



aktiv.

Lenamælen 43B, 7224 MELHUS

**Pen halvpart av tomannsbolig |
Skjermet og solfylt veranda | Nytt
bad fra 2019 og kjøkken fra 2017 |
Sentral beliggenhet**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 470 000,-
Omkostn.: Kr 88 100,-
Total ink omk.: Kr 3 558 100,-
Selger: Kim Rune Sætervang
Kaia Marie Reiten

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 96/137 kvm
Tomtstr.: 1358 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 45
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1710250094

Velkommen til Lenamælen 43B!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Lenamælen 43 B.

Dette er en pen og velholdt halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan pluss kjeller. Alt er tilrettelagt for enkle hverdager, med kort gangavstand til tog, butikker, idrettsanlegg og skoler for alle trinn. Varme dager nytes til fulle på en stor veranda med levegger for fin skjerming. På tomten har boligen en hendig bod og en gruslagt gårdsplass.

Verdt å merke seg:

- Verandaen fornyet og utvidet i 2023
- Kjøkkeninnredningen er fra 2017
- Gode arbeidsforhold i smart u-form
- De fleste hvitevarene er integrert
- Lekker stue med ekstra takhøyde
- Varmepumpe og nyere peisovn
- Badet delikat pusset opp i 2019
- Tre soverom sammen i 2. etasje

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Plantegninger	41
Energiattest	69
Byggetegninger	75
Midlertidig brukstillatelse	81
Seksjoneringstegninger	82
Reguleringskart	93
Reguleringsbestemmelser	96
Ledningskart	133
Grunnkart	134
Målebrev	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 137 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 41 m² - Uinnredet kjellerrom/ vaskekjeller.

1. etasje:

BRA-i: 52 m² - Entré, trapperom, kjøkken, stue, toalett.

2. etasje:

BRA-i: 44 m² - Gang, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

30 m² - Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1358 m²

Tomtebeskrivelse

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

Nabolaget oppleves trygt, og området passer utmerket for både familier og

nyetablerte. På tomten har boligen en gruslagt gårdsplass og en bod for praktisk lagring utendørs. Subtil utebelysning lyser fint opp kveldstid.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i et sentralt og barnevennlig område, like utenfor Melhus

sentrum i Melhus kommune. Melhus er plassert rett sør for Trondheim og er en

attraktiv kommune i vekst. Rema 1000 og Coop Extra nås på få minutter til fots.

Rema 1000 finner du også på Melhustoget - et nylig utvidet og modernisert senter fylt med mye spennende innenfor store kjedebutikker, mindre, lokale forhandlere, kafeer og andre servicetilbud. Senteret har p-hus i kjelleren. City Syd og Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det kort gangavstand til Gimse barneskole, Gimse ungdomsskole og Melhus videregående skole. Nye Gimse barneskole stod ferdig i 2022, og er Midt-Norges første svanemerkede skole. Stedet har flere barnehager, hvor Elvebakken, Strandvegen og Gimsøya er de nærmeste. Det er nærhet til lekeplass, lysløype og skiløyper, og i kort gangavstand ligger Melhushallen, Melhus fotballbane og treningssenter.

Området har god satsing innen idrett, og et eget håndballag benytter Melhushallen som hjemmebane. Det er dessuten nærhet til fine tur- og friluftsområder, både langs Gaula og innover i marka. Her er det mulighet for alt fra friske topturer til bedagelige søndagsturer. Om vinteren er Vassfjellet skisenter en populær destinasjon, og sommerstid kan du slikke sol på Øysanden badeplass. Badeplassen har fin, langgrunn sandstrand, dusjmuligheter og toalett.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Melhus består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Melhus sentrum, som ligger ca. 8 minutter unna til fots. Det tar ca. 11 minutter å gå til Melhus stasjon.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og åpen fundamentering på pilarer ved tilbygget. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. KJENNER DU TIL OM DET ER UTFØRT ARBEID PÅ BAD/VÅTROM?

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

Beskrivelse: Forrige eier melder at bad ble pusset opp i 2019. Arbeid utført av Hårstad Eiendom og Drift A/S.

2.1 BLE TETTESJIKT/MEMBRAN/SLUK OPPGRADERT/FORNYET?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Forrige eier melder at bad ble pusset opp av Hårstad Eiendom i 2019.

2.2 ER ARBEIDET BYGGEMELDT?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faktura og dokumentasjon våtrom fra Hårstad Eiendom og Drift A/S, samsvarserklæring el-arbeid fra Caverion, faktura fra Jensen Rørservice.

5. KJENNER DU TIL OM DET ER/HAR VÆRT PROBLEMER MED DRENERING, FUKTINSIG, ØVRIG FUKT ELLER FUKTMERKER I UNDERETASJE/KJELLER?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i kjeller, det er montert EPS Fuktsikring av forrige eier.

8. KJENNER DU TIL OM DET ER/HAR VÆRT F.EKS. SPREKKER I MUR, SKEIVE GULV ELLER LIGNENDE?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur. Det ble montert støttemur av forrige eier som forebyggende tiltak.

9. KJENNER DU TIL OM DET ER/HAR VÆRT SOPP/RÅTESKADER/INSEKTER/ SKADEDYR PÅ EIENDOMMEN SOM ROTTER, MUS, MAUR ELLER LIGNENDE?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært ett tilfelle med mus. Nokas var på befarings og tiltak ble gjort. Ingen tilfeller etter dette.

11. KJENNER DU TIL OM DET ER/HAR VÆRT UTFØRT ARBEID PÅ EL-ANLEGGET ELLER ANDRE INSTALLASJONER (F.EKS. OLJETANK, SENTRALFYR, VENTILASJON)?

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

Beskrivelse: Forrige eier melder at El Sikkerhet AS utførte arbeid på kjøkken ved oppussing i 2017 og la strøm til utebod i 2019. Henninen Elektro AS la gulvvarme (varmefolie) i stue og kjøkken 2017. Caverion utførte arbeid på bad ved oppussing 2019. EPS Fuktsikring ble utført av EPS Fuktsikring Midt-Norge AS i 2020.

11.1 FORELIGGER DET SAMSVARSERKLÆRING (I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM ELEKTRISKE LAVSPENNINGSANLEGG)?

Svar: Ja.

16. KJENNER DU TIL OM DET HAR VÆRT UTFØRT ARBEID PÅ TERRASSE/GARASJE/ TAK/FASADE?

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

Beskrivelse: Terrasse pusset opp i 2023 og 2025.

19. KJENNER DU TIL FORSLAG ELLER VEDTATTE REGULERINGSPLANER, ANDRE PLANER, NABOVARSEL ELLER OFFENTLIGE VEDTAK SOM KAN MEDFØRE ENDRINGER I BRUKEN AV EIENDOMMEN ELLER AV DENS OMGIVELSER?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble sendt ut nabovarsel for ca. 1 år siden angående søknad om byggetillatelse av en bolig på naboeiendommen. Har ikke hørt noe siden.

22. KJENNER DU TIL MANGLENDE BRUKSTILLATELSE ELLER FERDIGATTEST?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Forrige eier melder at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Melhus kommunes arkiv. Boligen er oppført ca. 1850, før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig med mangelfulle arkiv for denne perioden.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en sjarmerende bolig med pen og velholdt standard. Ytterdøren er overbygd og utstyrt med belysning. Vel inne har entreen et praktisk gjestetoalett, og jakkene ryddes enkelt bort i en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

KJØKKEN

Kjøkkenet er oppført i en smart u-form med fin skap- og benkeplass; her kan både store og små bli med på matlagingen. Innredningen er fra 2017, med hvite, glatte fronter, frostede vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i en lysegrå benkeplate av laminat.

Belysning er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en stilren ventilator i hvit utførelse. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Integret i innredningen er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

STUE

Innenfor kjøkkenet har boligen en lekker stue, med klart avdelte soner og godt lysinnslipp via en stor vindusflate i front. Vinduene inkluderer en tofløyet glassdør, som tar deg ut til en herlig veranda på ca. 28 kvm. Verandaen ble utvidet og oppgradert i 2023, og arbeidet inkluderte nytt rekkverk med levegger for fin skjerming.

Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper, og nærmest kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spisebord. Med både peisovn og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen. Den innerste delen har svært god takhøyde, noe som bidrar til en herlig og luftig atmosfære. Laminat er lagt på gulvet, og i begge stuesonene er både tak og vegger malt i den samme moderne fargetonen; lysegrått innerst og en mørk jordtone utenfor kjøkkenet.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen er praktisk med toalett i begge hovedetasjer; et bad fra 2019 utenfor soverommene og et ekstra wc-rom ved entreen. Nederst har boligen en enkel vaskekjeller med varmtvannsbereder på 198 liter.

Badet er delikat innredet med sorte gulvfliser og hvite våtromsplater på veggene. Downlights og varmekabler er montert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med svingbar glassdør. Den øvrige innredningen består av servant med lyse skuffer og et speil med integrert belysning.

SOVEROM OG GARDEROBE

Tre soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Soverommene måler henholdsvis ca. 10, 11 og 11 kvm. Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og et av de øvrige soverommene har mye oppbevaring i et stort garderobeskap med lysegrå fronter. Entreen er innredet med skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes på et kaldloft, i kjelleren og i uteboden.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Det registreres stedvis fukt i grunnmur og det observeres noe salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Det ble likevel ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Det registreres stedvis sprekkdannelser på grunnmuren. Relativt godt synlig på et område i kjeller. Det er etablert en støttemur i samme område i kjeller som et forebyggende tiltak. Utover dette ble det ikke registrert sprekker/riss som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning på verken grunnmur eller åpen fundamentering på pilarer ført til grunn ved tilbygget.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur slik at forholdet kan observeres over tid.

ROM UNDER TERRENG

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en

fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det måles imidlertid skjevheter på ca. 8 cm. Videre er det ikke etablert trapp ved åpning.

Anbefalte tiltak: Utbedringer av skjevheter og etablering av trapp anbefales.

VINDUER OG DØRER: ELDRE VINDUER/DØRER

Vinduer av eldre dato har følgelig bruksmessige slitasjer. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur, samt at terrenget ligger tett på et kjellervindu. Kjellervinduer er ikke kontrollert med åpning/lukking.

Anbefalte tiltak: En utskifting av eldre vinduer er påregnelig.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon i tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Videre blir det ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble likevel registrert. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

Anbefalte tiltak: Plast/diffusjonssperre i etasjeskille anbefales å etableres.

TAKTEKKING

Det registreres/ anmerkes malingsavflassing på store deler av tekkingen. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen vurderes å ha nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak: Jevnlig kontroll på loft.

TRAPP: LOFT

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk (90 cm). Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak: Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

ELEKTRISK

Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak: Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

VARMTVANNSBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

VÅTROM: BAD – OVERFLATER

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles godt fall i dusjsonen og tilnærmet flatt/begrenset fall utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak: Etablere bedre tettesjikt ved dør som et forebyggende tiltak.

VÅTROM: BAD – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Banemembran (gulvbelegg) blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran som er benyttet bak og under flis er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak: Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Forhold som har fått TG3:

TOALETTRUM

Toalettrom opplyses oppgradert av tidligere eier på ukjent tidspunkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak på overflater/sanitæranlegg. Rommet mangler ventilerings.

Anbefalte tiltak: For å lukke TG 3-avviket må det etableres avtrekk på rommet utover åpning av vindu.

TRAPP: KJELLER

Det mangler rekkverk i trappen, samt synlige slitasjer.

Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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.

Det gjøres oppmerksom på at lampen på spisestuen samt garderobeskap på soverom ikke medfølger handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på en gruslagt gårdsplass.

Forsikringsselskap

Jernbanen

Polisenummer

2119401

Diverse

AREAL

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

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

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

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet og en nyere varmepumpe i stuen. For vedfyring er det en peisovn fra 2018 i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

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 3 470 000

Kommunale avgifter

Kr 12 256

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende utgiftsposter ut fra kommunens årsprognose:

- Avløp kr: 7 480
- Eiendomsskatt: kr 1 597
- Vann: kr 4 776

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

Eiendomsskatt

Kr 1 597

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 816 237

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 264 949

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 1 500

Velforening

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til

område definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt boligmiljø.

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.

Sameiet

Sameienavn

Lenamælen Velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 45, seksjonsnummer 1 i Melhus kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

5028/91/45/1:

26.10.1960 - Dokumentnr: 2363 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1984 - Dokumentnr: 135 - Erklæring/avtale

Flomskader

Overført fra: Knr:5028 Gnr:91 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen den 19.11.1984

Boligen er opprinnelig et tilbygg til en enebolig som har ukjent byggeår, men antatt

tidlig 50-tall. I 1984 ble boligen bygget på, og seksjonert ut som en egen eierseksjon. Interessenter oppfordres til å konferere med megler ved eventuelle spørsmål rundt dette.

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

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen: På de opprinnelige byggegodkjente tegningene tilhørte gangen og ett soverom hovedhuset, mens to av soverommene var en del av tilbygget. I dag er det etablert et bad i tilknytning til gangen, og både gangen og det nevnte soverommet som tidligere tilhørte hovedhuset, er overtatt av tilbygget. Dette som følge av en begjæring om oppdeling i eierseksjoner, datert 06.02.2017.

Boligens nåværende bruk er i samsvar med seksjoneringstegningene, i tråd med kommunens tillatelse til seksjonering gitt den 06.02.2017.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter: Takvindu på et soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.1984

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til blant annet boligbebyggelse:

PlanID: 2016001

Plannavn: Områdeplan for Melhus sentrum

Vedtaksdato: 24.09.2019

Formål: 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 sykkeløsninger 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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 100 (Omkostninger totalt)

104 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 558 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 574 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 576 800 (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 88 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

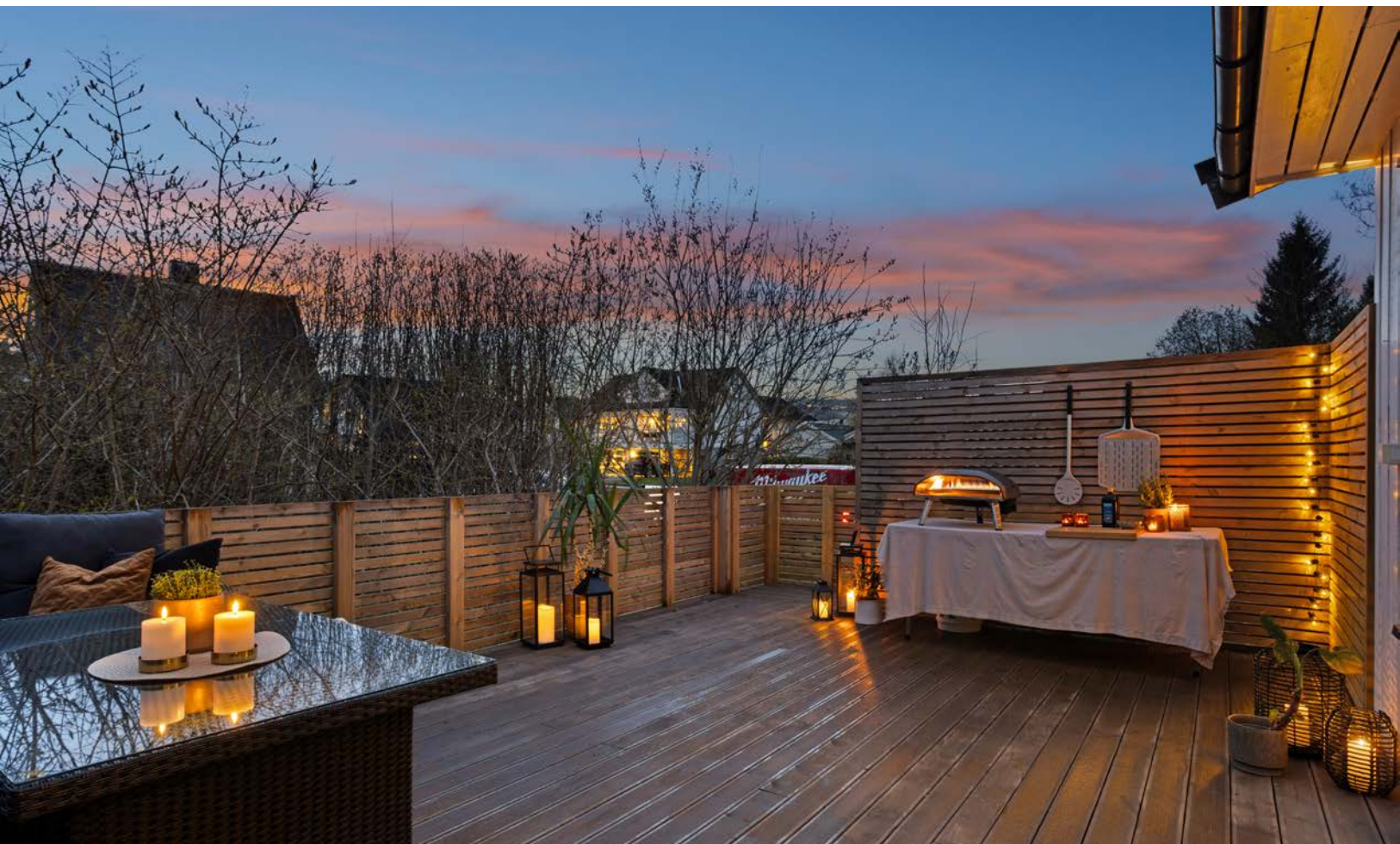
Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

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

Salgsoppgavedato

24.04.2025

























Vedlegg

Nabolagsprofil

Lenamælen 43B - Nabolaget Melhus sentrum øst/Høyeggen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Melhus sentrum Linje 71, 110, 340, 440, 480	8 min 0.7 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	9 min 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min 21.9 km
Trondheim Værnes	42 min

Skoler

Gimse skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Høyeggen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Melhus videregående skole 560 elever	11 min 0.9 km
Øya videregående skole 160 elever	10 min 7.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Melhus	9 min
--------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

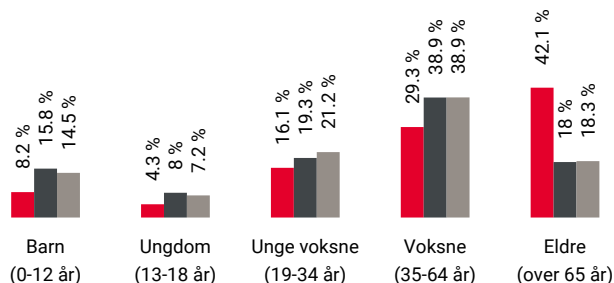
Bra 73/100



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	9 min 0.8 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 1 km
Gimsøya barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gaula PostNord	7 min 0.7 km
Coop Extra Melhus	9 min

Primære transportmidler

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

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

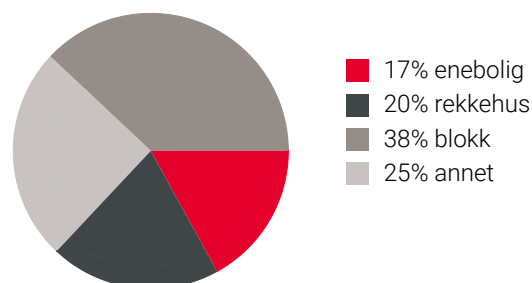
 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

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

Sport

 Melhus skolebane	10 min 
Fotball	0.9 km
 Gimse skole	12 min 
Aktivitetshall, ballspill	1 km
 3T-Melhus	9 min 
GymPlus Melhus	9 min 

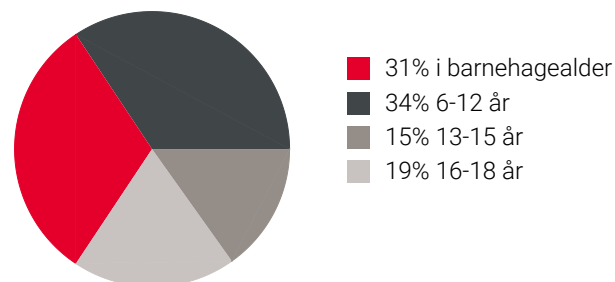
Boligmasse



Varer/Tjenester

 Melhus Kjøpesenter	10 min 
 Apotek 1 Melhus	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

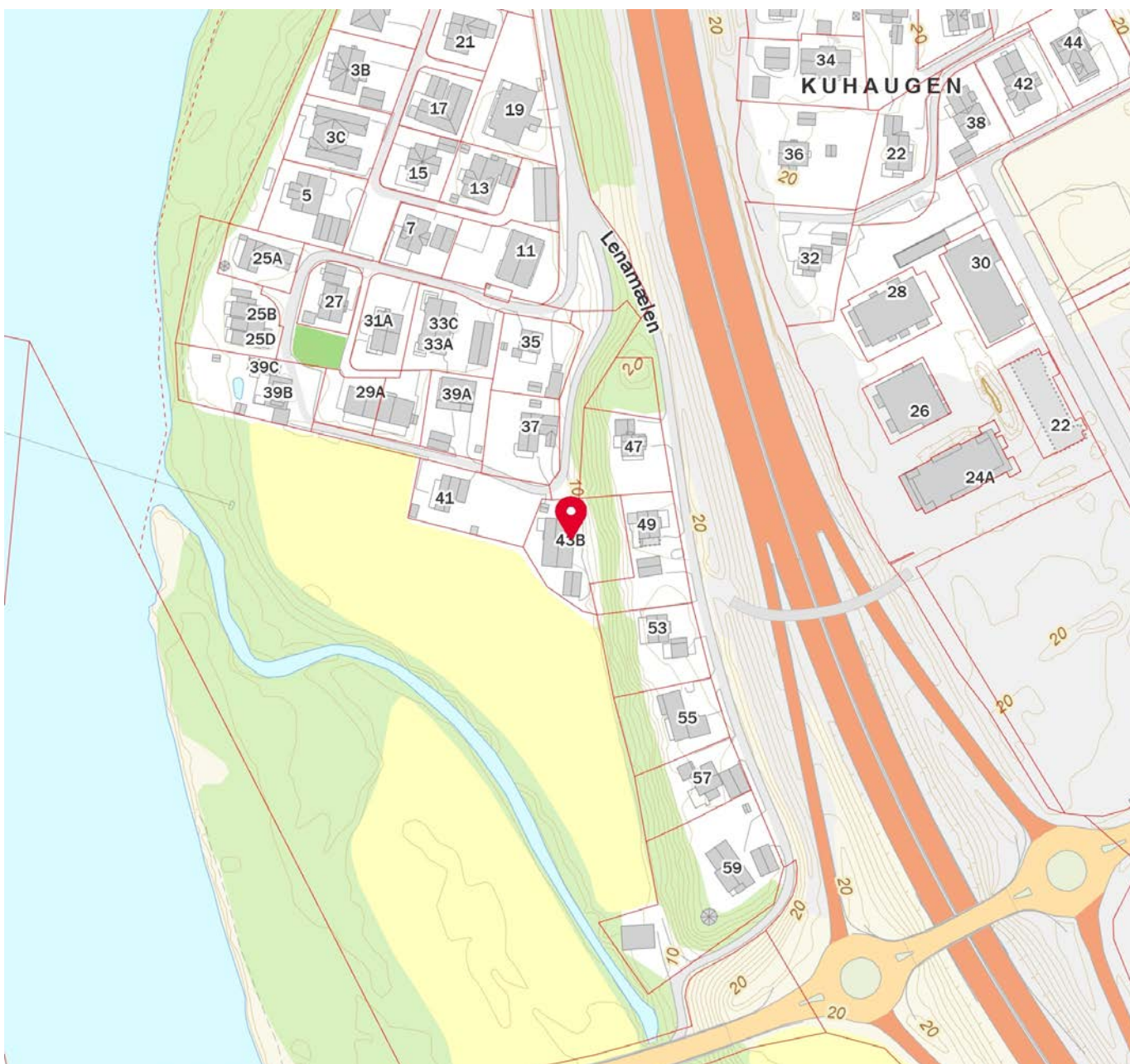


0% 54%

Melhus sentrum øst/Høyeggen
Melhus
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kaia Marie Reiten	Kim Rune Sætervang
Gateadresse	
Lenamølen 43B	
Poststed	Postnr
MELHUS	7224
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jbf
Polise/avtalnr.	2119401

Document reference: 1710250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier melder at Bad ble pusset opp i 2019
Arbeid utført av	Hårstad Eiendom og drift A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Forrige eier melder at bad ble pusset opp av Hårstad Eiendom i 2019
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Faktura og dokumentasjon våtrom Hårstad Eiendom og drift A/S, Samsvarserklæring el arbeid Caverion Faktura fra Jensen Rørservice
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fukt i kjeller, Det er montert EPS Fuktsikring av forrige eier
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekk i grunnmur, Ble montert støtemur av Forrige eier som forebyggende tiltak
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært ett tilfelle med mus, Nokas var på befarings og tiltak ble gjort. Ingen tilfeller etter dette.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier melder om at El Sikkerhet AS utført arbeid kjøkken ved oppussing i 2017 og lagt strøm til utebod 2019. Henninen Elektro as lagt gulvarme (Varmefolie) stue og kjøkken 2017 Caverion utført arbeid på bad ved oppussing 2019. EPS Fuktsikring utført av EPS Fuktsikring Midt- Norge AS 2020".
Arbeid utført av	El Sikkerhet AS, Henninen Elektro as, Caverion, EPS Fuktsikring Midt- Norge AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Terrasse pusset opp i 2023 og 2025

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det ble sendt ut nabovarsel for ca 1 år siden angående søknad om byggetillatelse av en bolig på naboeiendommen, har ikke hørt noe siden.
--
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Forrige eier melder at det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Melhus kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1850, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
--
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaia Marie Reiten	f8cd8a2e4042fb00f594bbe 970a0ee10caaf55c5	23.04.2025 11:08:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

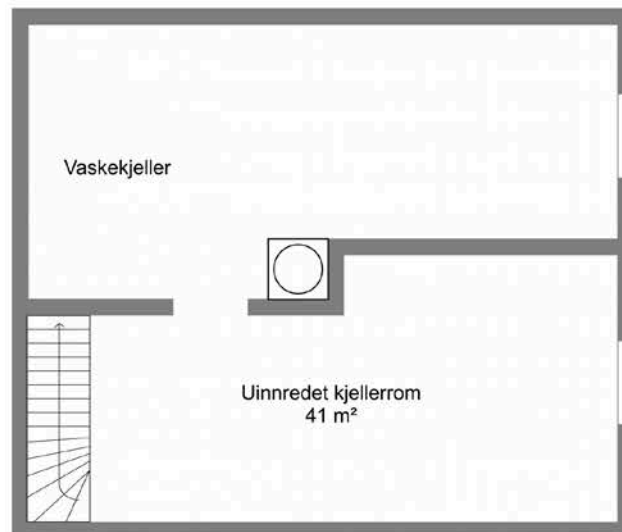
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Rune Sætervang	62cb017e535f739c17f64c82 4b2abb10f43d8f61	23.04.2025 11:09:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250094

- 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>

Lenamælen 43B

Kjeller



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

Lenamælen 43B

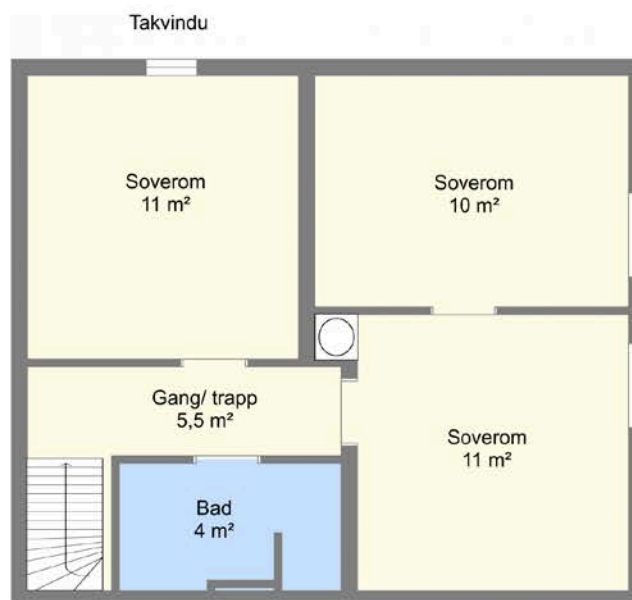
1. Etasje



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

Lenamælen 43B

2. Etasje



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

Lenamælen 43B

7224 MELHUS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1984

BRA: 137 m²

BRA-i: 137 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

14

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28846>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom opplyses oppgradert av tidligere eier på ukjent tidspunkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak på overflater/ sanitæranlegg.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

For å lukke TG 3 avviket må det etableres avtrekk på rommet utover åpning av vindu.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjeller

Oppsummering

Det mangler rekkverk i trappen, samt synlige slitasjer.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis fukt i grunnmur og det observeres noe salt/kalkutslag på grunnmurens inside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Det ble likevel ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekke-dannelser på grunnmuren. Relativt godt synlig på et område i kjeller. Det er etablert en støttemur i samme område i kjeller som et forebyggende tiltak.

Utover dette ble det ikke registrert sprekker/ riss som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning på verken grunnmur eller åpen fundamentering på pilarer ført til grunn ved tilbygget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur slik at forholdet kan observeres over tid. Da med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Det måles imidlertid skjevheter på ca. 8 cm. Videre er det ikke etablert trapp ved åpning.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av skjevheter og etablering av trapp anbefales.

Vinduer og dører: Eldre vinduer/dører

Oppsummering

Vinduer av eldre dato har følgelig bruksmessige slitasjer. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur, samt at terrenget ligger tett på et kjellervindu. Kjellervinduer er ikke kontrollert med åpning/ lukking.

Anbefalte tiltak

En utskifting av eldre vinduer er påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon i tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Videre blir det ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble likevel registrert. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

TG 2 grunnet alder/ byggemåte.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille anbefales å etableres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres/ anmerkes malingsavflassing på store deler av takkingen. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men takkingen vurderes å ha nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på loft.

Trapp: Loft

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Guilvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles godt fall i dusjsonen og tilnærmet flatt/ begrenset fall utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere bedre tettesjikt ved dør som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Banemembran(gulvbelegg) blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran som er benyttet bak og under flis er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takvindu på et soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: REITEN KAIA MARIE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: SÆTERVANG KIM RUNE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Lenamælen 43B, 7224 Melhus

Kommunenr: 5028

Gårdsnr: 91

Bruksnr: 45

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1984 - Boligen ble tilbygd/ oppgradert i 1984. Originale byggeåret er ukjent, men tidligere eier antydte at det ble først oppført rundt 1850, samt at eiendommen er etablert i 1960.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og åpen fundamentering på pilarer ved tilbygget. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	41	41	0	0	0
1. Etasje	52	52	0	0	30
2. etasje/ loft	44	44	0	0	0
Totalt m²	137	137	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	41	0	41		Uinnredet kjellerrom/ vaskekjeller.
1. Etasje	52	52	0	Entre, trapperom, kjøkken, stue, toalett.	
2. etasje/ loft	44	44	0	Gang, bad, 3 soverom.	
Totalt m²	137	96	41		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er kun etablert EPS fuktsikring i kjeller. Dette er ikke videre vurdert.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres stedvis fukt i grunnmur og det observeres noe salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Det ble likevel ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Grunnmur er oppført i støpt betong og åpen fundamentering på pilarer ved tilbygget.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres stedvis sprekkdannelser på grunnmuren. Relativt godt synlig på et område i kjeller. Det er etablert en støttemur i samme område i kjeller som et forebyggende tiltak.	
Utover dette ble det ikke registrert sprekker/ riss som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning på verken grunnmur eller åpen fundamentering på pilarer ført til grunn ved tilbygget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur slik at forholdet kan observeres over tid. Da med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Veranda med utgang fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Verandaen opplyses forlenget/ oppgradert med nytt rekkverk og terrassebord i 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det måles imidlertid skjevheter på ca. 8 cm. Videre er det ikke etablert trapp ved åpning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av skjevheter og etablering av trapp anbefales.	

6.6 Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lagsglass. Kjellervindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på loft og enkelte vinduer i 1. etasjen er fra 1983. Vinduer i kjeller er trolig fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer av eldre dato har følgelig bruksmessige slitasjer. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur, samt at terrenget ligger tett på et kjellervindu. Kjellervinduer er ikke kontrollert med åpning/ lukking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av eldre vinduer e påregnelig.	

6.7 Vinduer og dører: Nyere vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i entre, wc er fra 2018. Vinduer på stue er fra 2002.	
Glass på balkongdør opplyses utført i 2023. Ytterdør er fra 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen opplyses skiftet av tidligere eier i 1984 i forbindelse med tilbygget.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-1
På husets værutsatte veggflater er kledningen noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes rengjøring og overflatebehandling. Nedre del på dekkbord ved hoveddøren har synlige slitasjer. Utover dette fremstår utvendig fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Det er ikke registrert bruk av musetetting på deler av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dette mangler. TG 2.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon i tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Videre blir det ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble likevel registrert. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. TG 2 grunnet alder/ byggemåte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille anbefales å etableres.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Takrenner og nedløp er oppgradert på ukjent tidspunkt. Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.11 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

6.12 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tekkingen er oppgradert på ukjent tidspunkt etter byggeåret.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det registreres/ anmerkes malingsavflassing på store deler av tekkingen. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen vurderes å ha nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll på loft.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

Snøfanger og stigetrinn er etablert. Det gjøres likevel oppmerksom på at stigetrinn med fordel kan etableres helt ned til raft og festes noe bedre.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres likevel oppmerksom på at lysåpning/ lengde på bjelkelaget ved tilbygget(pilarer) er over anbefalt lengde.	
Støpt dekke i kjeller er fra byggeåret og har følgelig skjevheter.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra 2018	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Pipa er en teglsteinspipe og det er foretatt rehabilitering med nytt innerør/ stålrør etter opprinnelig byggeår. Tidspunktet er ukjent og det er ikke framlagt dokumentasjon	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

Innredningen opplyses oppgardert av tidligere eier i 2017 og fremstår uten skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Seksjonstegninger stemmer med dagens bruk. Utover dette er det kun tegninger i 1. etasjen som er medsendt fra kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Takvindu på et soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3
Toalettrom opplyses oppgradert av tidligere eier på ukjent tidspunkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak på overflater/ sanitæranlegg.	
Rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke TG 3 avviket må det etableres avtrekk på rommet utover åpning av vindu.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Trapp: Loft

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.	

6.20 Trapp: Kjeller



Beskrivelse	
Innvendig trapp til kjeller er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Det mangler rekkverk i trappen, samt synlige slitasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Hoveddelen er trolig fra 1984.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av anlegget, samt oppgradering av sikringsskap ble oppgradert i 2017-2019 av tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.24 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra av nyere dato er plassert på stue og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Kun rengjøring.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste at rommet ble oppgradert av fagfolk i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles godt fall i dusjsonen og tilnærmet flatt/ begrenset fall utenfor dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere bedre tettesjikt ved dør som et forebyggende tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Banemembran(gulvbelegg) blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran som er benyttet bak og under flis er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjnisje, servantskap, veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Øvrig: Vaskekjeller

Beskrivelse
I kjeller er det etablert en vaskekjeller.
Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Rommet holder da ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at gulv og vegger kun er av støpt betong mot grunn, samt at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Rommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Ikke videre vurdert og er kun til orientering.

6.29 Kryp kjeller

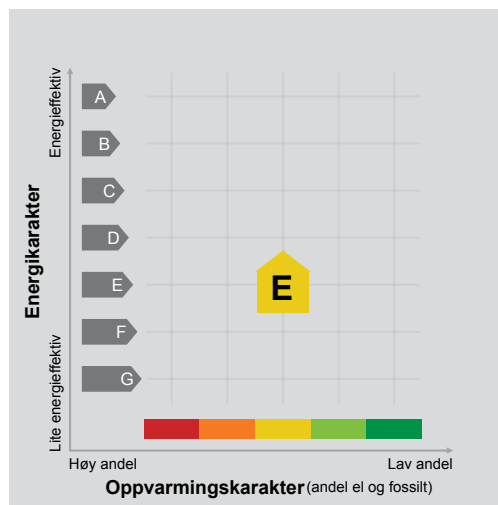
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lenamølen 43B
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184561921
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-96528
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for Lenamælen velforening

§ 1. Navn

Foreningens navn er Lenamælen Velforening.

§ 2. Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal / eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt boligmiljø.

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3. Velforeningens geografiske område

3.1 Velforeningens område er definert slik: Områdene og adkomst som omfatter adressene Lenamælen 3 til 59.

§ 4. Juridisk person

4.1 Foreningen er en selvstendig og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Enhver boligeier i Lenamælen 3 til 59/sameie/som eier boenhet med felles adkomstvei som disponerer fellesområder (for eksempel parkeringsplass og lignende) er pliktig medlem i foreningen.

Det pliktige medlemskapet følger av:

- heftelse tinglyst på eiendommen
- kjøpekontrakt eller annen skriftlig avtale
- øvrig rettsgrunnlag

5.2 For de situasjoner der medlemskap ikke inntreer automatisk, men hvor det kreves en aktiv handling for å bli medlem, kan årsmøtet ved unnlatt innmelding kreve:

- at innmelding foretas uten ugrunnet opphold

5.3 Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge dem til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og

årsmøtet.

5.4 Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eier plikter til å betale kontingent, som inntreer fra og med overtagelse av eiendommen.

§ 6. Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av fellesskapet (faste kostnader). I tillegg kommer forholdsmessig andel av administrasjonskostnader.

6.2 Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer.
- Tap av eventuelle ansiennitetsbetingede særretter.
- Erstatning for eventuelle tap som måtte oppstå på foreningens hånd som følge av den unnlatte betalingen.

§ 7. Årsmøte

7.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen to (2) uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

7.3 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra styret
- Regnskap i revidert stand
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsettelse av kontingent

Valg av:

- Leder (særskilt valg)
- Tre styremedlemmer

7.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en eller to referenter. Dirigent behøver ikke

være medlem i foreningen. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert - sendes samtlige medlemmer.

7.5 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges.

7.6 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemning, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemning. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Et medlem kan avgi skriftlig fullmakt til styret om man blir forhindret i å møte. Medlemmer kan avgi stemme ved fullmakt gitt til et annet medlem. Fullmakter knyttet til å avgi stemme ved fullmakt gitt til et annet medlem skal være styret i Lenamælen Velforening i hende for godkjenning senest tre virkedager før møtet.

7.7 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak (2/3-flertall) kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål.

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7 Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 9. Medlemsmøter

9.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 10. Velforeningens ledelse (styret)

10.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- Stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvaltning av velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver. (F. eks. bør

kursansvarlig i velforeningen være styremedlem).

- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter. -

Representere foreningen utad

- Sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut ifra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

10.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og regnskapsansvarlig før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

10.4 Styret holder møte når leder bestemmer, eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

10.5 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Leder eller i hans/hennes fraværs nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

10.6 Styret trenger årsmøtets samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over kr 50.000.

10.7 Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

§ 11 Regnskap og revisjon

11.1 Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

11.2 Styret skal påse at regnskapet blir ført

§ 12. Vedtektsendringer

12.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 13. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

13.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at

oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om noe valg foretas.

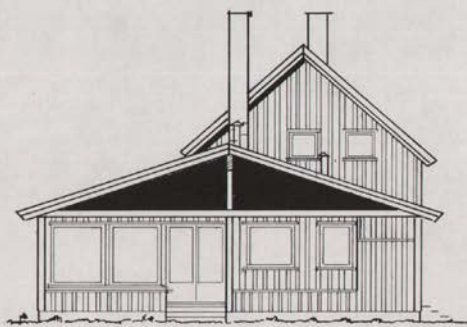
13.2 Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme ved at det avholdes avstemning ved ekstraordinært årsmøte på hva formål er. Avviklingsstyret har ansvar for å påse at midlene overføres til det aktuelle formål.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

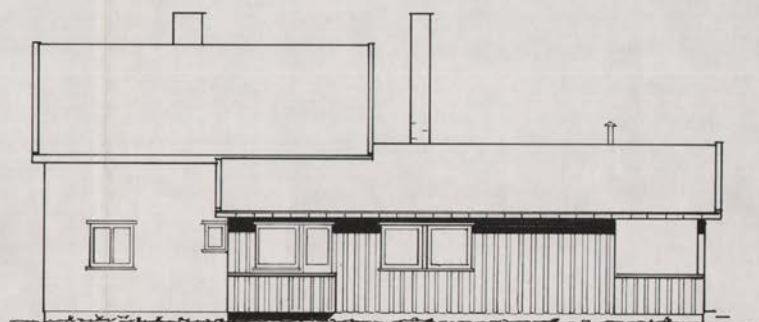
13.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som en oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§14 Forholdet til annen lovgiving

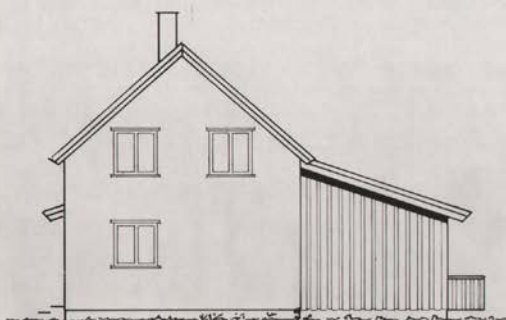
I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 5 komme til anvendelse



SØR



VEST



NORD



ØST

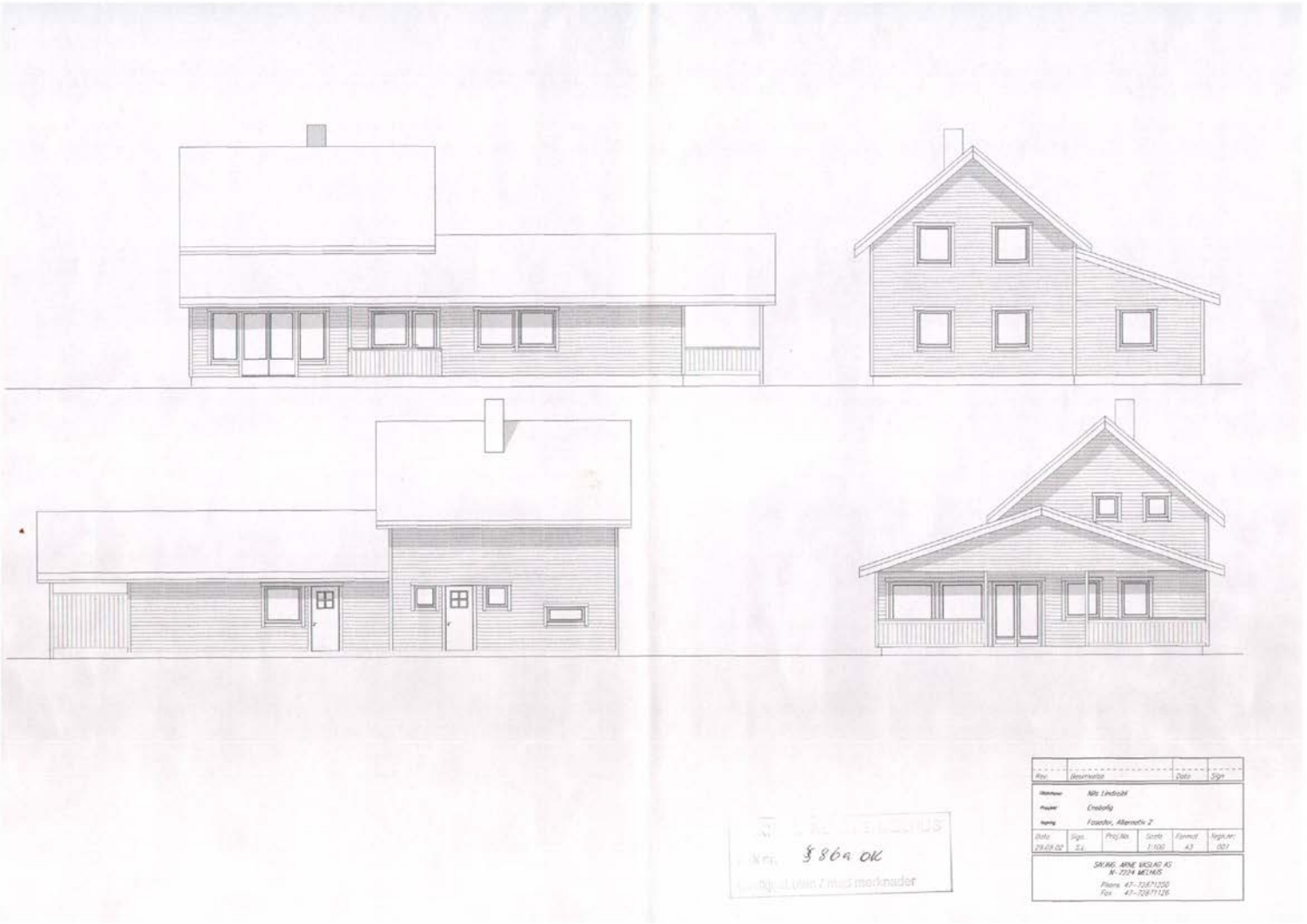
MELNUS DYENINGSRÅD, MELNUS
Sak nr. 5/83 p. 3.
Godkjent uten/mod merknader.

FASADER

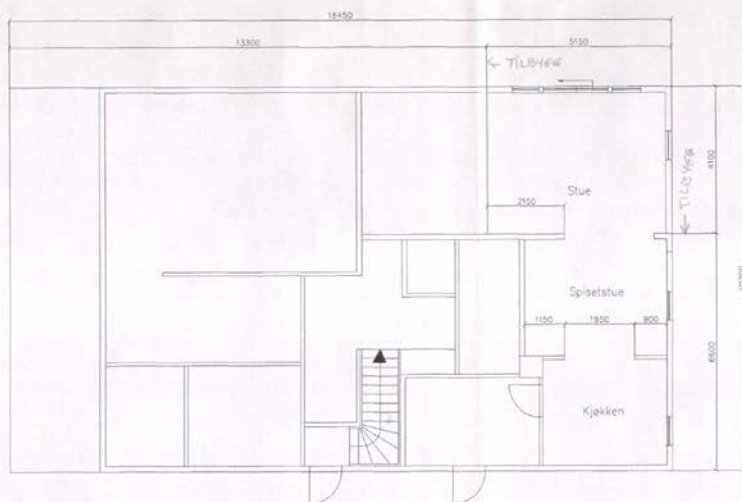
BYGGHERRE
NILS LINDREITLI

Målestokk	Tegn.
1:100	Trac.
	Ktr.
Erstatning for:	
25-11-83	
Erfattet av:	
H. Skjellmøll	



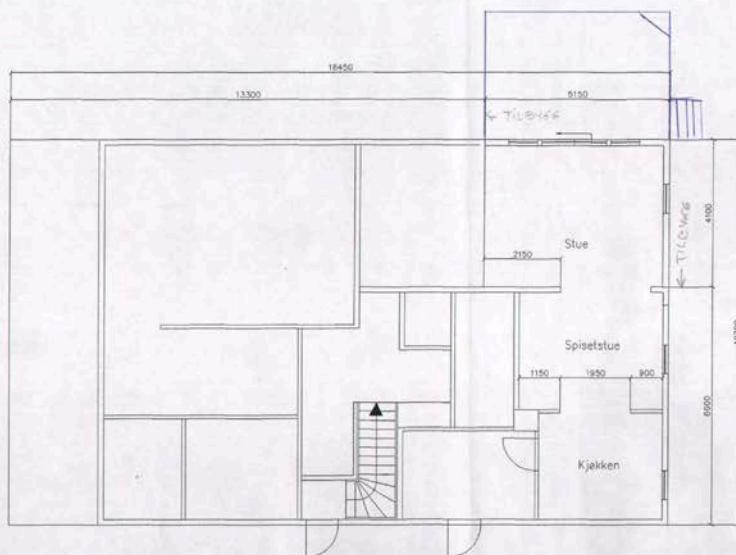


1/2" = 1'-0"
 1/4" = 1'-0"
 1/8" = 1'-0"
 1/16" = 1'-0"
 1/32" = 1'-0"
 1/64" = 1'-0"
 1/128" = 1'-0"
 1/256" = 1'-0"
 1/512" = 1'-0"
 1/1024" = 1'-0"
 1/2048" = 1'-0"
 1/4096" = 1'-0"
 1/8192" = 1'-0"
 1/16384" = 1'-0"
 1/32768" = 1'-0"
 1/65536" = 1'-0"
 1/131072" = 1'-0"
 1/262144" = 1'-0"
 1/524288" = 1'-0"
 1/1048576" = 1'-0"
 1/2097152" = 1'-0"
 1/4194304" = 1'-0"
 1/8388608" = 1'-0"
 1/16777216" = 1'-0"
 1/33554432" = 1'-0"
 1/67108864" = 1'-0"
 1/134217728" = 1'-0"
 1/268435456" = 1'-0"
 1/536870912" = 1'-0"
 1/1073741824" = 1'-0"
 1/2147483648" = 1'-0"
 1/4294967296" = 1'-0"
 1/8589934592" = 1'-0"
 1/17179869184" = 1'-0"
 1/34359738368" = 1'-0"
 1/68719476736" = 1'-0"
 1/137438953472" = 1'-0"
 1/274877906944" = 1'-0"
 1/549755813888" = 1'-0"
 1/1099511627776" = 1'-0"
 1/2199023255552" = 1'-0"
 1/4398046511104" = 1'-0"
 1/8796093022208" = 1'-0"
 1/17592186044416" = 1'-0"
 1/35184372088832" = 1'-0"
 1/70368744177664" = 1'-0"
 1/140737488355328" = 1'-0"
 1/281474976710656" = 1'-0"
 1/562949953421312" = 1'-0"
 1/1125899906842624" = 1'-0"
 1/2251799813685248" = 1'-0"
 1/4503599627370496" = 1'-0"
 1/9007199254740992" = 1'-0"
 1/18014398509481984" = 1'-0"
 1/36028797018963968" = 1'-0"
 1/72057594037927936" = 1'-0"
 1/144115188075855872" = 1'-0"
 1/288230376151711744" = 1'-0"
 1/576460752303423488" = 1'-0"
 1/1152921504606846976" = 1'-0"
 1/2305843009213693952" = 1'-0"
 1/4611686018427387904" = 1'-0"
 1/9223372036854775808" = 1'-0"
 1/18446744073709551616" = 1'-0"
 1/36893488147419103232" = 1'-0"
 1/73786976294838206464" = 1'-0"
 1/147573952589676412928" = 1'-0"
 1/295147905179352825856" = 1'-0"
 1/590295810358705651712" = 1'-0"
 1/1180591620717411303424" = 1'-0"
 1/2361183241434822606848" = 1'-0"
 1/4722366482869645213696" = 1'-0"
 1/9444732965739290427392" = 1'-0"
 1/18889465931478580854784" = 1'-0"
 1/37778931862957161709568" = 1'-0"
 1/75557863725914323419136" = 1'-0"
 1/151115727451828646838272" = 1'-0"
 1/302231454903657293676544" = 1'-0"
 1/604462909807314587353088" = 1'-0"
 1/1208925819614629174706176" = 1'-0"
 1/2417851639229258349412352" = 1'-0"
 1/4835703278458516698824704" = 1'-0"
 1/9671406556917033397649408" = 1'-0"
 1/19342813113834066795298816" = 1'-0"
 1/38685626227668133590597632" = 1'-0"
 1/77371252455336267181195264" = 1'-0"
 1/154742504910672534362390528" = 1'-0"
 1/309485009821345068724781056" = 1'-0"
 1/618970019642690137449562112" = 1'-0"
 1/1237940039285380274899124224" = 1'-0"
 1/2475880078570760549798248448" = 1'-0"
 1/4951760157141521099596496896" = 1'-0"
 1/9903520314283042199192993792" = 1'-0"
 1/19807040628566084398385987584" = 1'-0"
 1/39614081257132168796771975168" = 1'-0"
 1/79228162514264337593543950336" = 1'-0"
 1/158456325028528675187087900672" = 1'-0"
 1/316912650057057350374175801344" = 1'-0"
 1/633825300114114700748351602688" = 1'-0"
 1/1267650600228229401496703205376" = 1'-0"
 1/2535301200456458802993406410752" = 1'-0"
 1/5070602400912917605986812821504" = 1'-0"
 1/10141204801825835211973625643008" = 1'-0"
 1/20282409603651670423947251286016" = 1'-0"
 1/40564819207303340847894502572032" = 1'-0"
 1/81129638414606681695789005144064" = 1'-0"
 1/162259276829213363391578010288128" = 1'-0"
 1/324518553658426726783156020576256" = 1'-0"
 1/649037107316853453566312041152512" = 1'-0"
 1/1298074214633706907132624082305024" = 1'-0"
 1/2596148429267413814265248164610048" = 1'-0"
 1/5192296858534827628530496329220096" = 1'-0"
 1/10384593717069655257060992658440192" = 1'-0"
 1/20769187434139310514121985316880384" = 1'-0"
 1/41538374868278621028243970633760768" = 1'-0"
 1/83076749736557242056487941267521536" = 1'-0"
 1/166153499473114484112975882535043072" = 1'-0"
 1/332306998946228968225951765070086144" = 1'-0"
 1/664613997892457936451903530140172288" = 1'-0"
 1/1329227995784915872903807060280344576" = 1'-0"
 1/2658455991569831745807614120560689152" = 1'-0"
 1/5316911983139663491615228241121378304" = 1'-0"
 1/10633823966279326983230456482242756608" = 1'-0"
 1/21267647932558653966460912964485513216" = 1'-0"
 1/42535295865117307932921825928971026432" = 1'-0"
 1/85070591730234615865843651857942052864" = 1'-0"
 1/170141183460469231731687303715884105728" = 1'-0"
 1/340282366920938463463374607431768211456" = 1'-0"
 1/680564733841876926926749214863536422912" = 1'-0"
 1/1361129467683753853853498429727072845824" = 1'-0"
 1/2722258935367507707706996859454145691648" = 1'-0"
 1/5444517870735015415413993718908291383296" = 1'-0"
 1/10889035741470030830827987437816582766592" = 1'-0"
 1/21778071482940061661655974875633165533184" = 1'-0"
 1/43556142965880123323311949751266331066368" = 1'-0"
 1/87112285931760246646623899502532662132736" = 1'-0"
 1/174224571863520493293247799005065324265472" = 1'-0"
 1/348449143727040986586495598010130648530944" = 1'-0"
 1/696898287454081973172991196020261297061888" = 1'-0"
 1/1393796574908163946345982392040522594123776" = 1'-0"
 1/2787593149816327892691964784081045188247552" = 1'-0"
 1/5575186299632655785383929568162090376495104" = 1'-0"
 1/11150372599265311570767859136324180752990208" = 1'-0"
 1/22300745198530623141535718272648361505980416" = 1'-0"
 1/44601490397061246283071436545296723011960832" = 1'-0"
 1/89202980794122492566142873090593446023921664" = 1'-0"
 1/178405961588244985132285746181186892047843328" = 1'-0"
 1/356811923176489970264571492362373784095686656" = 1'-0"
 1/713623846352979940529142984724747568191373312" = 1'-0"
 1/1427247692705959881058285969449495136382746624" = 1'-0"
 1/2854495385411919762116571938898990272765493248" = 1'-0"
 1/5708990770823839524233143877797980545530986496" = 1'-0"
 1/11417981541647679048466287755595961091061972992" = 1'-0"
 1/22835963083295358096932575511191922182123945984" = 1'-0"
 1/45671926166590716193865151022383844364247891968" = 1'-0"
 1/91343852333181432387730302044767688728495783936" = 1'-0"
 1/182687704666362864775460604089535377456991567872" = 1'-0"
 1/365375409332725729550921208179070754913983135744" = 1'-0"
 1/730750818665451459101842416358141509827966271488" = 1'-0"
 1/1461501637330902918203684832716283019655932542976" = 1'-0"
 1/2923003274661805836407369665432566039311865085952" = 1'-0"
 1/5846006549323611672814739330865132078623730171904" = 1'-0"
 1/11692013098647223345629478661730264157247460343808" = 1'-0"
 1/23384026197294446691258957323460528314494920687616" = 1'-0"
 1/46768052394588893382517914646921056628989841375232" = 1'-0"
 1/93536104789177786765035829293842113257979682750464" = 1'-0"
 1/187072209578355573530071658587684226515959365500928" = 1'-0"
 1/374144419156711147060143317175368453031918731001856" = 1'-0"
 1/748288838313422294120286634350736906063837462003712" = 1'-0"
 1/1496577676626844588240573268701473812127674924007424" = 1'-0"
 1/2993155353253689176481146537402947624255349848014848" = 1'-0"
 1/5986310706507378352962293074805895248510699696029696" = 1'-0"
 1/11972621413014756705924586149611790497021399392059392" = 1'-0"
 1/23945242826029513411849172299223580994042798784118784" = 1'-0"
 1/47890485652059026823698344598447161988085597568237568" = 1'-0"
 1/95780971304118053647396689196894323976171195136475136" = 1'-0"
 1/191561942608236107294793378393788647952342390272950272" = 1'-0"
 1/383123885216472214589586756787577295904684780545900544" = 1'-0"
 1/766247770432944429179173513575154591809369561091801088" = 1'-0"
 1/1532495540865888858358347027150309183618739122183602176" = 1'-0"
 1/3064991081731777716716694054300618367237478244367204352" = 1'-0"
 1/6129982163463555433433388108601236734474956488734408704" = 1'-0"
 1/12259964326927110866866776217202473468949912977468817408" = 1'-0"
 1/24519928653854221733733552434404946937899825954937634816" = 1'-0"
 1/49039857307708443467467104868809893875799651909875269632" = 1'-0"
 1/98079714615416886934934209737619787751599303819750539264" = 1'-0"
 1/196159429230833773869868419475239575503198607639501078528" = 1'-0"
 1/392318858461667547739736838950479151006397215279002157056" = 1'-0"
 1/784637716923335095479473677900958302012794430558004314112" = 1'-0"
 1/1569275433846670190958947355801916604025588861116008628224" = 1'-0"
 1/3138550867693340381917894711603833208051177722232017256448" = 1'-0"
 1/6277101735386680763835789423207666416102355444464034512896" = 1'-0"
 1/12554203470773361527671578846415332832204710888928069025792" = 1'-0"
 1/25108406941546723055343157692830665664409421777856138051584" = 1'-0"
 1/50216813883093446110686315385661331328818843555712276103168" = 1'-0"
 1/100433627766186892221372630771322662657637687111424552206336" = 1'-0"
 1/200867255532373784442745261542645325315275374222849104412672" = 1'-0"
 1/401734511064747568885490523085290650630550748445698208825344" = 1'-0"
 1/803469022129495137770981046170581301261101496891396417650688" = 1'-0"
 1/1606938044258990275541962092341162602522202993782792835301376" = 1'-0"
 1/3213876088517980551083924184682325205044405987565585670602752" = 1'-0"
 1/6427752177035961102167848369364650410088811975131171341205504" = 1'-0"
 1/12855504354071922204335696738729300820177623950262342682411008" = 1'-0"
 1/25711008708143844408671393477458601640355247900524685364822016" = 1'-0"
 1/51422017416287688817342786954917203280710495801049370729644032" = 1'-0"
 1/102844034832575377634685573909834406561420991602098741459288064" = 1'-0"
 1/205688069665150755269371147819668813122841983204197482918576128" = 1'-0"
 1/411376139330301510538742295639337626245683966408394965837152256" = 1'-0"
 1/822752278660603021077484591278675252491367932816789931674304512" = 1'-0"
 1/1645504557321206042154969182557350504982735865633579863348609024" = 1'-0"
 1/3291009114642412084309938365114701009965471731267159726697218048" = 1'-0"
 1/6582018229284824168619876730229402019930943462534319453394436096" = 1'-0"
 1/13164036458569648337239753460458804039861886925068638906788872192" = 1'-0"
 1/26328072917139296674479506920917608079723773850137277813577744384" = 1'-0"
 1/52656145834278593348959013841835216159447547700274555627155488768" = 1'-0"
 1/105312291668557186697918027683670432318895095400549111254310975536" = 1'-0"
 1/210624583337114373395836055367340864637790190801098222508621951072" = 1'-0"
 1/421249166674228746791672110734681729275580381602196445017243902144" = 1'-0"
 1/842498333348457493583344221469363458551160763204392890034487804288" = 1'-0"
 1/1684996666896914987166688442938726917102321526408785780068975608576" = 1'-0"
 1/3369993333793829974333376885877453834204643052817571560137951217152" = 1'-0"
 1/6739986667587659948666753771754907668409286105635143120275902434304" = 1'-0"
 1/13479973335175319897333507543509815336818572211270286240551804868608" = 1'-0"
 1/26959946670350639794667015087019630673637144422540572481103609737216" = 1'-0"
 1/53919893340701279589334030174039261347274288845081144962207219474432" = 1'-0"
 1/107839786681402559178668060348078522694548577690162289924414438948864" = 1'-0"
 1/215679573362805118357336120696157045389097155380324579848828877897728" = 1'-0"
 1/431359146725610236714672241392314090778194310760649159697657755795456" = 1'-0"
 1/862718293451220473429344482784628181556388621521298319395315511590912" = 1'-0"
 1/1725436586902440946858688965569256363112777243042596638790631023181824" = 1'-0"
 1/3450873173804881893717377931138512726225554486085193277581262046363648" = 1'-0"
 1/6901746347609763787434755862277025452451108972170386555162524092727296" = 1'-0"
 1/13803492695219527574869511724554050904902217944340773110325048185454592" = 1'-0"
 1/27606985390439055149739023449108101809804435888681546220650096370909184" = 1'-0"
 1/55213970780878110299478046898216203619608871777363092441300192741818368" = 1'-0"
 1/110427941561756220598956093796432407239217743554726184882600385483636736" = 1'-0"
 1/220855883123512441197912187592864814478435487109452369765200770967273472" = 1'-0"
 1/441711766247024882395824375185729628956870974218904739530401541934546944" = 1'-0"
 1/883423532494049764791648750371459257913741948437809479060803083869093888" = 1'-0"
 1/1766847064988099529583297500742918515827483896875618958121606167738187776" = 1'-0"
 1/353369412997619905916659500148583703165496



Ark. nr. *86a.04*
 Døkkant uten / med merknader

Rev.	Revisjon	Dato	Sign.		
Arkitekt:	Hå Lindvall				
Prosjekt:	Endring				
Type:	Planlegging, Alternativ 2				
Dato	Sign.	Prosjekt	Side	Utsnitt	Page no.
29.08.02	S.L.	1.01	1.01	1.01	012
SKANSKE ARKITEKTER AS 47-2214 47-1505 Phone 47-72871230 Fax 47-72871128					



MELHUS *§ 86 a OK*
Kommune
Arealløsløst

§ 86 a OK
Kommune / med marknader

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
Skrevet	M. Lindahl		
Prosjekt	Endelig		
Appt.	Planlagtning Alternativ 2		
Dato	Sign.	Proj.No.	Scale
29.08.07	S.L.		1:100
		Format	Signatur
		A3	032
SVANE BENE WOLAC AS N-2204 MELHUS Phone 47-22871250 Fax 47-22871129			

Melhus

91/45

Tilbygg (egen
leilighet)

Bolighus i 2 etg.

7/12-83. 15/12-83.
Xk2

513B/83.

Nils Lindreitli

7084 Melhus.

Peder Evjen

7094 Lundamo.

x

Tilbygg.

Golvbelegg mangler på soverom.

Avtrekk fra toalett og bad må monteres. Dersom avtrekket ikke legges ~~mx~~
over tak, må det være mekanisk. Jfr. Byggeforskriftenes (BF) kap.
47 :13. Rakkverk i trapp må monteres. Noe elektrikerarbeid gjenstår.
Skillekonstruksjonen mellom leilighetene - også i gammelt bygg -
må tilfredsstille lydkravene i BF's kap. 53 :3. Jfr. vedtak C 1
i Bygningsrådets sak 513 B/83. Noen ubetydelige endringer er utført
i forhold til godkjente tegninger. Pipen er flyttet, og avstand
til gammelt hus er større enn 3 m.

Boligen er beiset.

Boligen er tilknyttet offentlige vann- og kloakkledninger samt
kommunal renovasjon og feiing.

1/3-85.

Arve Stokkan
Arve Stokkan
bygn.ing.

Melhus,

19/11-84.

Harald Raum Eide
Harald Raum Eide
bygn. sjef

ing til tinglysing

onering i matrikkelen
 stillfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602126399
 Vedlegg: Ja

inglysing

Navn
 MELHUS KOMMUNE

Adresse
 Rådhusvegen 2, 7224 MELHUS

/ forretning

Navn
 LINDREITLI NILS OTTO
 LINDREITLI JORUNN ODDVEIG

Bruksenhet
 H0101
 H0101

Adresse
 LENAMÆLEN 43, 7224 MELHUS
 LENAMÆLEN 43, 7224 MELHUS

er) som er seksjonert

Bnr
 45

Bnr Fnr Snr
 45 0 1
 45 0 2

Formålkode
 Boligseksjon
 Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
 Nei
 Nei

Eksklusivt uteareal
 Nei
 Nei

er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 121989 Tinglyst: 08.02.2017
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:
 Advokat Mette Skoklefeld
 Postboks 13
 7221 Melhus

Fødselsnr./Org.nr.:
 871383162
 Ref.nr

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1653	Melhus	91	45		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
020846 [REDACTED]	Lindreitli, Nils Otto	1/2
140738 [REDACTED]	Lindreitli, Jorunn Oddveig	1/2

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

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
Sum tellere:										= nevner: 100									

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 361 og § 362).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

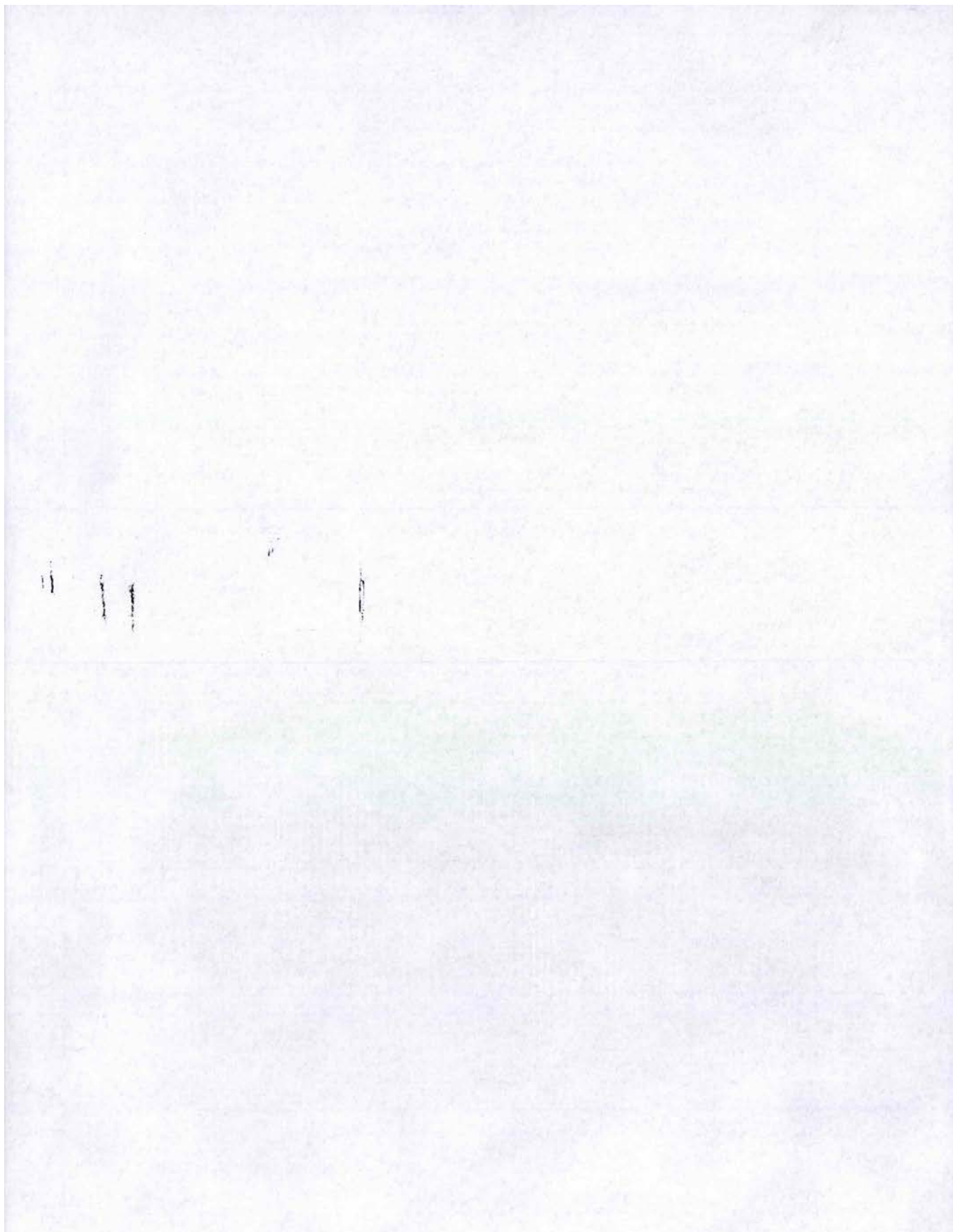
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Melhus, 15.6.2016

Nils Lindneithli

Louise Lindneithli

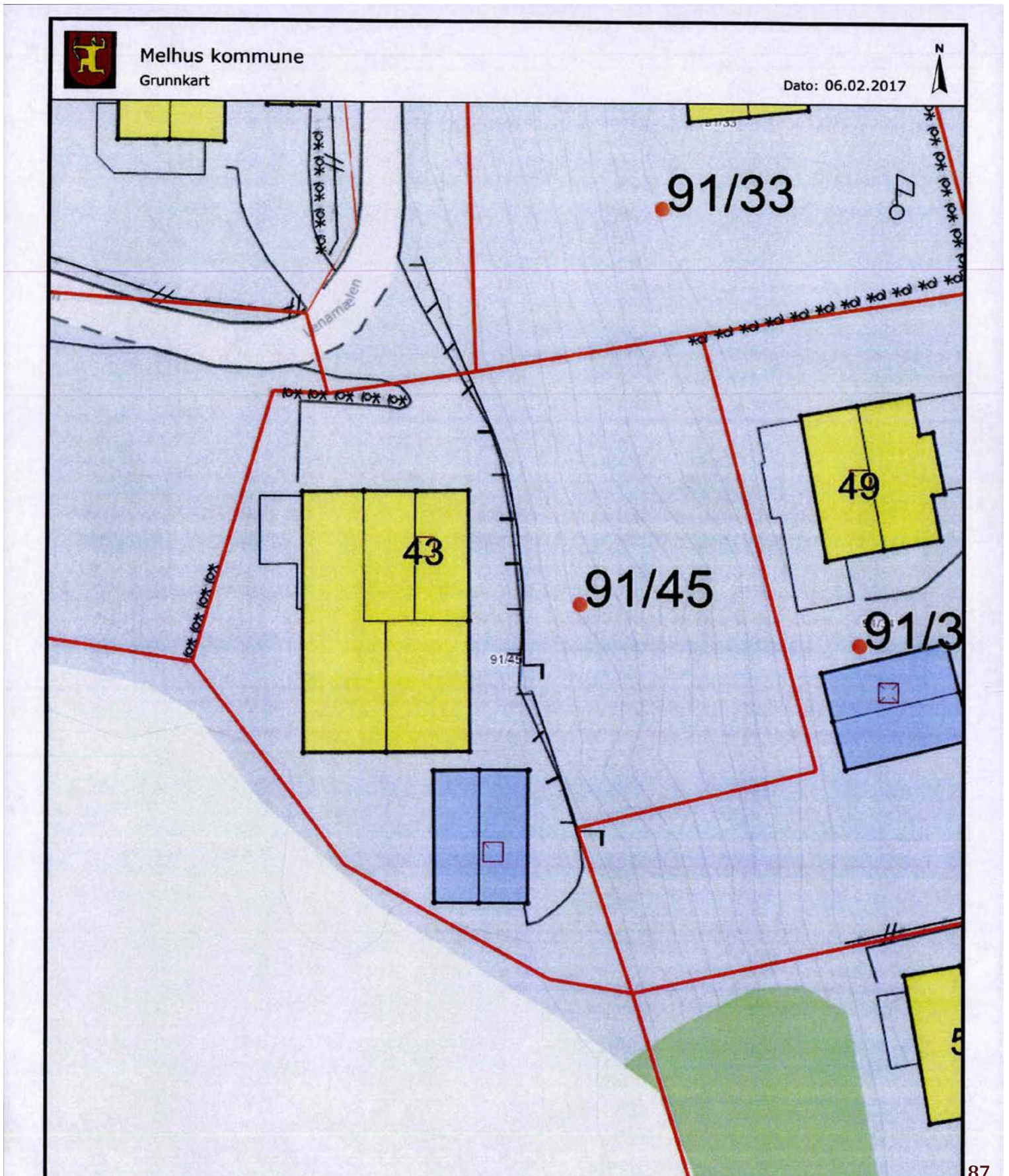


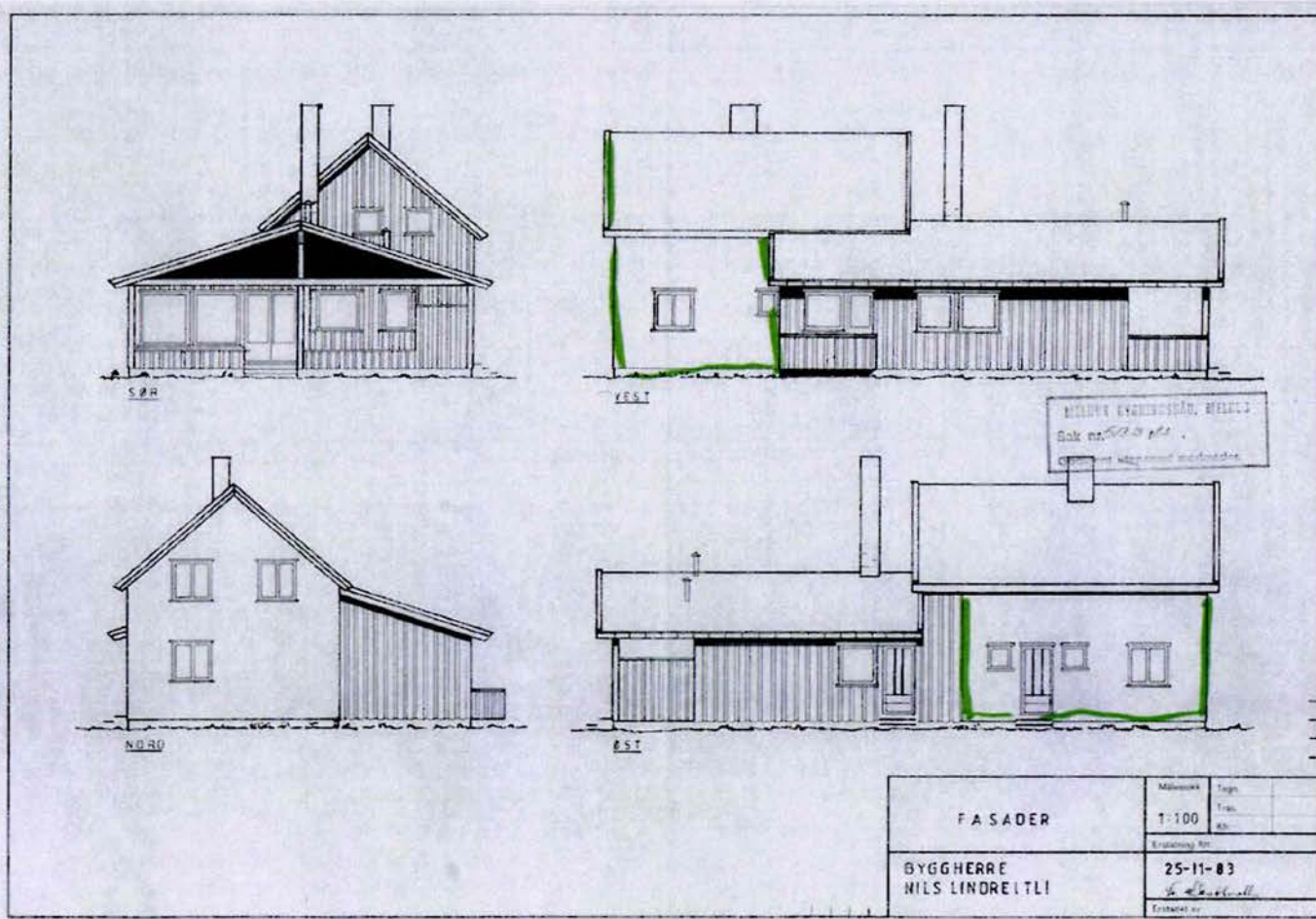
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) Eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
91	45
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Melhus 06.02.2017	 Jørgen Lindreith

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

Dato	Partenes underskrift
14/7-16	Nils Lindreith Jørgen Lindreith



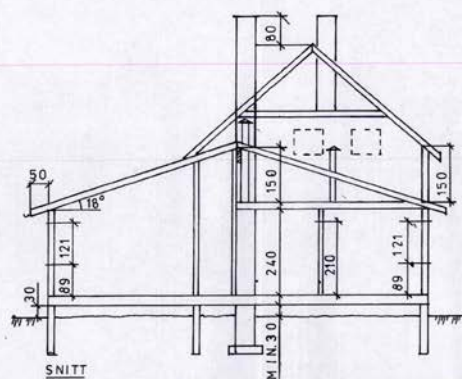
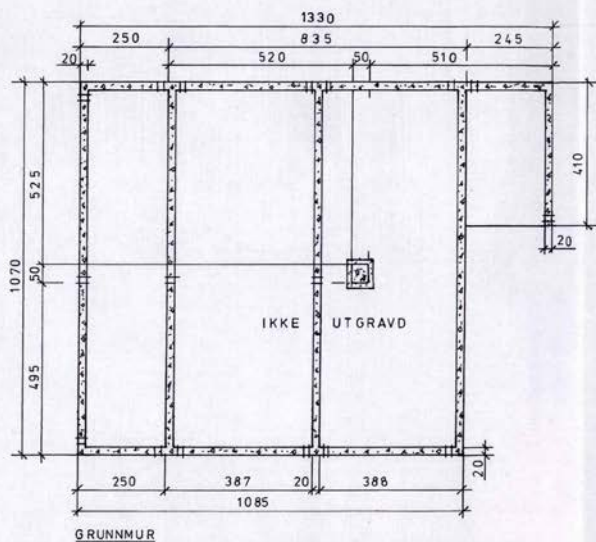




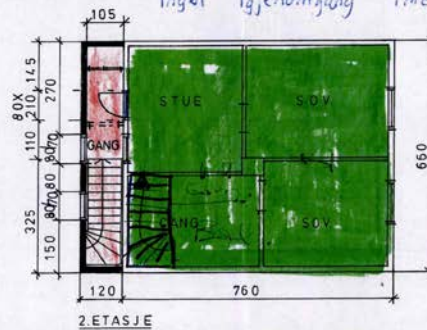
Kjeller Even og My Elin : Grønn

Even og Gry Elin: ~~Grunde~~ Selsjon 1

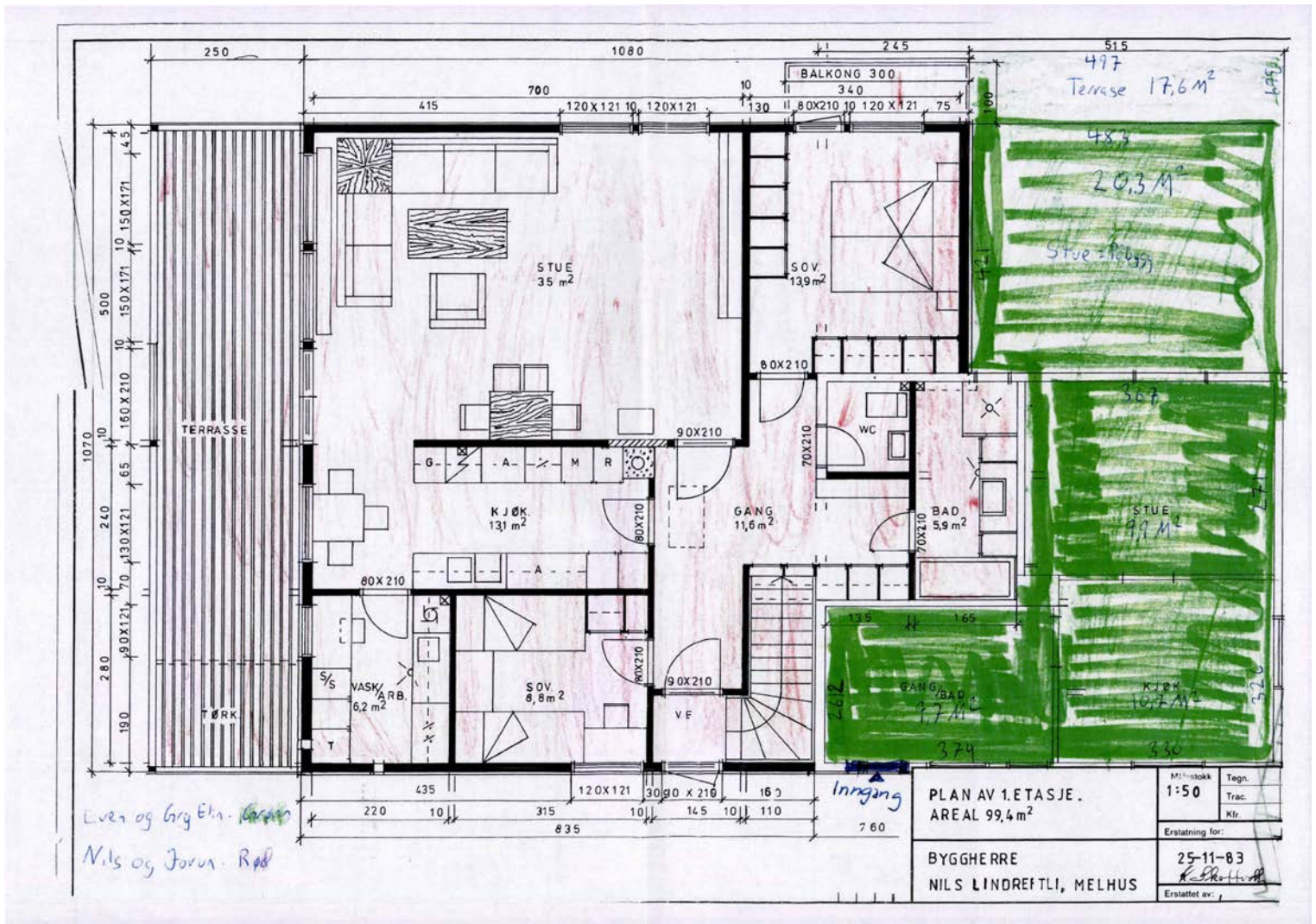
Nils og Forun ~~Rød~~ Sesjon 2

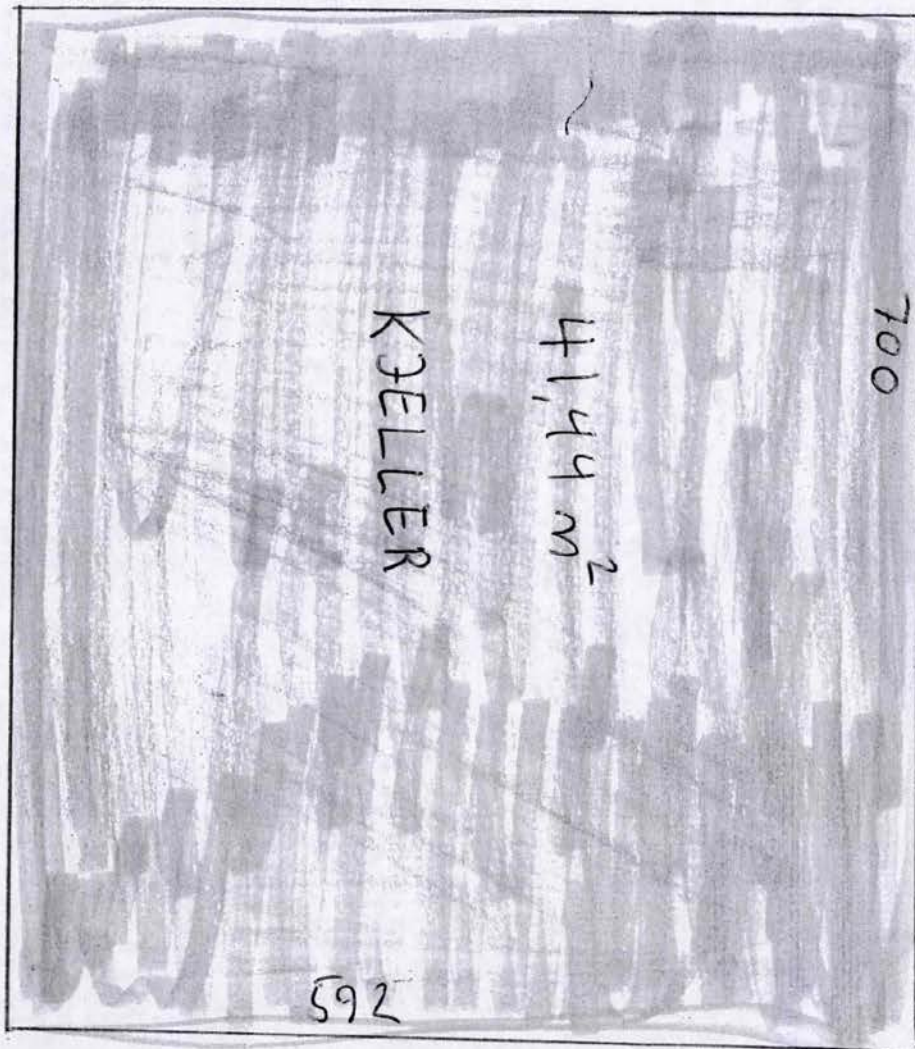


Ingen lgjenomgang imellom Rød og Grønn



2. ETASJE 7,9m ² GRUNNMUR OG SNITT	Målestokk 1:100	Tegn. Trac. Kfr.	
BYGGHERRE NILS LINDREITLI	Erstatning for: 25-11-83 <i>E. Skenevold</i>		





Kjeller Even og ry E.l.n : Grøn



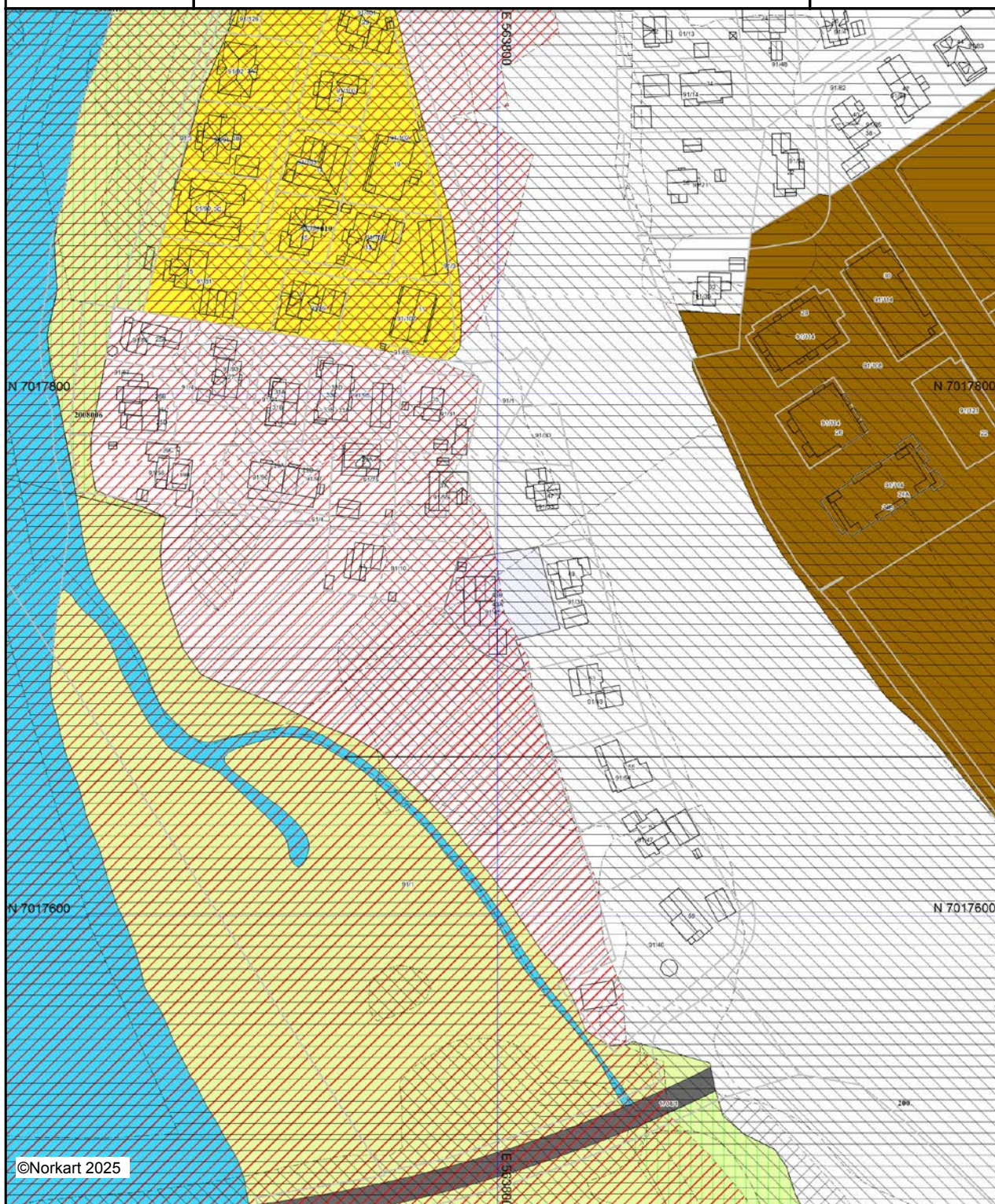
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/45/0/1
Adresse: Lenamælen 43B
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



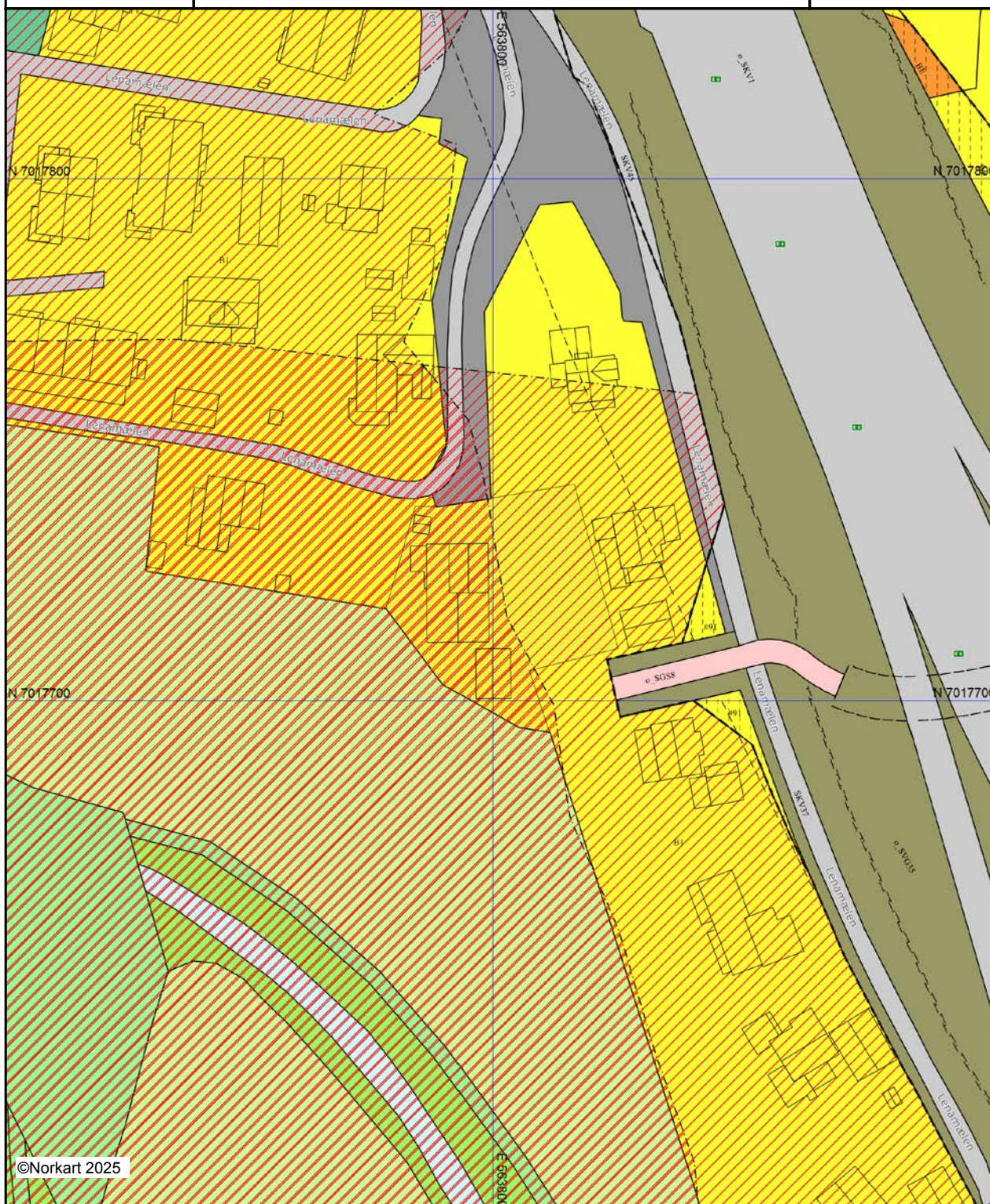
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/45/0/1
Adresse: Lenamælen 43B
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



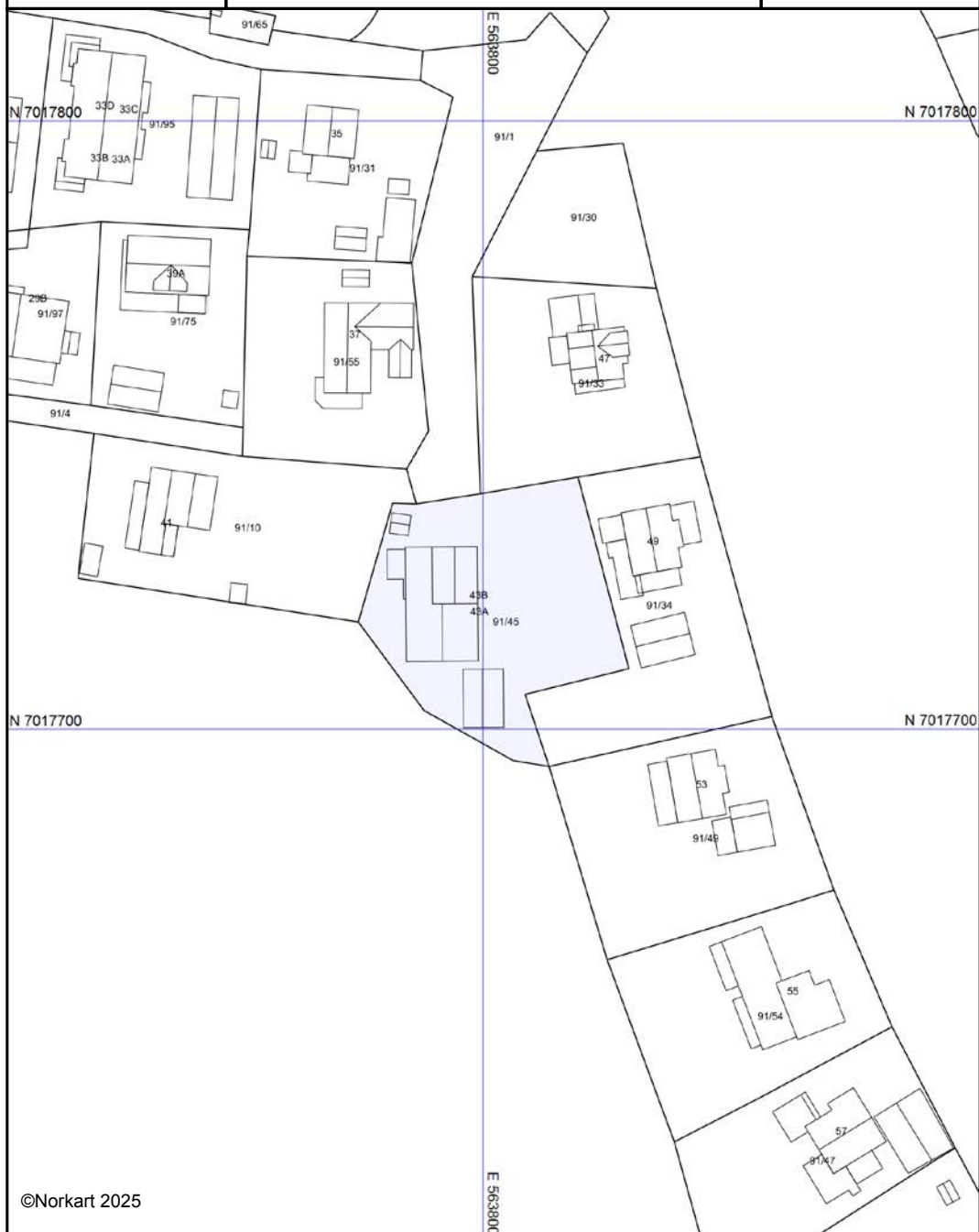
Melhus kommune

ReguleringsplankartUnderBakker

Eiendom: 91/45/0/1
Adresse: Lenamælen 43B
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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
- Sikringssone kulturminne h_730

§ 12-7 BESTEMMELSEOMRÅDER

- 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 søknadspliktige 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 tilfredsstille 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 vanntette.

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 prinsippløsninger for området, dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Tiltak for overvannshåndtering integreres i utforming av grønnstruktur, plasser og gater. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal i hovedsak håndteres åpent og lokalt. Det skal i stor grad benyttes permeable flater innenfor hvert prosjekt for å erstatte nedbygd areal. Det skal legges trekrør for fiberkabler samtidig med annen offentlig infrastruktur/VAO.

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

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

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

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

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

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

Envina IKS og kommunen.

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

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

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

F 7 Nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 500 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 Hølundavegen 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 risikoreduserende 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 inngangspartinivå.

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 formålsgrensene 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, frisktssoner, lekeplasser, aktivitet- og oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivarettatt.

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

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

2.2 Lekeplasser (L1 – L26)

2.2.1 Fellesbestemmelser lekeplass

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

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

2.2.2 Nærlekeplasser (L1, L14, L16)

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

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

2.3 Uteopphold (o_U1- o_U3)

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

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

2.4 Bolig (B1-B16)

2.4.1 B1

B1 omfatter eksisterende boligområder i ytterkant av planområdet.

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

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

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

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

2.4.2 B2

B2 omfatter flere boligområder med konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet.

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

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

2.4.3 B3 Ved Meeggen

Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging innenfor område B3.

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

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

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnstruktur.

Ved detaljregulering av den nordlige delen av B3 må overvannssituasjonen knyttet til bekken i tilgrensende G9 kartlegges og utredes. Ved utbygging skal overvannssituasjonen 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 flomsoner 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 parkeringskjellere. 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 gangvegssystem 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 flomsoner 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 parkeringskjellere. 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/sykkelbru 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 tilfredsstiller 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 formålsgrensen ut mot offentlig gaterom. Boliginnganger og forplasser må ikke komme i konflikt med kjøreveg/gangveg. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke. Lange fasadeliv skal brytes opp, og ha en oppdeling og variasjon som gir et inntrykk av mindre og sammensatte volumer. Innenfor sentrumsformål skal det være en blanding av formål for å oppfylle områdeplanens intensjon om et godt sentrumsområde. Første etasje skal ha utadrettede funksjoner, og aktive fasader kreves. Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3 m.

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

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

Detaljplaner skal utarbeides innenfor disse rammene.

2.5.2 S1-S4 Melhustorget

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

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

Returpunkt for næringsavfall etableres i tilknytning til varemottak.

Utforming

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

Fasadene for næringsarealer på bakkeplan skal være utadrettet, transparente og ha flere innganger til næringsvirksomhetene mot gågate o_GG2, o_GG3, torget o_TG2 og Melhusvegen. For bebyggelse med integrert parkering i 1. etasje skal utvendige fasader mot veger og gangsystemer være attraktive, med for eksempel vindusutstillinger, 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 friskt 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 Høvdingeplassen

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

2.6 Bolig/Kontor BK1-BK3

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

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

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

2.7 Bolig/Forretning BF1

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

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

2.8 Bolig/Forretning/Kontor

2.8.1 Fellesbestemmelser

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

2.8.2 BFK1 – Gamle stasjonsområdet

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

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnstruktur.

2.8.3 BFK2 – Melhusbanken.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Området kan bebygges med 3-8 etasjer. Samlet bruksareal skal være minimum 120% BRA. Balkonger tillates utkraget 1,5 m over 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/sykkelveg 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 forstøtningsmurer 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 – Kjøreskolen

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

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

2.8.6 BFK 5-6 Ved Brubakk/Karivollen

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse eller vesentlig ombygging kreves detaljplan.

2.9 Bolig/Forretning/Tjenesteyting - BFT1

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

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

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

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

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

2.10 Bolig/Næring BN1 (Karivollen)

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

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

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

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningssenter, forsamlingslokale.

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

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

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

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningssenter, forsamlingslokale.

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

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

2.13 Bolig/Tjenesteyting BT1

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningssenter, 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 støysoner. 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/enkelpersoner. Alle plasser skal opparbeides med kvalitet, og med tanke på rasjonell drift. Belysning på torg og plasser skal avvike fra ordinær gatebelysning. Både mastehøgde og armatur skal være tilpasset myke trafikanter. Maks mastehøgde 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 nært både tog-perrongen og bussholdeplassen, som ikke blokkerer viktige gangakser. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.

Det skal etableres kunstinstallasjoner/vannelementer i byrommet.

3.1.4 Gimsetunet o_TG4

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

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

3.2 Gangareal/gågate o_GG1- o_GG3

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

3.2.1 Gangareal o_GG1 (Melhustunet)

Området o_GG1 skal opparbeides som vist på plankartet med hardt dekke med tydelige soner for gjennomgående gå/sykel 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 trafikkretning. God belysning på gang og oppholdssoner.

Det tillates nødvendige installasjoner for uteservering og for handel langs fasadene, men ikke slik at det er til hinder for almen ferdsel/gjennomgang. Tilkost 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 frisktlinje 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 trafiksikre 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 kjørebanen.

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

o_GS15 skal også være kjørbare 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 kjørbare 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 stedefegen 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, støttmurer og skjermer 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 søppelstativ.

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 tilknytting 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 tilknytting 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 ubebygd 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 - Høgspen

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

7.1.3 Faresone kvikkleire og skred i bratt terreng

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

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

Det vises til NGI rapport 20170235-01-R.

7.1.4 Infrastruktursone – VA

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

7.1.5 Infrastruktursone – veg

Sonen viser mulig fremtidig trase for offentlig veg.

Det skal utarbeides detaljplan. I arbeidet med detaljplan skal det også utredes andre alternativer for ny veg, blant annet Udduvoll. Hensynet til landbruksproduksjon skal utredes i alle aktuelle alternativ. Planen skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, bro, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Vegen skal anlegges i terrengtilpasset 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 terrengtilpasset 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 tilfredsstille 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 -Id 112058 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone 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 avkjørslr 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 anleggstiltak (inkludert terrengbearbeidelse). Arkeologiske registreringer skal gjennomføres før eventuelle tiltak kan tillates.

8.10 Overvannsledning – #17

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

9. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9.1 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1.1 ANLEGGSTØY OG STØY FRA ANLEGGSTRAFIKK, TRAFIKKAVVIKLING I ANLEGGSFASEN

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

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

9.1.2 GEOTEKNIKK

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

9.1.3 STØY OG LUFTFORURENSING

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følges søknad om rammetillatelse. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn. Det må gjennomføres støyreduiseringstiltak 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 støy- 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 forurensningsforskriftens 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 kangs. 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.

Tilgrensede 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 Bøndenenes svingen)

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

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

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

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

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

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

9.2.26 B11 (ved Gruva)

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

9.2.27 B12 (Potten)

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

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

9.2.28 B14

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

9.2.29 BFT1 Gimsøya

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

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

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

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

9.2.30 BF1 (ved Gaulasenteret mv.)

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

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

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

9.2.31 BK1 Mølla

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

9.2.32 BK2 Helsport

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

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

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

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

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

9.2.33 BFK3 Vigdal

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

9.2.34 BT2 Gimsøya

o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider o_GS19 og o_GS20 som vist i plankartet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

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

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

Rekkefølgekravene 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.

Rekkefølgekravene 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 Gammelbakkan, 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 spillvanns- 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.

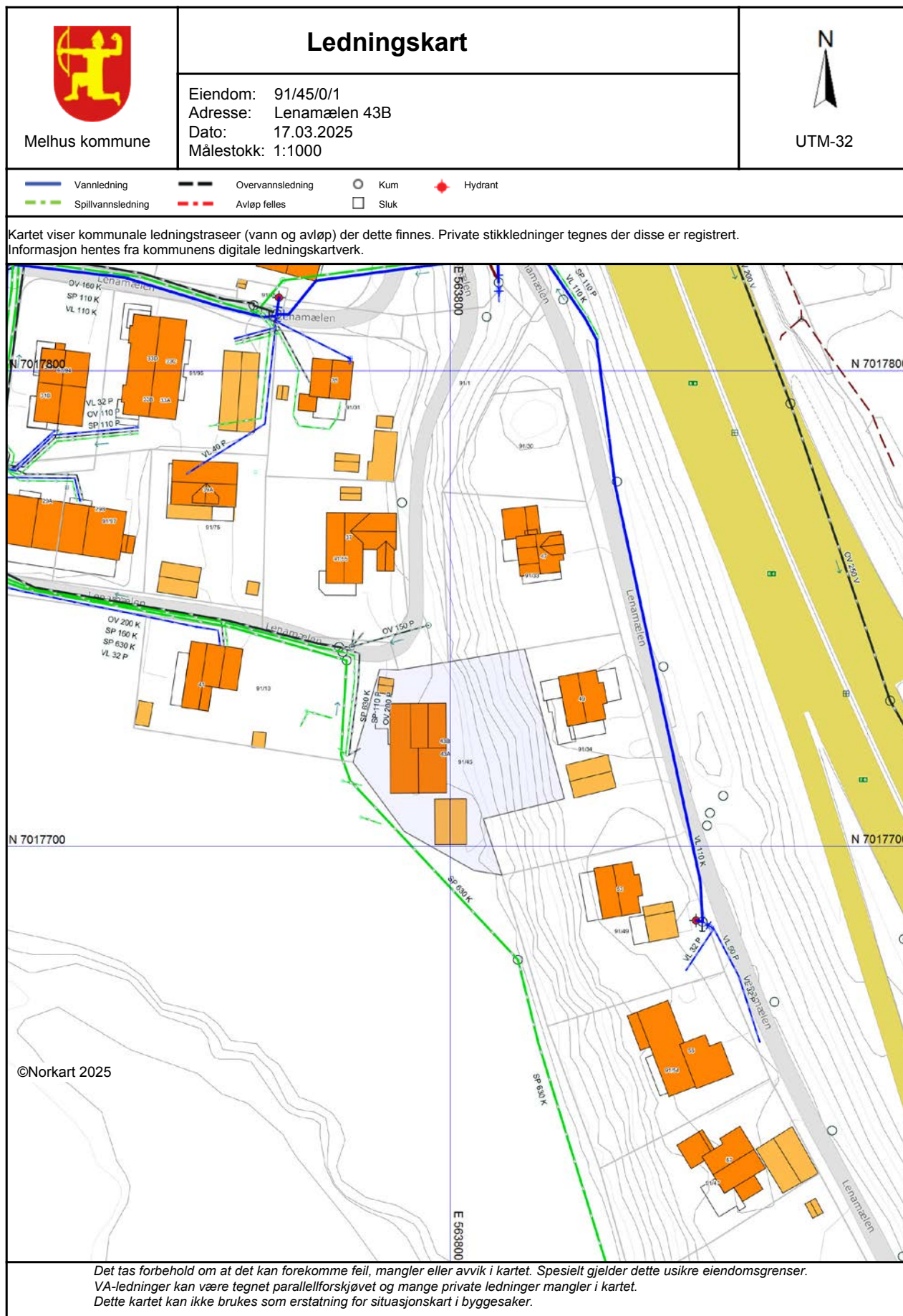
Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal o_GS18 og o_GS2 være opparbeidet.

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.





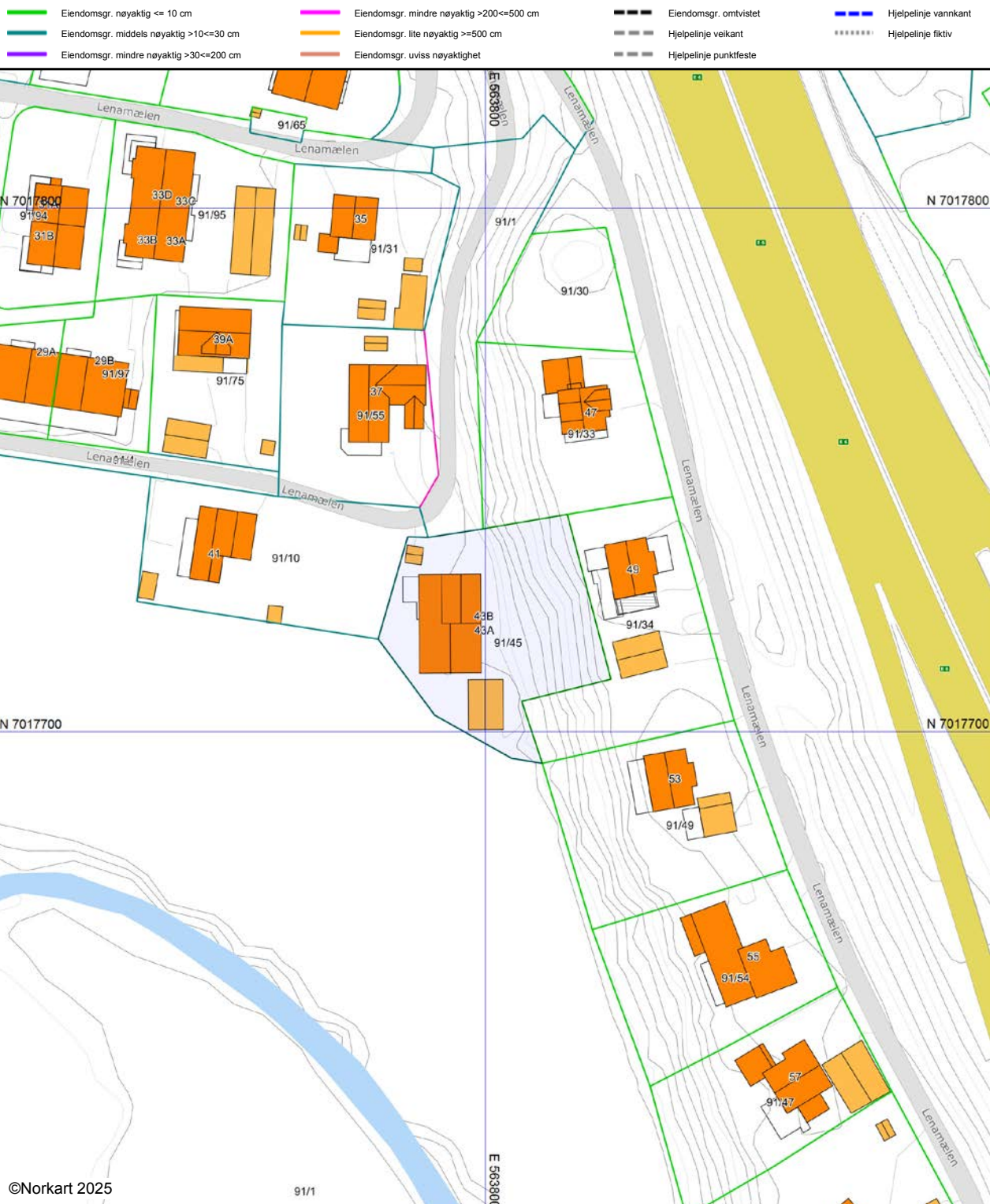
Melhus kommune

Grunnkart

Eiendom: 91/45/0/1
Adresse: Lenamælen 43B
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 5028 - 91/45//1



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
--- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 358,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7017721,9	Øst	563807,1
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7017741,49	563815,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			16,29	
2	7017709,99	563823,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,59	
3	7017705,76	563806,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			17,58	
4	7017693,91	563810,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			12,49	
5	7017694,87	563804,97	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,97	
6	7017703,11	563790,3	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			16,83	
7	7017717,66	563779,49	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			18,13	
8	7017737,2	563785,14	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,34	
9	7017737,08	563789,02	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			3,88	
10	7017738,74	563799,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,67	



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lenamælen 43B
7224 MELHUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre