføring, ha stående og vedlikeholde tekniske installasjoner på sameiets tak.
Rett til innglassing av sine balkonger
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2023 - Dokumentnr: 887924 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/ 3806

01.09.2023 - Dokumentnr: 941406 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:204
Bestemmelse om vedlikehold

Transport
Fra: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162 Snr:10
Til: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162 Snr:14

Sletting av rettighetshaver
Slettet: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162 Snr:49
Melhusvegen 474 13

01.09.2023 - Dokumentnr: 941406 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:204
Bruksrett til garasjeanleggets fellesarealer og tekniske rom

Sletting av rettighetshaver
Slettet: Knr:5028 Gnr:94 Bnr:162 Snr:49

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende "Nybygg, kjøpesenter med boliger" datert 18.07.2023.

Følgende arbeid gjenstår før det utstedes ferdigattest: Deler av næringsarealer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24.09.2019, planID 2016001, og ligger i et område som er avsatt til blant annet sentrumsformål. Plankart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Seksjonen kan fritt leies ut. Styret i sameiet skal varsles om alle utleieforhold.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (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))

71 100 (Omkostninger totalt)

82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 872 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 874 800 (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 71 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

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

Salgsoppgavedato
06.02.2025

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Melhusvegen 474 - 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	2 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	3 min 0.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	20 min 22.5 km
Trondheim Værnes	39 min

Skoler

Gimse skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Høyeggen skole (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 331 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 1 km
Øya videregående skole 160 elever	7 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Melhus	2 min
--------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

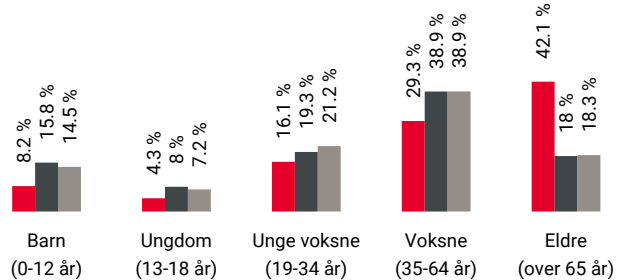
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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




Barnehager

Elvebakken Montessoribarnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 0.9 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1 km
Gimsøya barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.1 km


Dagligvare


Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Coop Extra Melhus	3 min

Primære transportmidler









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

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

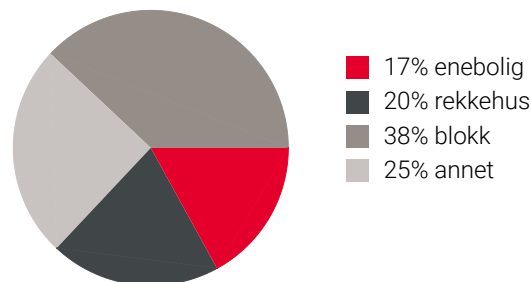
 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

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





Sport

-  Gimse skole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Melhus skolebane 14 min 
Fotball 1 km
-  3T-Melhus 1 min 
-  Impuls Treningssenter Melhus 3 min 

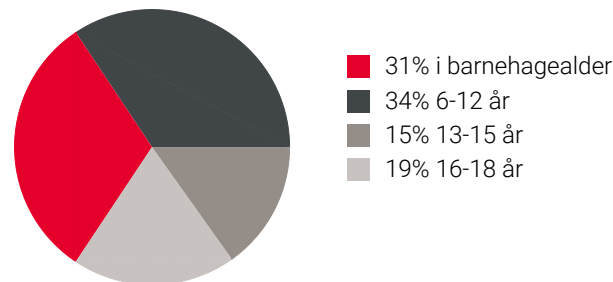
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Melhus Kjøpesenter 4 min 
-  Vitusapotek Melhustorget 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

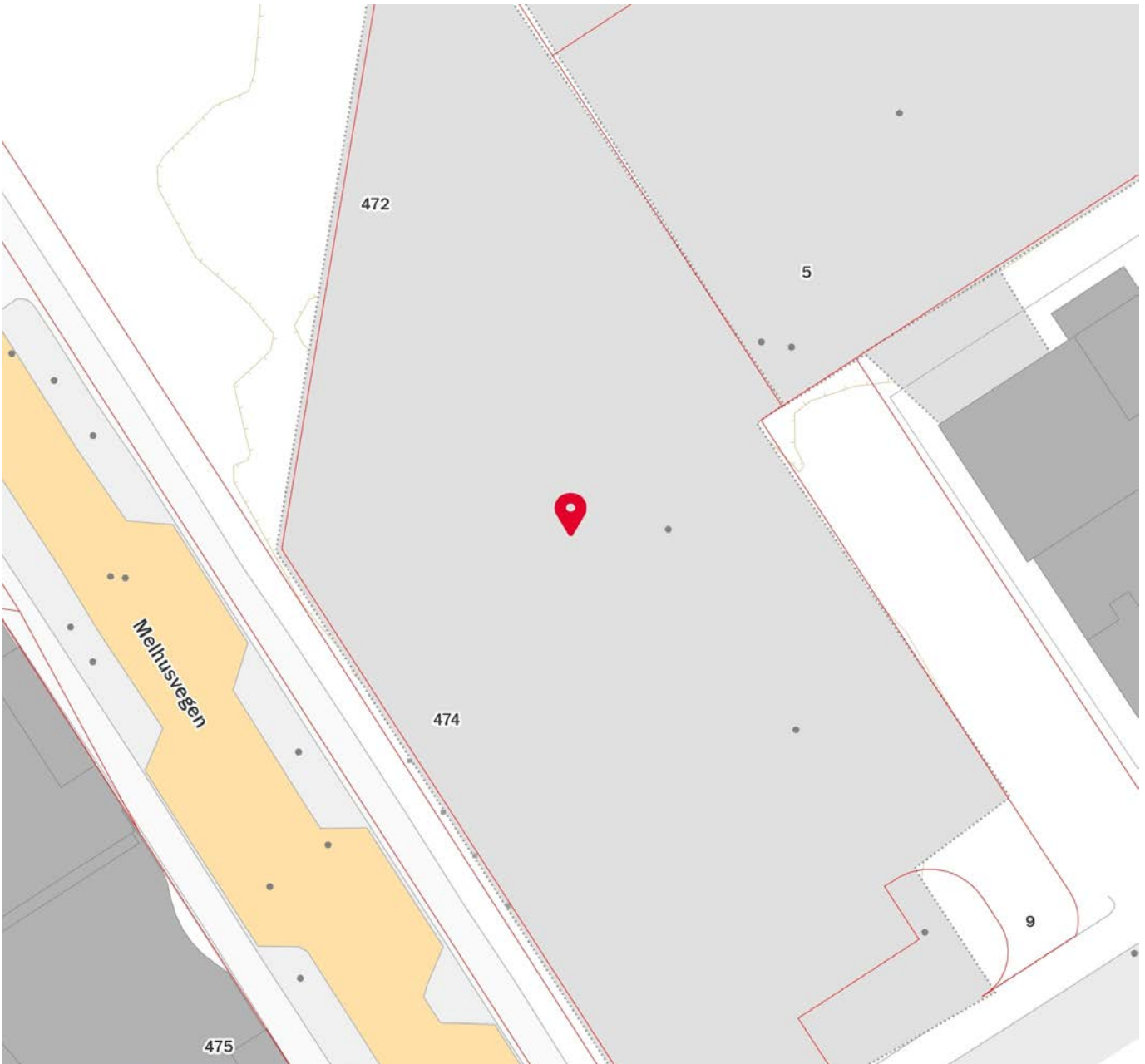


0% 54%

-  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 Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240121	
Selger 1 navn	
Kurt Askim	
Gateadresse	
Melhusvegen 474	
Poststed	Postnr
MELHUS	7224
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1702240121

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.

Boligen er tilnærmet ubrukt

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 boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1702240121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kurt askim	d6db36972f8fbe5f5cc4bb2 8d6f0899e8c1dfcdf	23.04.2024 11:30:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240121

- 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>



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

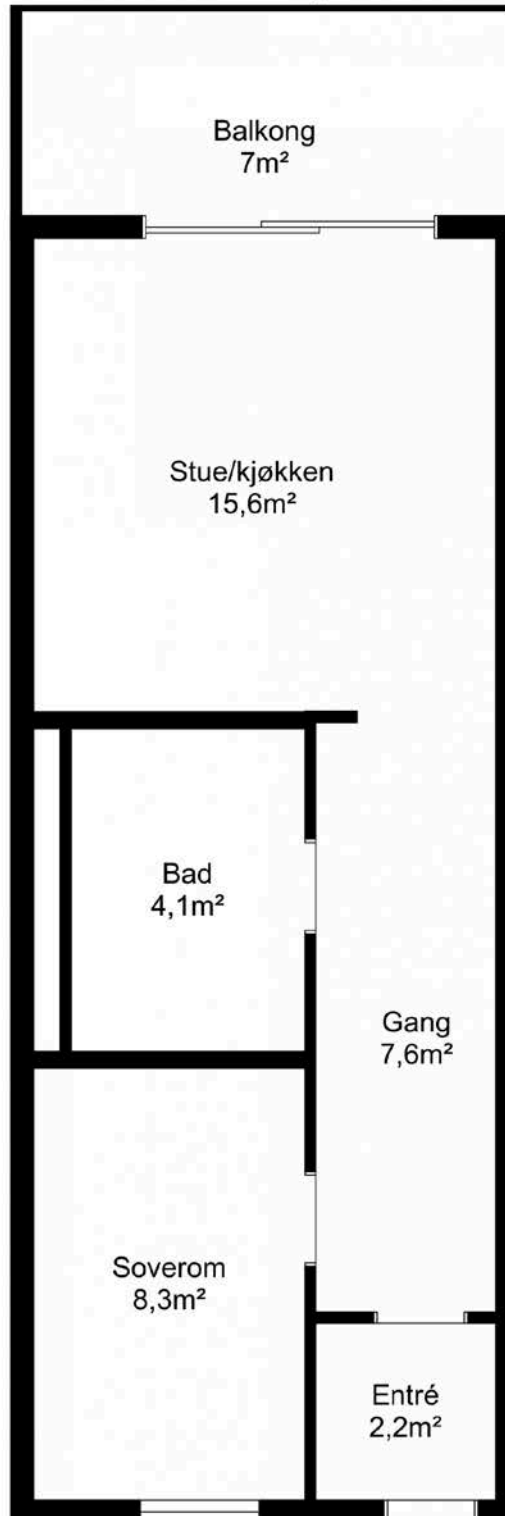
Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Askim, Kurt Johannes	22.05.1976	BANKID	31.01.2025 13:08



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Melhusvegen 474
4. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Tilstandsrapport

📍 Melhusvegen 474, 7224 MELHUS

📖 MELHUS kommune

gnr. 94, bnr. 162, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 19108-1322

Referansenummer: KG2169

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er etablert en balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, malte vegger og malt innvendig tak.
Etasjeskille er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet kun er 1 år og ingen tegn til avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår som ny.
Det er parkett på gulv og malte vegger.
Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
El-anlegg fra 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

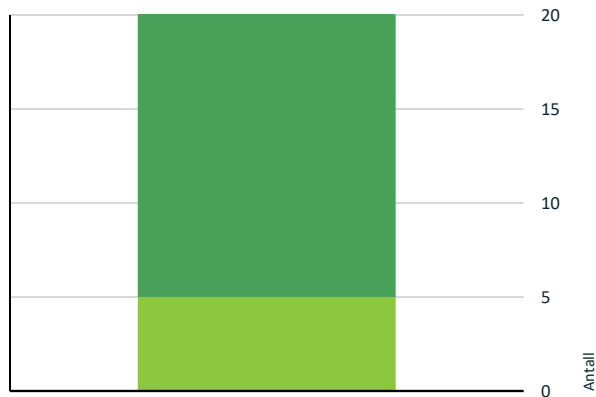
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, malte vegger og malt innvendig tak.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet kun er 2 år og ingen tegn til avvik.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår som ny. Det er parkett på gulv og malte vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra 2023.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det bør innhentes samsvarserklæring

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

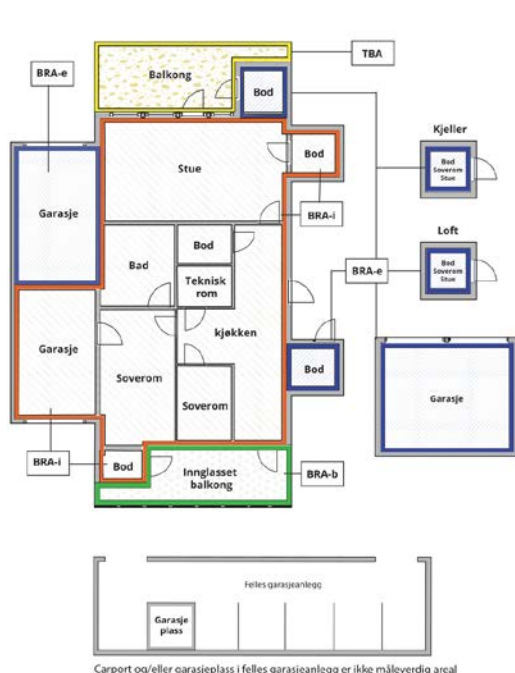
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	41			41	7
SUM	41				7
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré , Gang , Soverom , Kjøkken , Stue , Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Arne Morten Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	94	162		20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Melhusvegen 474

Hjemmelshaver
Askim Kurt J Holding AS

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 545 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

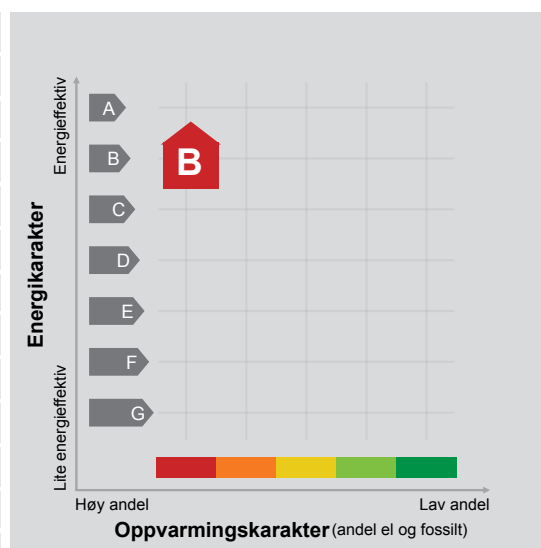
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG2169>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Melhusvegen 474
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300908815
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	4adb170f-82bb-4555-bff9-88dbd3a87c6e
Dato	15.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for

Sameiet Melhustorget 1

(org. nr. 932 103 834)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Melhustorget 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 21.08.23.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 53 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr. 162 i Melhus kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Boder er seksjonert som tilleggsdeler.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Seksjonseiere som kjøper rett til parkering vil eie en eller flere andeler i realsameie for parkering. Det henvises til egne vedtekter for realsameiet.

Det er pliktig medlemskap i velforening som opprettes i området for alle seksjonseiere. Det henvises til egne vedtekter for velforeningen.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Seksjonseiers rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene herunder takterrassen til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Alle seksjonseiere har tilgang til felles takterrasse som driftes av velforeningen. Takterrassen er tilrettelagt for allmenn ferdsel som kan sikres ved tinglysing av avtale og forankres i vedtekter for velforeningen. Velforeningen kan lage regler for bruk av takhagen.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(7) Snr. 53 har midlertidig enerett til bruk av svalgangen i plan 6 hus B. Snr. 53 har rett til å oppføre, ha stående, samt ha adkomst for å vedlikeholde private tekniske installasjoner på sameiets tak. Snr. 53 skal ha rett til å foreta innglassing av sine balkonger. Erklæring følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

3-2 Næringsarealers rett til bruk av fellesarealer

Eier av næringsseiendom gnr. 94 bnr. 205 har rett til bruk av trapperom, trapp og heis i hus B på sameiets eiendom, fra og med kjeller til og med plan 2 (næring) inkludert inngang plan 1. Det tinglyses en avtale som ivaretar denne rettigheten. Avtalen ligger som **vedlegg 2** til vedtektene.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiernes parkeringsplasser ligger i egen anleggseiendom

Seksjonseiere som har kjøpt rett til parkering eier ideell(e) andel(er) i Realsameiet Melhustorget Parkering. Realsameiet består av fellesarealer og parkeringskjeller. Det henvises til egne vedtekter for realsameiet.

4-2 Kostnader

Kostnader til parkering fordeles etter antall parkeringsplasser en seksjonseier disponerer og med likt beløp for hver plass.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar, peis
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameie, velforening og måling/avregning av varme/elkjel, som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til forbruket av varme/elkjel fordeles etter forbruk for enkelte seksjonseier. Avregning skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Kostnader knyttet til parkeringsplass i parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-2.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet

kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet skal styret bestå av én styreleder og ett styremedlem fra utbygger.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum. Styret gis fullmakt til å reseksjonere snr. 53 uten behandling i årsmøtet.
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Melhustorget 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		212 562	0	777 200	830 000
Inntekter garasjer		29 143	0	108 000	108 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		72 073	0	254 400	254 400
Andre tillegg	1	36 030	0	127 200	127 200
Andre driftsinntekter	2	544 870	0	540 200	10 200
Sum driftsinntekter		894 678	0	1 807 000	1 329 800
Drifts kostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-7 050
Styrehonorar		0	0	-50 000	-50 000
Forretningsfjrrerhonorar		-30 980	0	-100 200	-128 400
Honorar administrative tjenester		-278	0	-25 000	-25 000
Eksterne honorar		0	0	-12 000	-12 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	-127 200	-127 200
Drifts- og serviceavtaler	3	-7 923	0	-150 000	-228 250
Vaktmestertjenester		0	0	-80 000	-80 000
Renholds tjenester		-3 766	0	-80 000	-111 968
Ljpende vedlikehold		0	0	-80 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-45 000
Elektroniske fellesavtaler		-86 828	0	-254 400	-254 400
Forsikring		-51 294	0	-160 000	-167 000
Energi, felles		-65 715	0	-40 000	-45 000
Andre driftsutgifter	4	-321	0	0	0
Sum driftskostnader		-247 105	0	-1 158 800	-1 321 268
DRIFTSRESULTAT		647 573	0	648 200	8 532
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		3 744	0	0	0
Netto finansposter		3 744	0	0	0
Resultat frjr skattekostnad		651 318	0	648 200	8 532
OrdinNrt resultat etter skatt		651 318	0	648 200	8 532
i RSRESULTAT	5, 8	651 318	0	648 200	8 532
Disponering av totalresultat:		651 318	0	648 200	8 532
Overfjrt til annen egenkapital		651 318	0	0	0

Sameiet Melhustorget 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	27 696	0
Forskuttede kostnader MBU	6	84 836	0
Periodiserte kostnader	6	218 950	0
Andre fordringer	6	26 830	0
Mellomregning Klare Finans	6	4 041	0
Opptjente renter	6	3 704	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	619 736	0
Sum omløpsmidler		985 794	0
SUM EIENDELER		985 794	0

Sameiet Melhustorget 1 - Balanse 2023

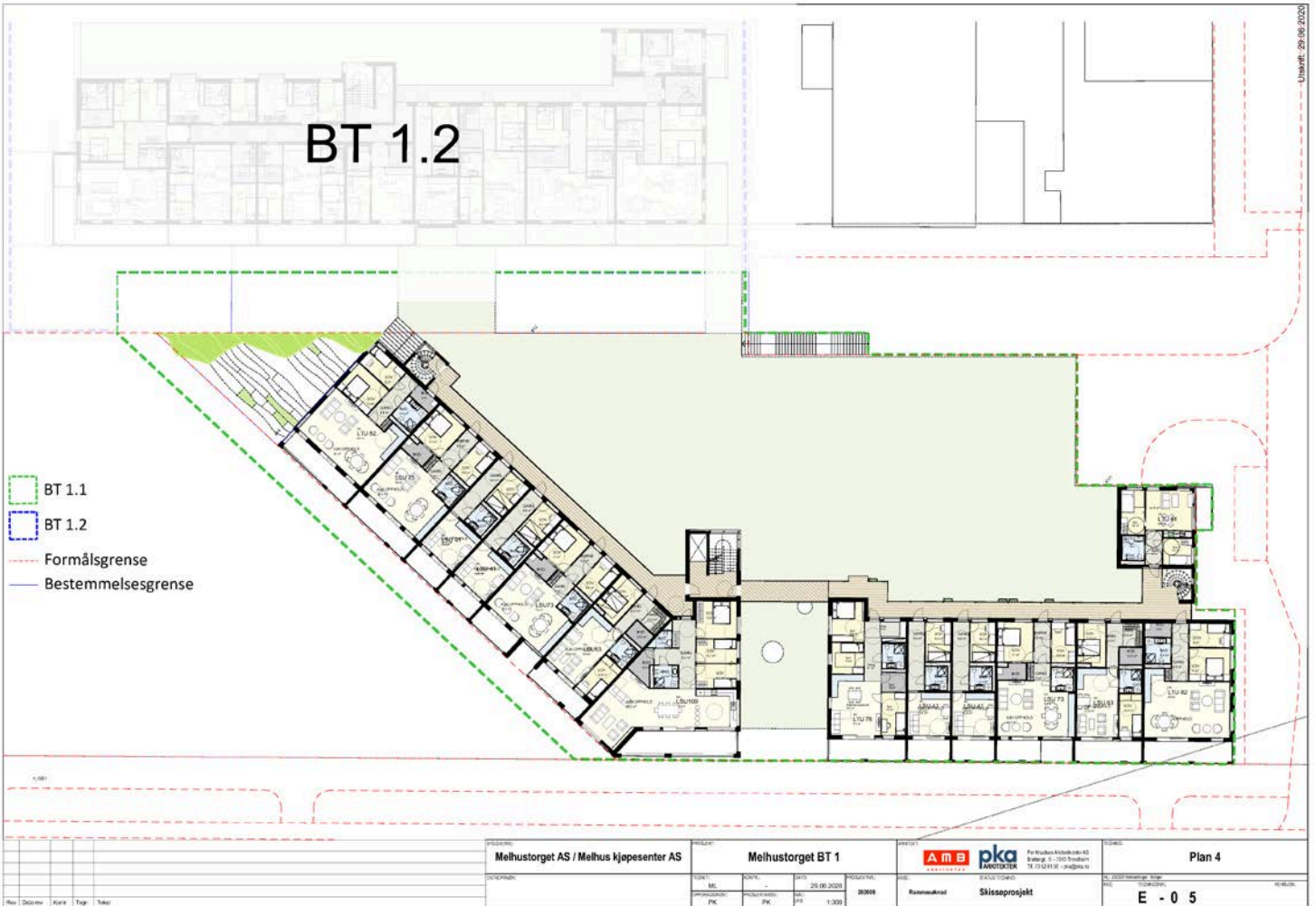
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	651 318	0
Sum egenkapital		651 318	0
GJ ELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 183	0
Forskudd kunder		20 225	0
Forskutterte inntekter MBU		92 033	0
P ³ Injpte kostnader		77 703	0
Annen kortsiktig gjeld		332	0
Sum kortsiktig gjeld		334 476	0
Sum gjeld		334 476	0
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		985 794	0

Sted: _____, dato: _____

Ruth- Elise Fuglaas
Leder

Guro Ljnfaldli
Styremedlem

Kristian Pettersen
Styremedlem







PROSJEKT		HEIMDAL BOLIG		MELHUSTORGET BT 1.1		SEKSJONERINGSTEGNING 4. ETASJE	
BYGGHØRRE		Per Fousten Arkitektkontor AS Bredtangs 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - post@pka.no		KONTR.: 21208001		PROSJEKTNR.: 21208001	
ARKT.:		pka ARKITEKTER		OPPMÅLINGNR.: BH		FASE: Detaljprosjekt	
Rev	Dato	Tekst		TEKSTNR.: (A)		H U S A	
				DATE: 1:250		TEKSTNR.: H U S A	
				MÅL (A): 1:250		REVISJON:	
				PROSJEKTNR.: 21208001		TEKSTNR.: H U S A	
				FASE: Detaljprosjekt		REVISJON:	

111

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5

7010 TRONDHEIM

Att: Kristian Stensrud

Midlertidig brukstillatelse

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver

Melhus Kjøpesenter AS

Ansvarlig søker

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse er behandlet som vedtak 651/23 etter delegert myndighet fra Delegert utvalg teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested	7224 Melhus
Gnr/ bnr	94 / 162
Søknad mottatt	27.06.2023
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Kjøpesenter med boliger
Tillatelse til tiltaket er gitt dato	25.08.2020
	i vedtaksnr 304/20

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.

Når tiltaket er ferdig skal kommunen ha oversiktstegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente planer skal identifiseres, begrunnes og godkjennes slik at kommunen kan vurdere det faktiske kontrollopplegget før ferdigattest kan gis. Opplysninger som skal inn i offentlig kartverk må utføres slik at de kan innarbeides i kartverket.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jamfør Plan og bygningslovens Kapittel 20.

Bruksendring krever særlig tillatelse, jamfør Plan og bygningslovens § 20-1 d

Merknader

Midlertidig brukstillatelse gjelder for utomhusarealer og del av parkeringskjeller tilhørende boliger, samt boliger i hus A og B.

Det er inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Melhus kommune, i henhold til rekkefølgekrav gitt i områdeplan og reguleringsplan for området. Faktura for innbetaling av anleggsbidrag for arealet det gis midlertidig brukstillatelse for, vil bli ettersendt.



Gjenstående arbeider

Deler av næringsarealer. Dette arealet er det beregnet anleggsbidrag for, og fakturert sammen med midlertidig brukstillatelse datert 22.03.2023.

Dato for ferdigstilling

30.11.2024.

Med hilsen

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Ove Mogård
avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi

MELHUSTORGET AS

c/o Heimdal Bolig AS



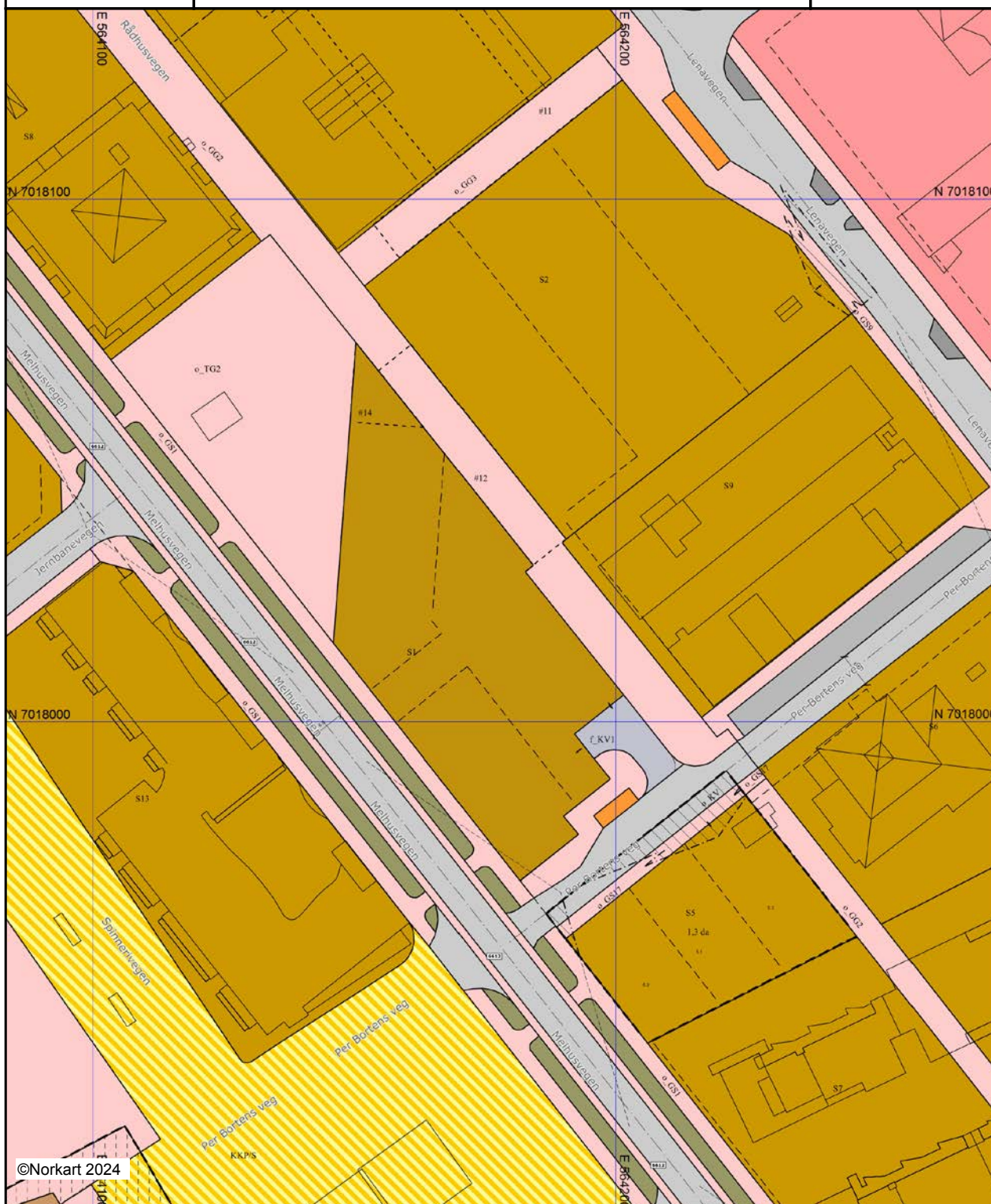
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 94/162/0/20
Adresse: Melhusvegen 474
Dato: 05.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområde
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Renovasjonsanlegg
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkering
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

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. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. Støyfaglig utredning kreves ved etablering av boliger i gul sone jf T1442. I områder hvor flere støykilder overlapper kreves det 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn tabell 3 i T-1442.

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

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

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

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

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

Envina IKS og kommunen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Produktannonsering skal kun plasseres i utstillingsvinduer eller på vegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved detaljregulering gjelder også:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Krav om felles detaljregulering

Følgende felter skal inngå i samme detaljreguleringsplan:

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

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

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

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

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

2.2 Lekeplasser (L1 – L26)

2.2.1 Fellesbestemmelser lekeplass

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

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

2.2.2 Nærlekeplasser (L1, L14, L16)

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

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

2.3 Uteopphold (o_U1- o_U3)

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

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

2.4 Bolig (B1-B16)

2.4.1 B1

B1 omfatter eksisterende boligområder i ytterkant av planområdet.

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

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

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

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

2.4.2 B2

B2 omfatter flere boligområder med konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet.

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

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

2.4.3 B3 Ved Meeggen

Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging innenfor område B3.

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

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

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med 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 konsentret småhusbebyggelse i 2-3 etasjer og/eller lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer.

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

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

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

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

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

2.4.6 B9-B10 Ved Bøndenes-svingen

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

For boligområde B9-B10 tillates 2 etasjer + sokkeletasje.

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

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

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

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

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

Det skal anlegges gangfelt ved kryss.

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

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

For område B09- B10 tillates det parkering på bakken.

2.4.7 B11 Ved Gruva

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

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

2.4.9 B12 Potten

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

Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil.

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

2.4.10 B13 Melhustunet

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

Området skal ivareta offentlig forbindelse O_GS10 fra o_kv15 og gang/sykelbru over o_kv1 (E6) som vist i plankartet.

Støyskjerm kan oppføres utenfor byggegrense mot o_kv1 (E6).

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

2.4.11 B14 Ved Gruva

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

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

2.4.12 B15 (Brubakkhaugen)

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

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

2.4.13 B16 (Lena terrasser)

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

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse.

2.5 Sentrumsformål (SF1-SF12)

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

2.5.1 Felles bestemmelser sentrumsformål

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

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

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

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

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

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

Detaljplaner skal utarbeides innenfor disse rammene.

2.5.2 S1-S4 Melhustorget

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

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

Returpunkt for næringsavfall etableres i tilknytning til varemottak.

Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering

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

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

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

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

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

2.5.3 S5 – S6

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

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

2.5.4 S7 – Energiparken

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

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

2.5.5 S8 – Melhuset

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

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

2.5.6 S9 – Idegården

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

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

2.5.7 S10 Ved Coop

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

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

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

2.5.8 S11 Ved Thoragården

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

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

2.5.9 S12 Melhustunet

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

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

2.5.9 S13 Høvdungeplassen

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

2.6 Bolig/Kontor BK1-BK3

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

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

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

2.7 Bolig/Forretning BF1

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

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

2.8 Bolig/Forretning/Kontor

2.8.1 Fellesbestemmelser

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

2.8.2 BFK1 – Gamle stasjonsområdet

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

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnstruktur.

2.8.3 BFK2 – Melhusbanken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.4 BFK3 – Vigdal

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

Adkomst til eksisterende bebyggelse skal sikres ved detaljregulering.

2.8.5 BFK4 – Kjoreskolen

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

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

2.8.6 BFK 5-6 Ved Brubakk/Karivollen

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse eller vesentlig ombygging kreves detaljplan.

2.9 Bolig/Forretning/Tjenesteyting - BFT1

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

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

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

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

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

2.10 Bolig/Næring BN1 (Karivollen)

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

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

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

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og bolig. Grad av 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 tilgrensende 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 syklist 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 tilgrensende 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 trafikketning. 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 m².

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

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

4.1.3 BG2-BG3

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

Se illustrasjonsplan L_01_02, datert 02.07.21.

4.1.4 BG5

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

Se illustrasjonsplan L_01_02, datert 02.07.21.

4.1.5 G8

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

4.1.6 G9

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

4.2 Turveger o_TV1 – o_TV15

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

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

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

4.2.1 Turveg (o_TV1)

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

Skråninger og skjæringer skal ryddes og beplantes med stedegen 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 stedegen vegetasjon og allergivennlig beplantning. Minnesmerke skal

ivaretas.

4.5 Park o_P2

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

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

4.6 Park o_P3

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

4.7 Park o_P4 Elveparken

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

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

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

4.8 Park o_P5 Elverhøyparken

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

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

4.9 Park o_P6 – 1000 årsstedet

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

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

5.1 Fellesbestemmelse LNFR

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

5.2 Friluftsområde

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

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

6.1

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

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

6.2

Kantsoner langs Gaula skal opprettholdes og ivaretas.

6.3

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

6.4

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

6.5

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

6.6

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

6.7

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

7. Hensynssoner

7.1 Sikrings- og faresoner

7.1.1 Sikringssone - vannledning

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

7.1.2 Faresone - Høgspennet

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

7.1.3 Faresone kvikkleire og skred i bratt terreng

Det er ikke tillatt med undergraving i skråningsfot innenfor faresone området. Hogst og fjerning av vegetasjon i skråninger innenfor sonen er ikke tillatt, med unntak av B09. Det er ikke tillatt å endre dreneringsmønster (omlegging av veger 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 Hensynssone høyspennings luftledning

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

7.1.10 Faresone flom

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

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

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

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

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

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

7.2.1 Hensynssone Landskap

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

7.2.2 Hensynssone bevaring kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

7.2.3. Hensynssone Naturmiljø

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

8 Bestemmelsesområder

8.1 Flomveier - #1 - #7

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

8.2 Platebru - #8 -#10

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

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

8.3 Gangpassasjer - #11 - #12

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

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

8.4 Trappeanlegg og allment tilgjengelig areal - #13

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

8.5 Trappeanlegg - #14

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

8.6 Landbruk/jordbruk - #15

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

8.7 Anlegg- og riggområder - #16

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

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

8.8 Arkeologiske utgravninger- bestemmelsesområde #km1

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

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

8.9 Arkeologiske utgravninger – bestemmelsesområde #km2 og #km3

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

8.10 Overvannsledning – #17

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

9. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9.1 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1.1 ANLEGGSTØY OG STØY FRA ANLEGGSTRAFIKK, TRAFIKKAVVIKLING I ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, 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 støyreduseringstiltak slik at støyverdier er tilfredsstillende for alle boenheter og områder medregnet i uteoppholdsareal. Rapport med beregnet støynivå og redegjørelse for effekten av planlagte støyskjermingstiltak skal følge søknad om byggetiltak. Alle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

9.1.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

9.1.5 FORURENSET GRUNN

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

9.1.6 OPPARBEIDELSE AV UTEROM OG BLÅGRØNN STRUKTUR

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

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

9.1.7 PLAN FOR IVARETAKELSE AV MATJORD

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

Dokumentasjon og plan for oppfølging skal følge søknad om rammetillatelse.

9.2 REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

Gjelder innen hele planområdet:

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

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

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

Gjelder på østsiden av Gaula, sør for Meeggen bru:

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

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

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

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

Gjelder på vestsiden av Gaula

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

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

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

Gjelder for bestemte områder:

9.2.11 S1-S4 Melhustorget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.12 S5

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

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

9.2.13 S6-S7

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

9.2.14 S8

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

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

9.2.15 S9 Idegården

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

9.2.16 S10 ved Coop

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

9.2.17 S11 og S13

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

9.2.18 B1

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

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

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

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

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

9.2.19 B2

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

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

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

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

9.2.20 B3 (ved Meeggen)

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

9.2.21 B4 Gimsøya

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

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

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

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

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

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

9.2.22 B5 Gimsøya

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

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

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

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

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

Tilgrensende bebygd område på eiendommen 10/1 skal tilbakeføres til landbruk før igangsettingstillatelse for B5 kan gis. Området skal ryddes ihht forurensningsloven, og være dyrkbart areal. Massene i de øverste 1,5 meter skal være steinfri, og bestå av marine avsetninger. Den 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 Gammelbakk, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 i saneringskart utbedres.

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

9.2.26 B11 (ved Gruva)

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

9.2.27 B12 (Potten)

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

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

9.2.28 B14

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

9.2.29 BFT1 Gimsøya

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

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

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

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

9.2.30 BF1 (ved Gaulasenteret mv.)

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

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

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

9.2.31 BK1 Mølla

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

9.2.32 BK2 Helsport

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

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

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

9.2.33 BFK3 Vigdal

Før det kan gis 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Melhusvegen 474
7224 MELHUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@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