

Holumvegen 151

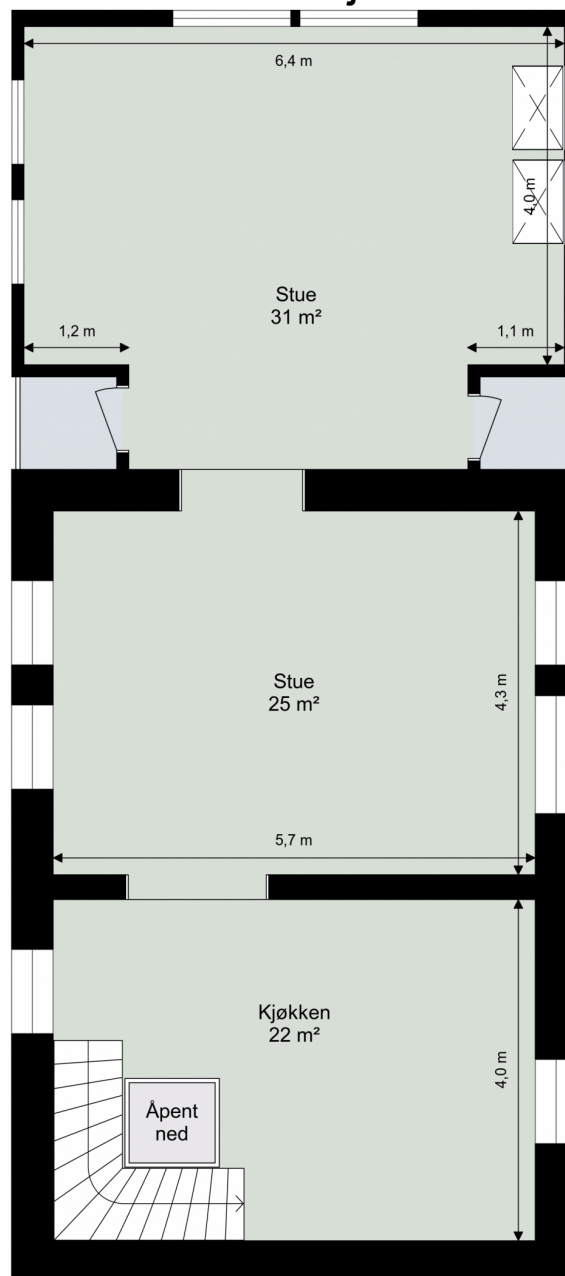
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

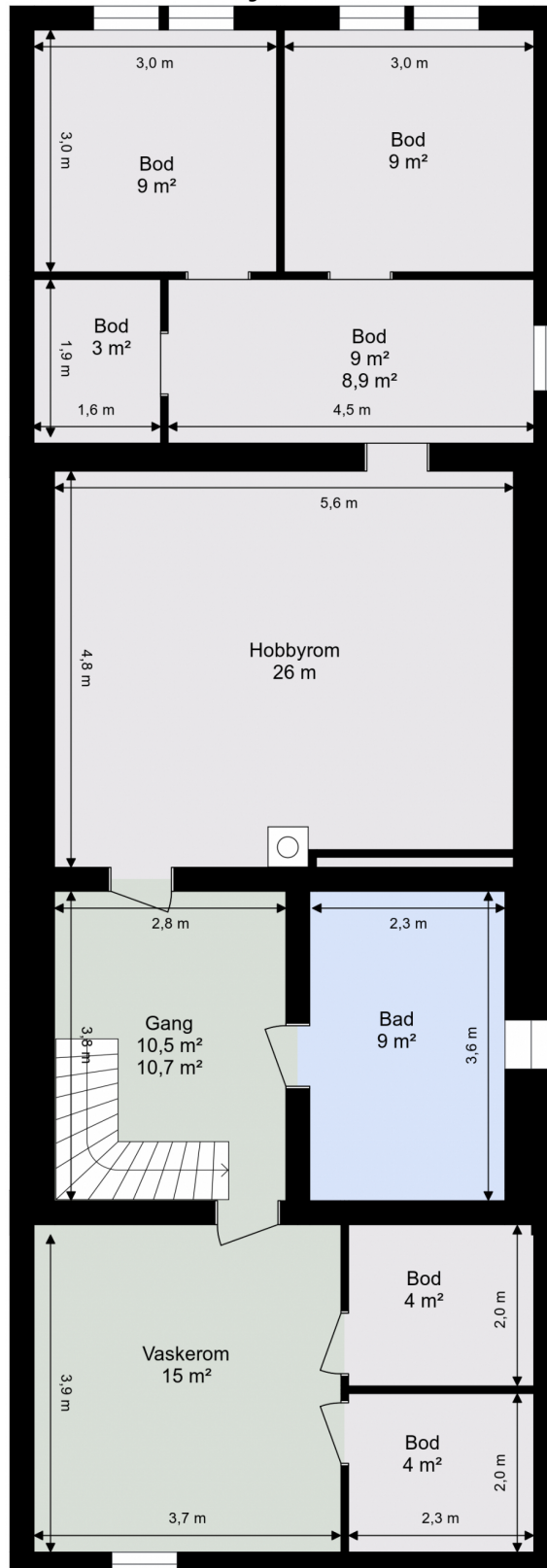
Holumvegen 151

2. Etasje



Holumvegen 151

Kjeller



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250096	
Selger 1 navn	
Wigdis Rodø	
Gateadresse	
Hollumvegen 151	
Poststed	Postnr
GIMSE	7227
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1982
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	43
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalenr.	7861468

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad etablert av selgers sin avdøde mann, ca 2005. Han var utdannet tømmer med våtromssertifikat.

Arbeid utført av

Av kvalifisert eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ny drenering rundt hele huset etablert ca 2005 av Opland Maskin AS, Melhus

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

Nei Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje langs pipe. Utbedret med nytt pipebeslag i blekk i 2016.

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

Beskrivelse

Dagens pipe er avblendet og ikke i bruk. Det må settes inn rør i pipeløpet for å kunne tas i bruk.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kun små skjevheter i gulv som må anses som normalt i gamle hus.

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 mus inne i huset tidligere, men ingen problemer med dette nå etter at muren ble tettet mellom garasje og husvegg for ca 7 år siden.

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

Byttet sikringsskap, montert elbillader og diverse mindre arbeider.

Arbeid utført av

Kvål El-installasjon AS

Filer

[69669-Samsvarserkl-ring2024.pdf](#)

[35351-Samsvarserkl-ring.pdf](#)

[40081-Samsvarserkl-ring2023.pdf](#)

[Dokumentasjon elbillader.pdf](#)

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, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Utført elkontroll av Tensio i 2020 og 2021.

Filer

[tilsynsrapport 2021.pdf](#)

[Elkontroll 2020.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Easee Charge

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Tilbygg over garasje i 1990.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Byggesøkt av huseier og godkjent av byggesakskontoret i Melhus Kommune.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger vegrett/bruksrett til alternativ adkomst via eiendommen Brekkåsen 14 (1951/492-2/65)

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wigdis Rodø	eacfe3c9f577ec36f9e832 ffeafb4d4ce346faa8	10.09.2025 18:38:16 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Hollumvegen 151

7227 GIMSE

5028/31/0/4/0/0

Rapportdato

21.04.2026

TG 0		1
TG 1		5
TG 2		10
TG 3		0
TG IU		0

HOLLUMVEGEN 151 - 5028/31/0/4/0/0

Befaring utført den 03.09.2025 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HOLLUMVEGEN 151 - 5028/31/01/4/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

HOLLUMVEGEN 151 - 5028/31/0/4/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Hollumvegen 151 , 7227, GIMSE

Matrikel: 5028/31/0/4/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

Tomt: 1 100.90 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Wigdis Rodø

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller og tømmerkasse. Påbygd i 1990. Fasader er da kledd med teggelstein. Saltak kledd med gratulerte aluplater. 2 lags vinduer av varierende alder.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Ja

Øvrig informasjon om oppdraget

Garasje er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

HOLLUMVEGEN 151 - 5028/31/0/4/0/0

Kjeller			
BRA-i 108 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, vaskerom, hobbyrom og 6 boder	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1. etasje			
BRA-i 81 m ²	BRA-e 34 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 60 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, wc, stue, 3 soverom	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Overbygd trapp inngang, terrasse fra stue. delvis overbygd
2. etasje			
BRA-i 81 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 2 m ²
Beskrivelse av BRA-i Kjøkken og 2 stuer	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal 2 stk. Lufteveranda

Sum areal			
BRA-i 270 m ²	BRA-e 34 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 62 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 304 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:198 m2 / S-Rom: 106 m2



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

10

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering:

Rom under terreng: Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.

Bad i kjeller - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad i kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2:Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Bad i kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Manglende tilluft

Trapp: TG 2:Det mangler håndløper på vegg

Kjøkken: Det registreres en del slitasje på innredningen. TG 2:Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG 2:Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Denne er ikke fremlagt

Når ble egenerklæringen signert?

.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ikke undersøkt av takstmann. Hvis kravene ikke er oppfylt og bruken ikke godkjent kan kommunen nekte deg å bruke rommet som oppholdsrom, eller du kan i verste fall få bøter.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Lettklinkerblokker , Teglstein

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Ca.2005

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og toppliste?

Nei

Kommentar:

Det er synlig grunnmursplast men ikke toppliste.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

I trappegang og bad

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utslag på fukt i mur bak plater i trappegang. Omfang og årsaken er usikkert.

Er rommet ventilert?

Nei

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å følge med på dette.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Fasade

Teglstein, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Musetetting utgår da det er teggelfasade. Hvordan og om det er lufting er ukjent

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av heltre.

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 2009-2022-2023. Noen vinduer er antatt fra 1980

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Bilde



Det registreres noen fuktmerker på foring ved takvindu i trappeløp.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Små terrasser i 2. Etasje er tekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ca.2005

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Granulerte aluminiumspanner

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Levetid:

Normal tid før omlegging av granulerte aluminiumspanner er 30-50 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, pa el på vegger. Flis på vegg bak dusjkabinett, plater i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ca.2005

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2:Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Levetid:

! Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

TG 2:Manglende tilluft

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere bedre tilluft

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

TG 2: Det mangler håndløper på vegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

ⓘ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres en del slitasje på innredningen.

TG 2:Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

TG 2:Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing vaskerom.

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:



Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år. Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert. Selger har Dokumentasjon på det som er utført.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

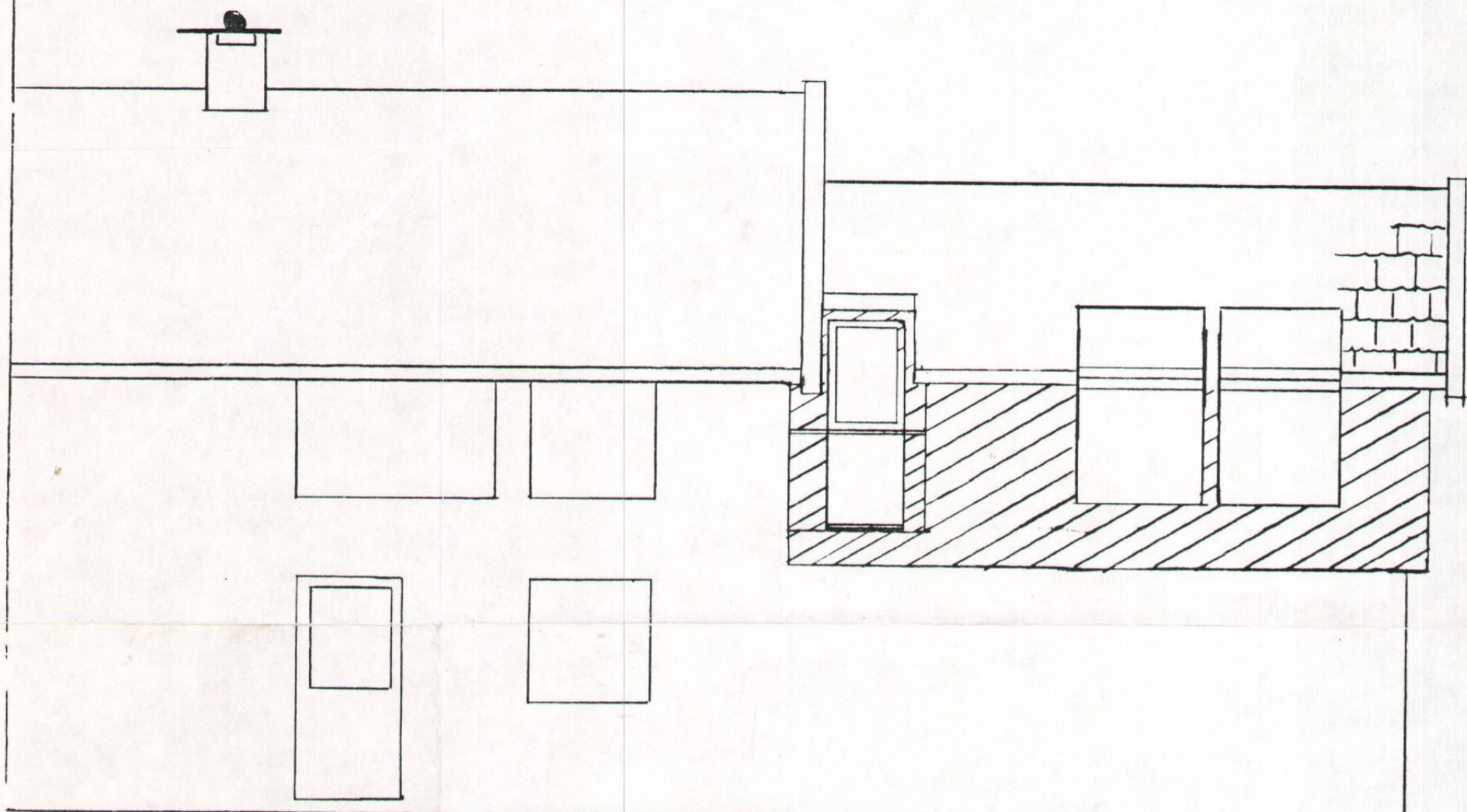
Ja

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

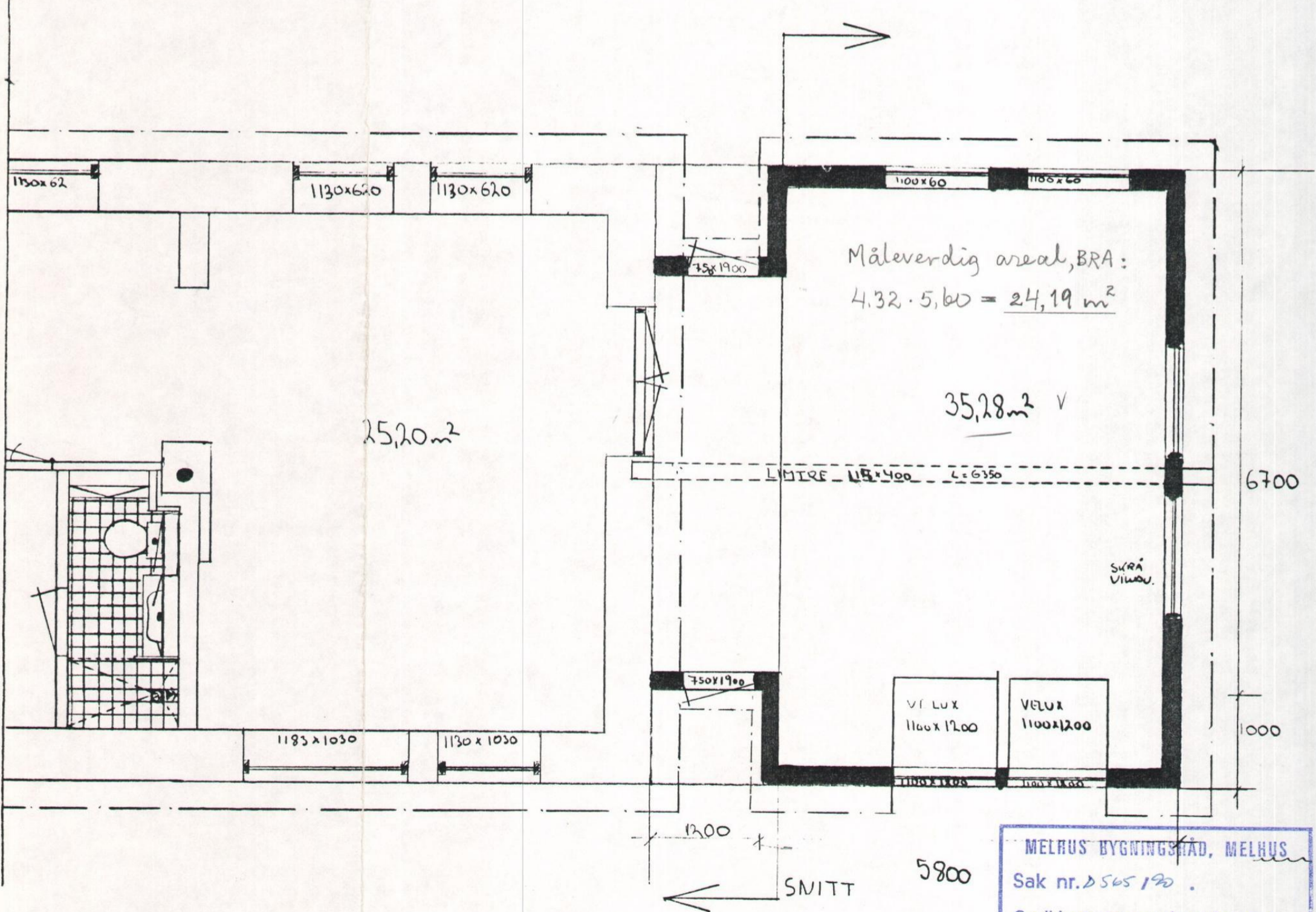
Ja

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

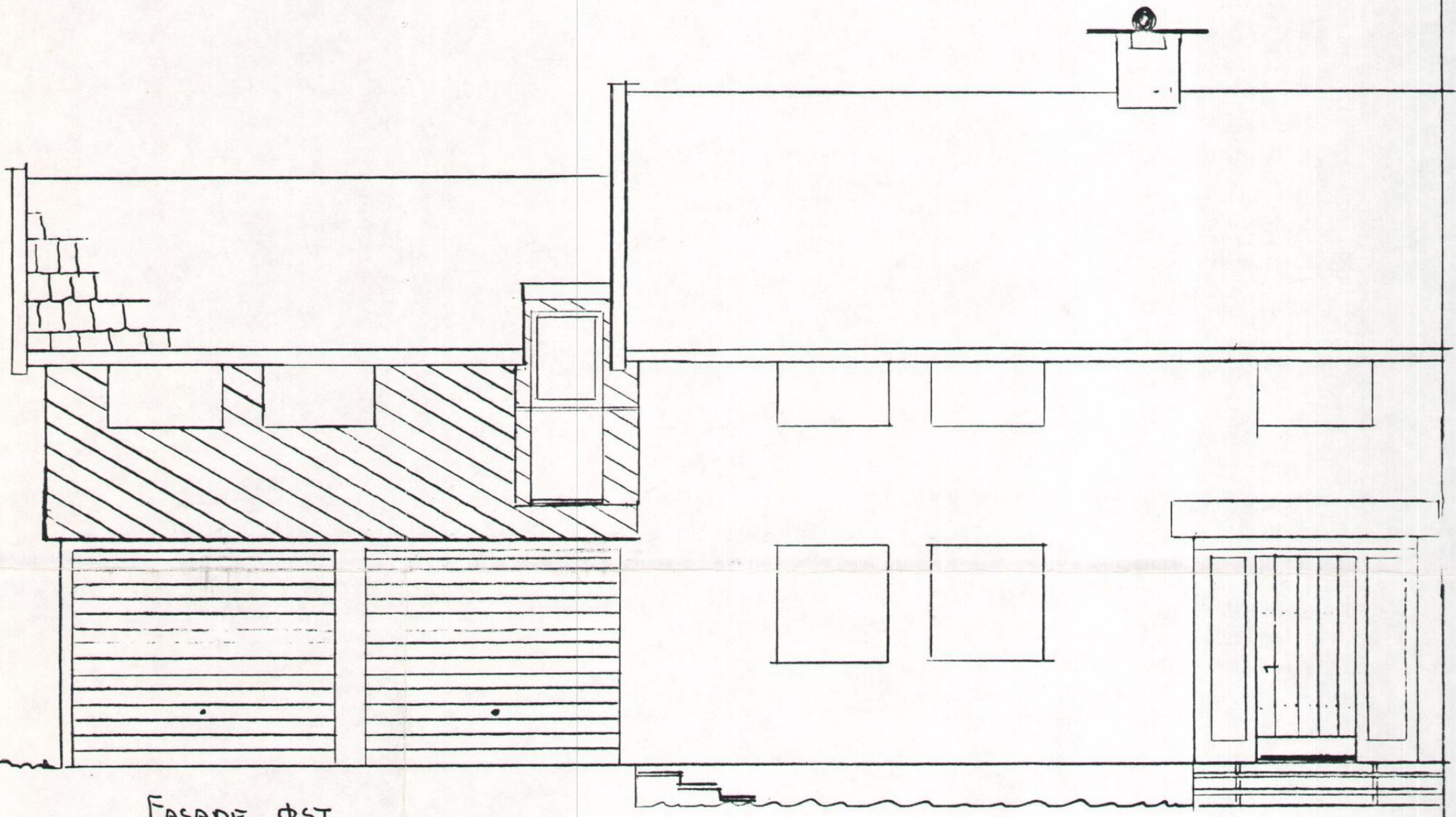


FASADĖ VEST

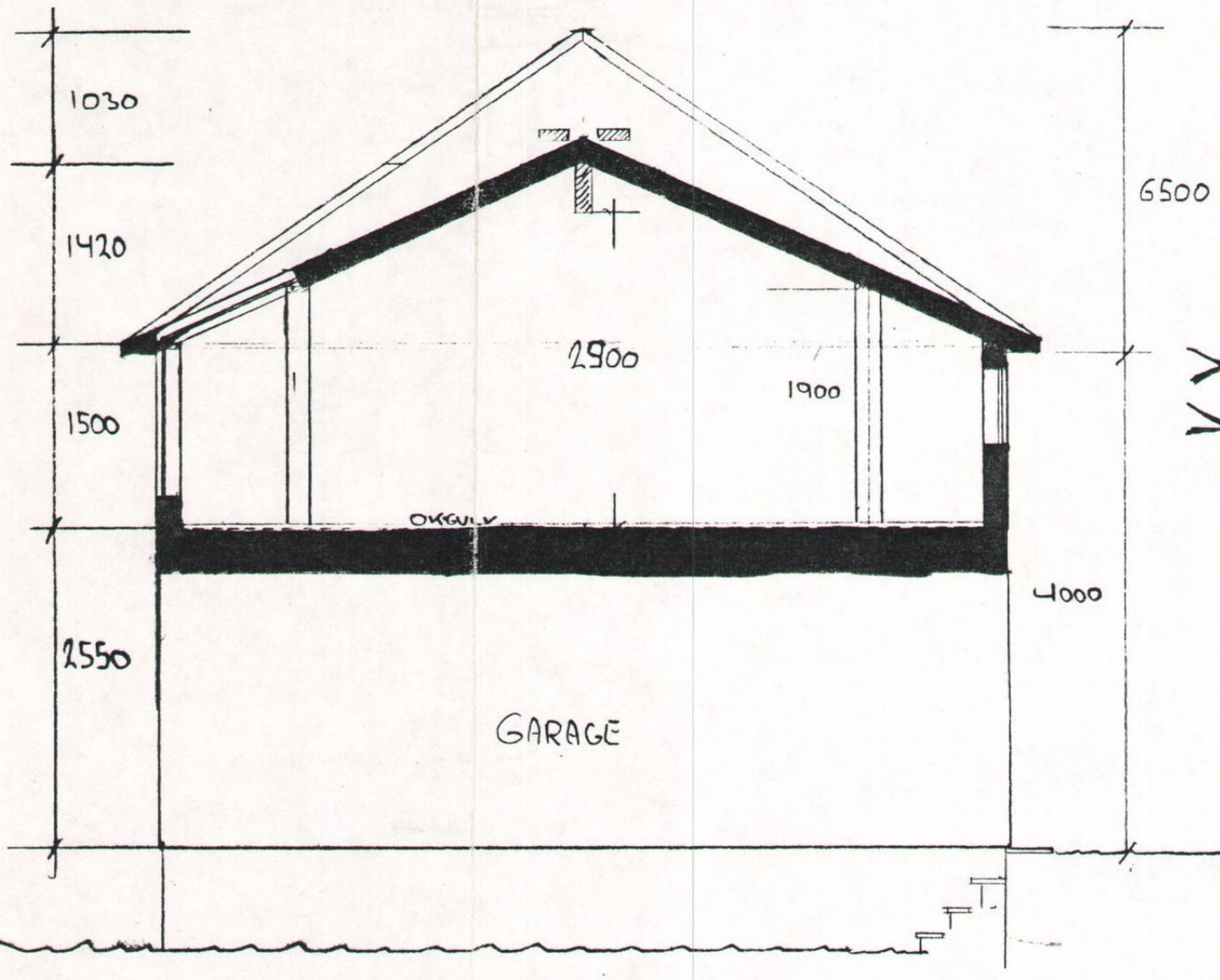


MELHUS BYGNINGSFÅD, MELHUS
 Sak nr. D 565 190
 Godkjent ~~plan~~ med merknader.

HUSTYPE TILBYGG / STUĖ	BYGGHERFE Svein Rood	MÅL 1:50	REVIDERT
INNHold Vest. FASADĖ · PLAW	POSTADRESSE 7087 GIMSE	DATO 2/5-90	
	BYGGEPLASS BREKKÅSOW	SIGN. SAR	
	KOMMUNE MELHUS		



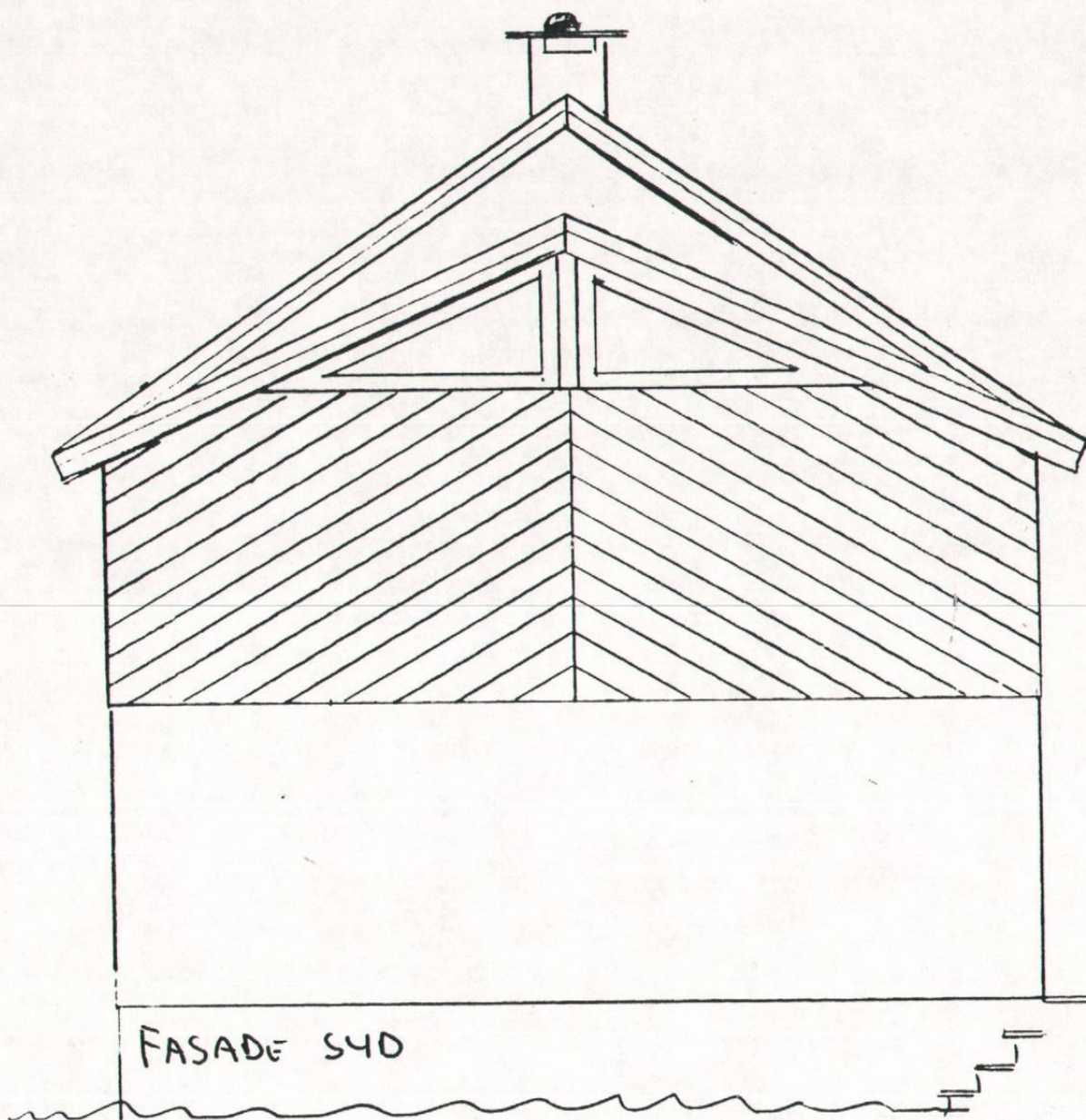
FASADE ØST



> EKSISTERENDE 34°
 > TILBYGG 24°

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
 Sak nr. D 565190 .
 Godkjent ~~uten~~ med merknader.

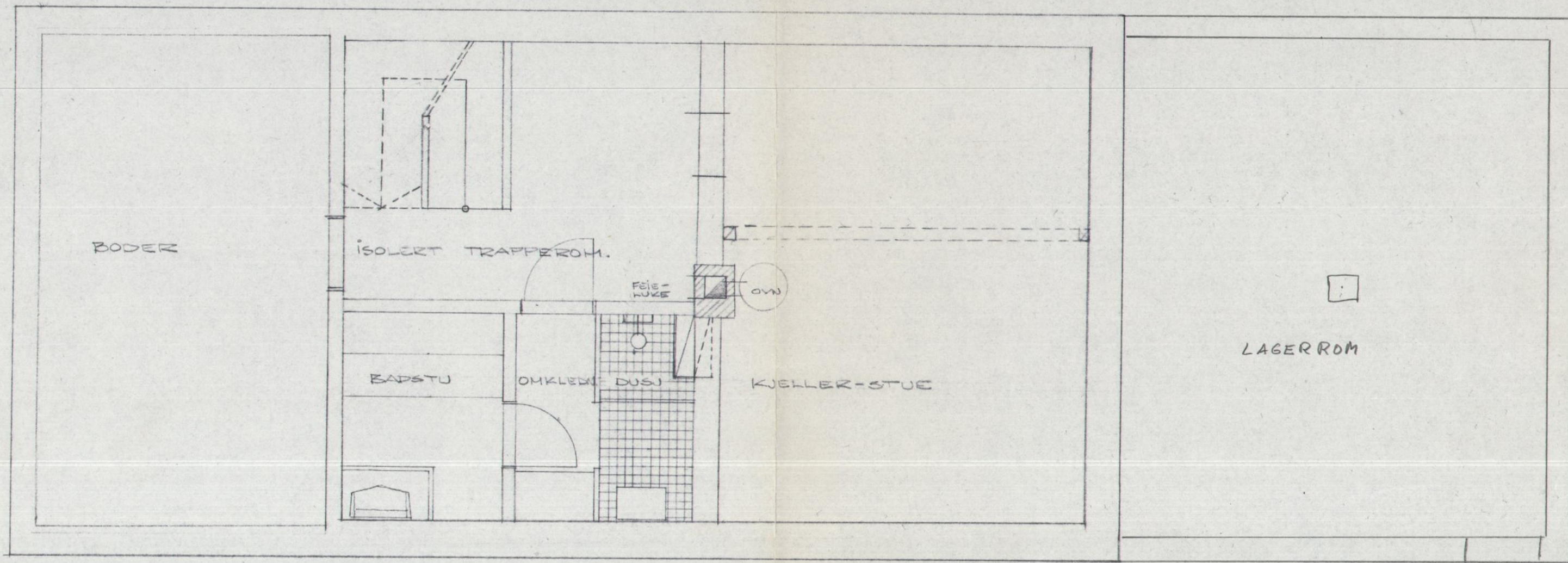
HUSTYPE	BYGGHERFE	MÅL	REVIDERT
TILBYGG / STUE	SVEIN RØDØ	1:50	
INNHOOLD	POSTADRESSE	DATO	
FASADE • PLÅN	7097 GIMSØ	2/5-90	
	BYGGEPLASS	SIGN.	
	BROKKÅSEN	SAR	
	KOMMUNE		
	MELHUS		



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
 Sak nr. D 565/90 .
 Godkjent ~~uten~~ med merknader.

REVIDERT

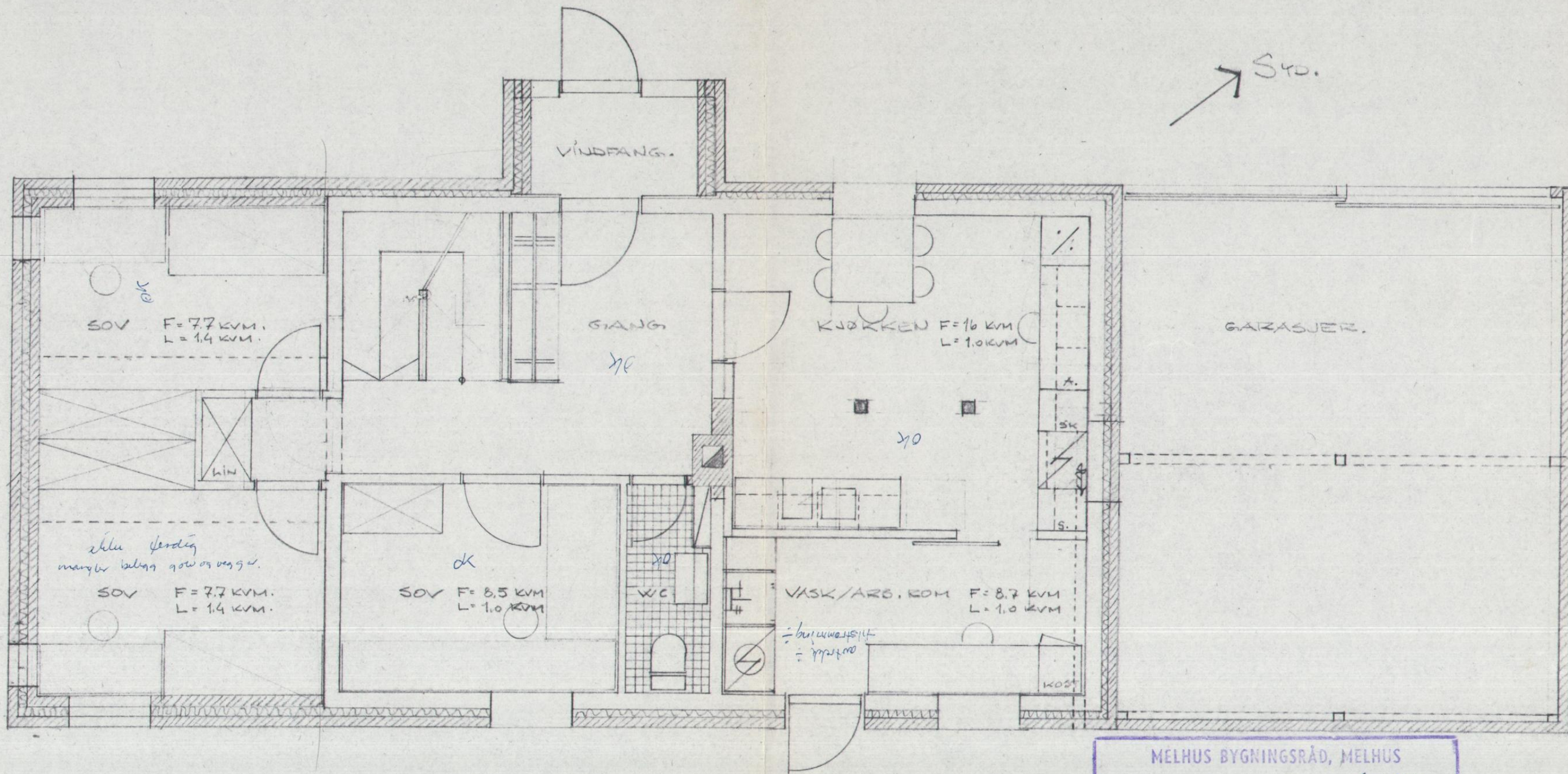
HUSTYPE TILBYGG / 6TUE	BYGGHERFØ SUVIN RODD	MÅL 1:50
INNHold S40	POSTADRESSE 7087 GIMSE	DATO 2/5-90
FASADE	BYGGEPLASS BREKKÅSEN	SIGN. SAR.
	KOMMUNE MELHUS	



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
 Jnr. . / . Sak nr. 168 176
 Tegningene godkjent ~~uten~~ med merknader.

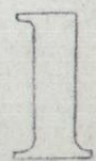
ROLF DRØYVOLD - BREKKÅSEN - 7084 MELHUS - 05.02.76.
 KJELLERPLAN - 1:50.
 ARK.MNAL HARALD HØYEM, SKAVLANS V. 11B - TLF. 57 4 98.

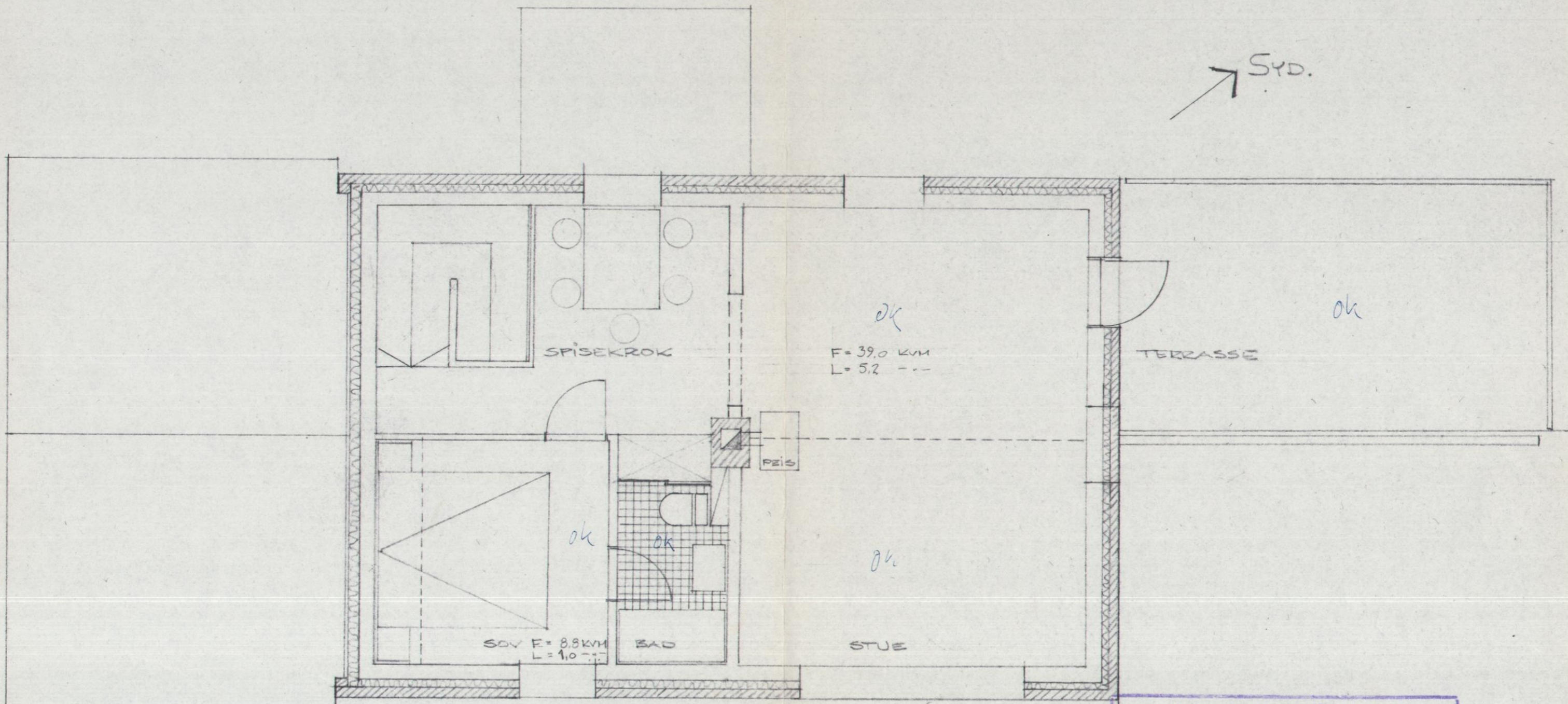




MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
 Jnr. 1 . Sak nr. 168 176
 Tegningene godkjent ~~med~~ med merknader.

ROLF DRØYVOLD - BREKKÅSEN - 7084 MELHUS - 05.02.76.
 PLAN 1. ETG. - 1:50.
 ARK. MÅL HARALD HØYEM, SKÅVLANS V. 113 - TLF. 574 98





→ SYD.

SPISEKROK

ok
F = 39.0 KVM
L = 5.2

TERRASSE

ok

SOV F = 8.8KVM
L = 1.0

BAD

PEIS

STUE

ok

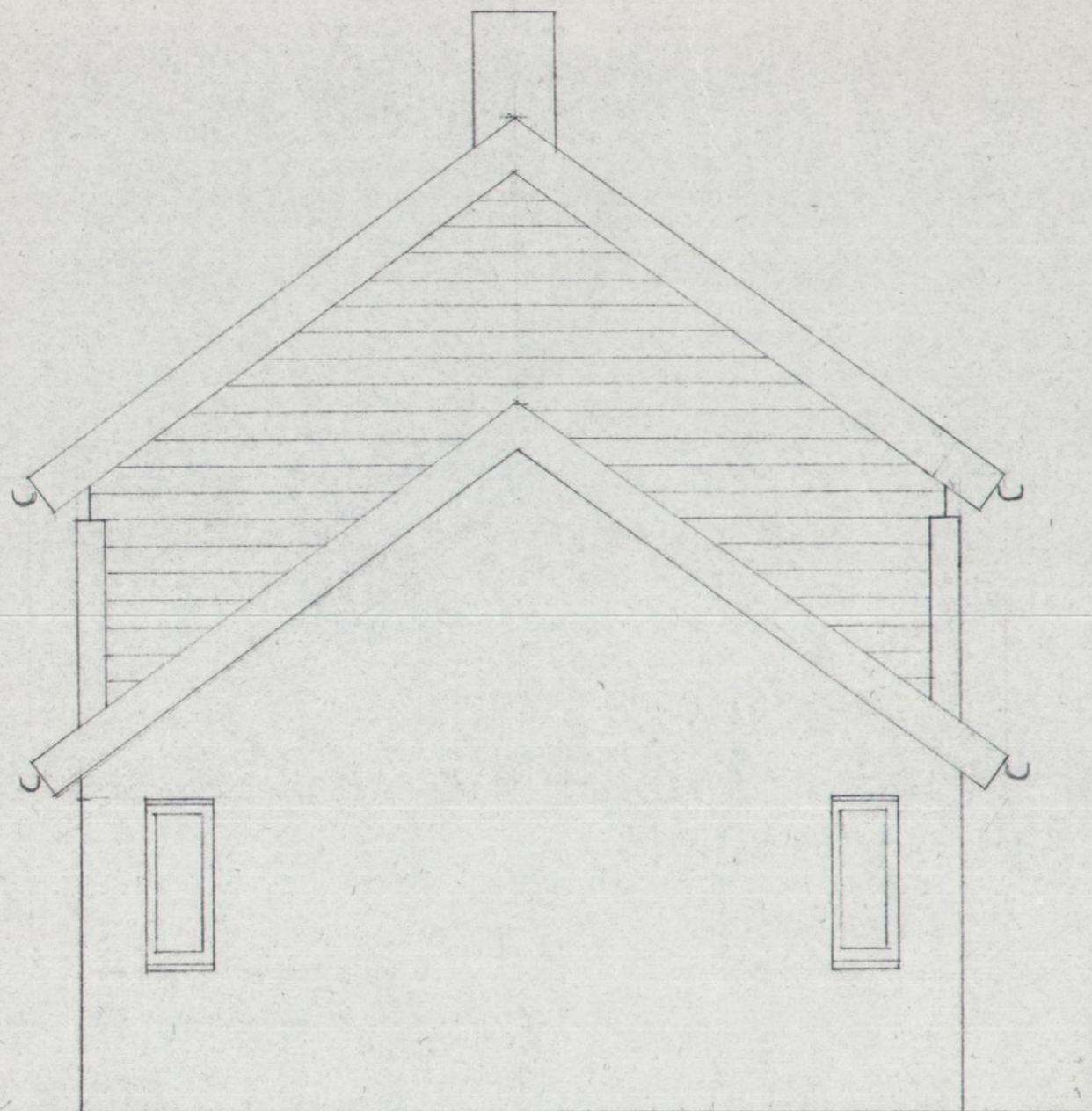
ok

ok

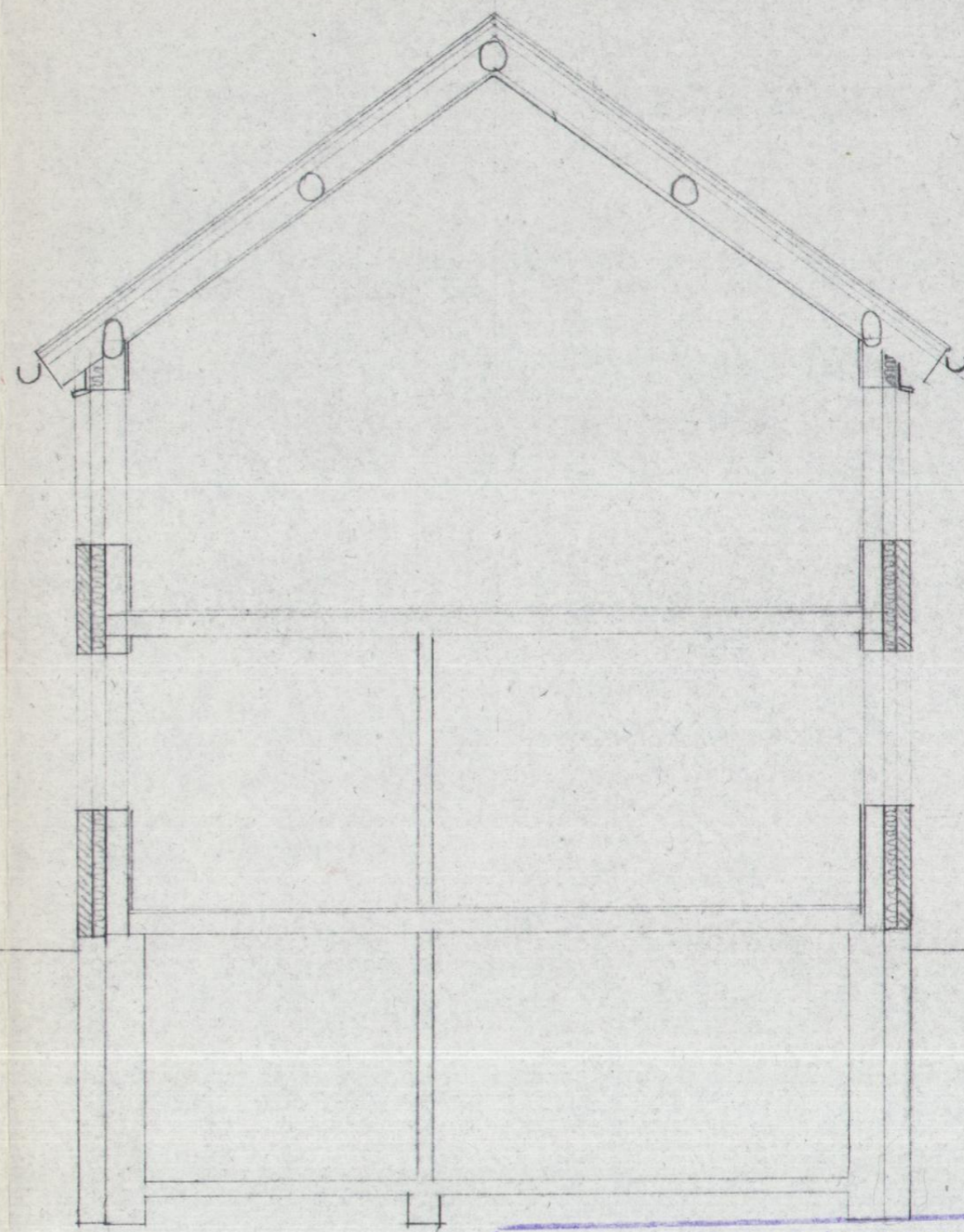
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / . Sak nr. 168 176
Tegningene godkjont uten / med merknader.

ROLF DRØYVOLD - BREKKÅSEN - 7084 MELHUS - 05.02.76.
PLAN 2. ETG. - 1:50.
ARK. MNAL HARALD HØYEM, SKAVLANE V. 113 - TEL: 57 4 98.

BD



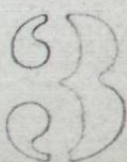
FASADE ØST.

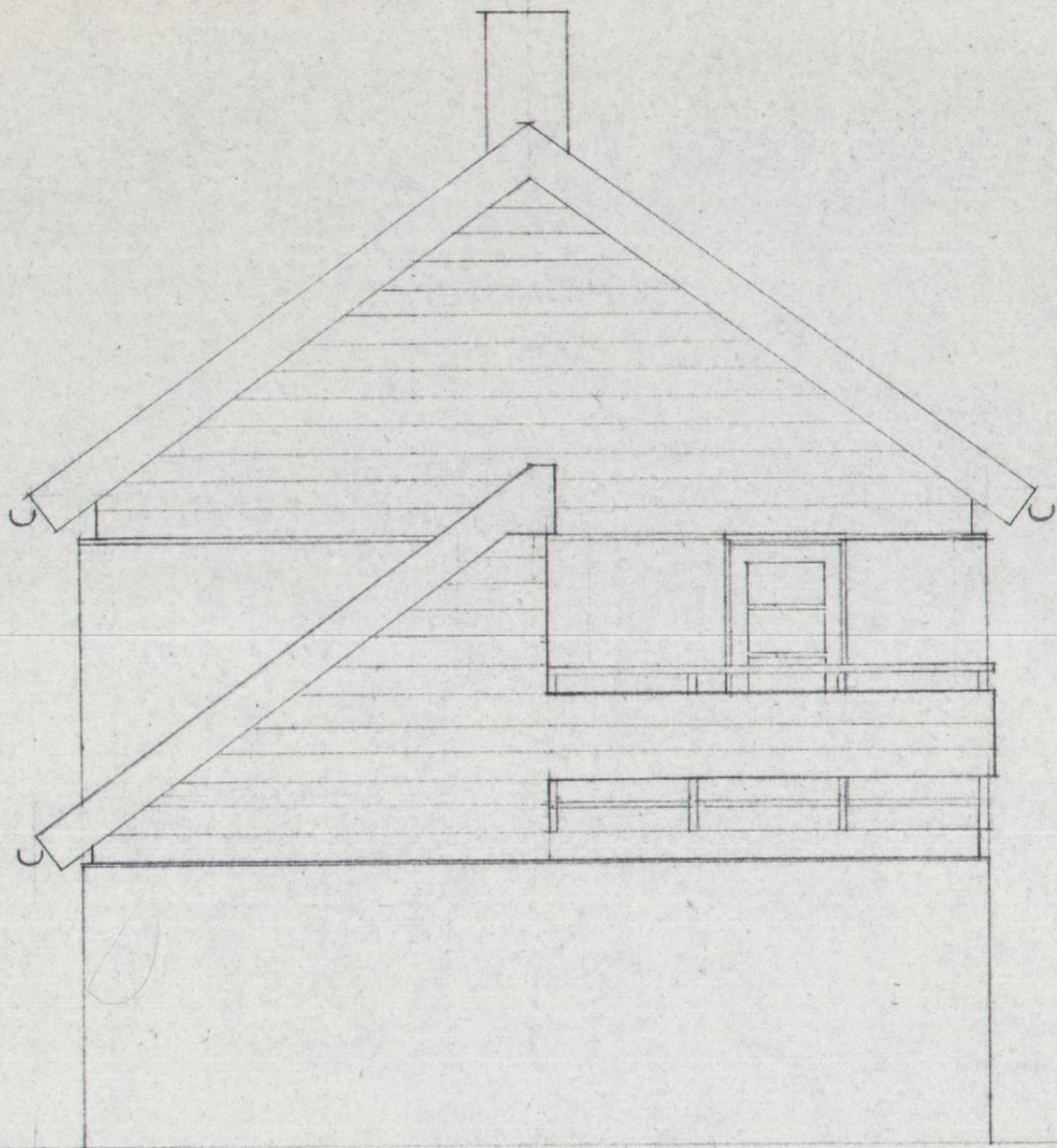


SNITT.

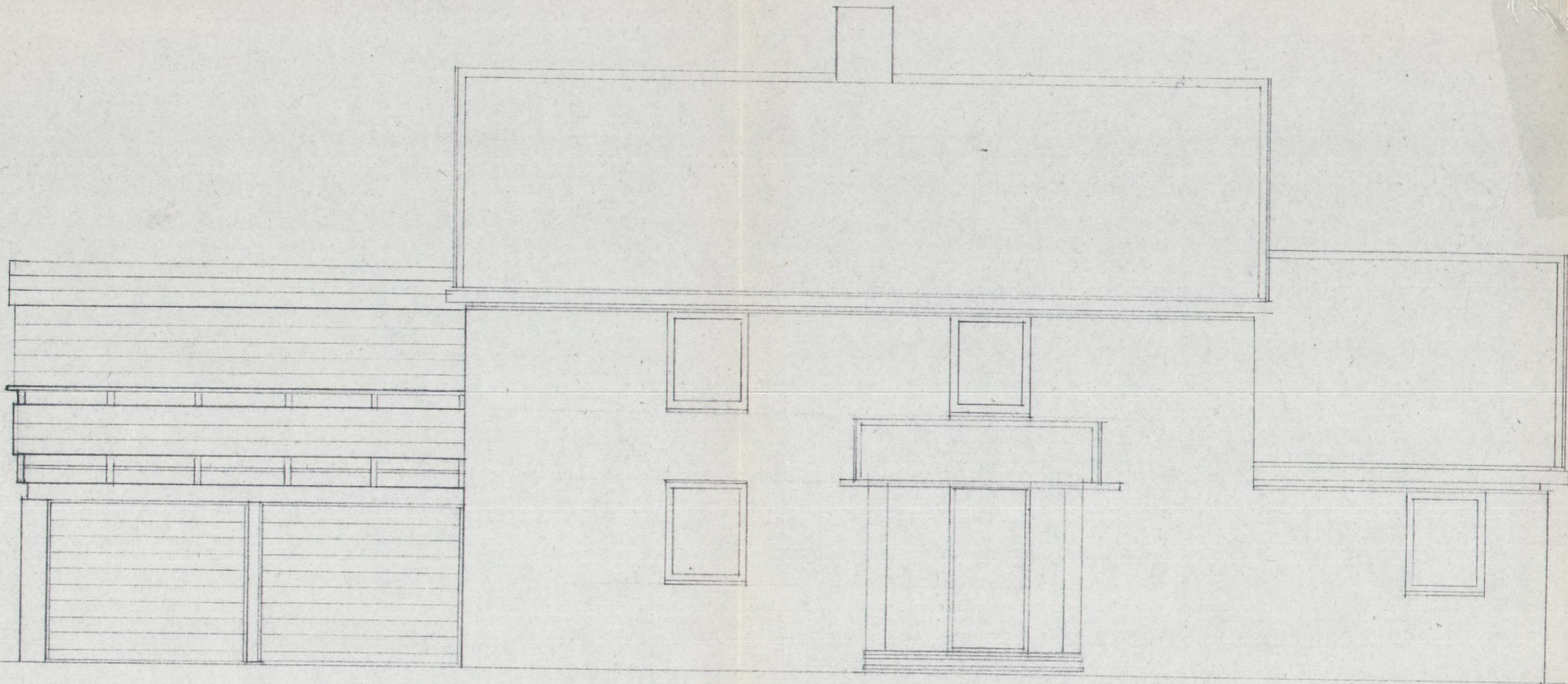
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Jnr. / . Sak nr. 168/76
Tegningene godkjent uten / med merknader.

ROLF DRØYVOLD - BREKKÅSEN - 7084 MELHUS - 06.03.76.
SNITT OG GAVLER - 1:50.
ARK.MNAL HARALD HØYEM, SKAVLANS V.113 - TLF. 57498.





FASADE VEST.



FASADE NORD.

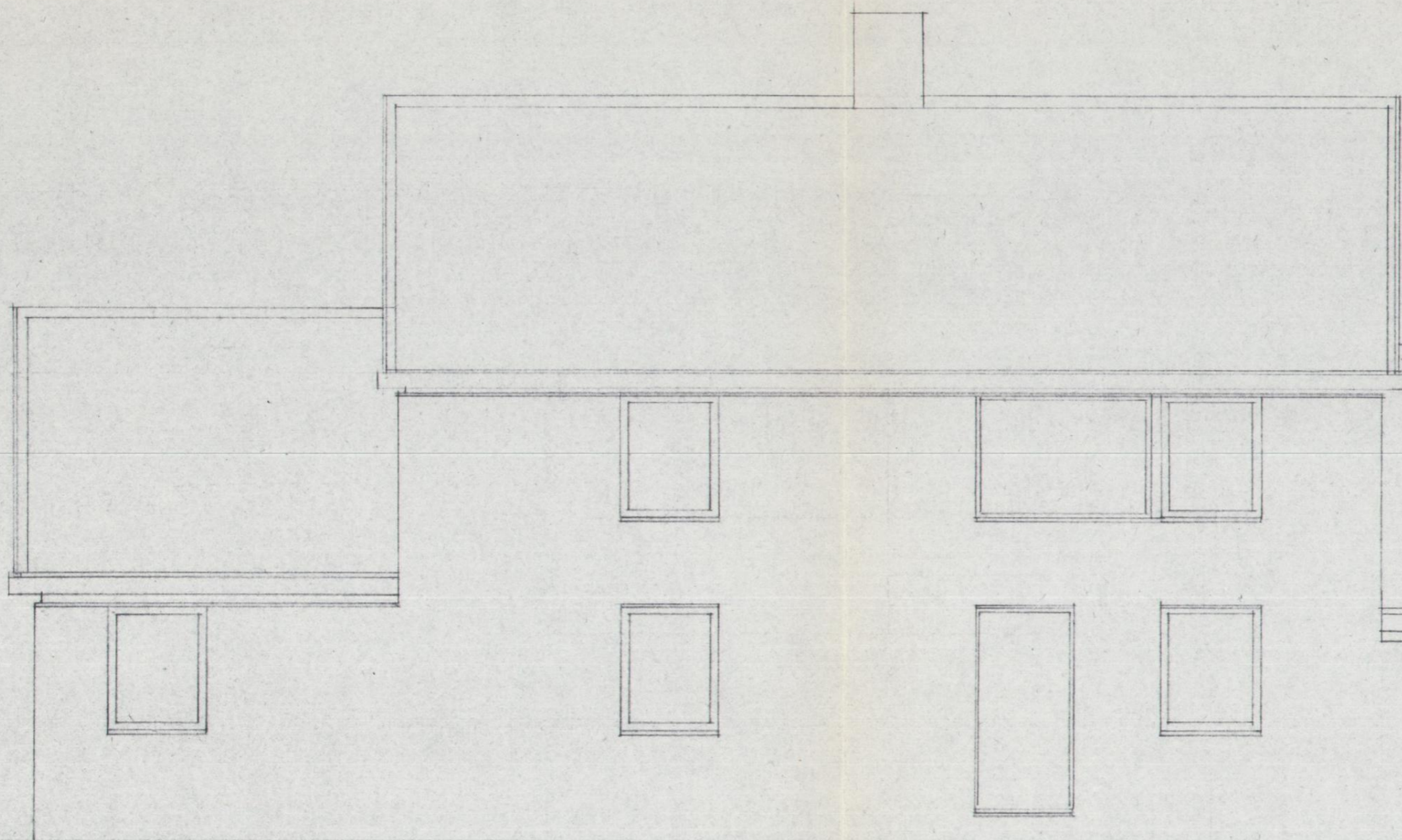
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS

Jnr. / . Sak nr. 168/86.

Tegningene godkjent ~~uten~~/med merknader.

ROLF DRØYVOLD - BREKKÅSEN - 7084 MELHUS - 06.03.76.
LANGSIDE SYD - 1:50.
ARK.MNAL HARALD HØYEM, SKAVLANG V.11B - TLF. 57498.

41



FASADE NORD

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS

Jnr. 1 . Sak nr. 168 176

Tegningene godkjent ~~utan~~ med merknader.

ROLF DRØYVOLD - BREKKÅSEN - 7084 MELHUS - 06.03.76.

EANGSIDE NORD - 1:50.

ARK. MUAL HARALD HØYEM, SKAVLANS V. 113 - TLF. 57 4 98.

5

"Kvilseth", Brekkåsen

31/4

Tilbygg Enebolig 6/4-76 5/5-76 168/76

Rolf Drøyvold

Eiendommen er i mellomtiden overført til Svein Rode, 7087 Gimse

Rolf Drøyvold

7084 Melhus

Rolf Drøyvold

7084 Melhus

x

Kjeller: Innredningsarbeid gjenstår.

1. etg.: Ventilasjon i vaskerom må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:12 og :13. Div. innredningsarbeid gjenstår i et soverom.

2. etg.: O.K.

Utv.: Takrenne mangler over inngangsparti.
Tak i garasje er ikke kledd med tennvernende kledning.
Dette må utføres straks.
Tomta er delvis planert.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning, samt kommunal renovasjon. Forevrig er bygget oppført i henhold til godkjente tegninger.

Bygget er igangsatt: 17/6-76.

Byggemelding er mottatt: 1/2-76.

1/2-83.

Ann-Karin Hansen

Ann-Karin Hansen

Harald Raum Eide

Melhus,

20/9-82

Harald Raum Eide
bygn.sjef

Skjøteløst kr 120.-

710 -

Dagbok nr. 492¹⁹ 51. 2/3.
Gauldal sorenskriverembeteS k j ø t e.

Undertegnede Ole M. Sagen selger og skjøter herved til sin datter Berit Olsen, f. Sagen, født 7/1 1922, eiendommene Brekmoen, gnr. 31, bnr. 2 av skm. 0,09, Trøa, gnr. 35, bnr. 3 av skm. 0,05 og Skogan, gnr. 44, bnr. 8 av skm. 0,21, alle i Melhus, for en omforenet kjøpesum av kr. 10000,00 ~~kr.~~ ti tusen kroner -.

Kjøpesummen er avgjort ved at kjøperen har overtatt et panteobl.lån i Melhus Sparebank, stort kr. 5000,00, og betalt resten kontant.

Iøvrig skjer handelen på følgende betingelser:

- 1) Uten tillegg i kjøpesummen medfølger i salget 3 kyr og 1 hoppe samt forskjellige gamle redskaper. - Verdien av dette løsøre settes til kr. 2000,00.
- 2) Kjøperen svarer kår til selgeren og hans hustru Anna i henhold til serskilt kårbrev av idag. - Den 5-årslige verdi av kåret settes til kr. 4000,00.
- 3) Eiendommene er overtatt av kjøperen fra 1. januar 1951.
- 4) Eierens av parsellen Kvilset, som er utskilt fra Brekmoen, skal ha vegrett fra alfarveien og gjennom det gamle gårdsled og forbi husene på Brekmoen og bortover til Kvilset. - Likeledes skal han ha rett til å ta ut vann og legge vannledning til Kvilset fra brønnen på Brekmoen. - Ennvidere har han rett til å ta kloakkgrøft fra Kvilset og sette ut i bakken, og likeledes rett til å ta et par dreneringsgrøfter fra parsellen og sette ut i øverste grøft nedenunder bakken.
- 5) Den skog som finnes på eiendommen Skogan, forbeholder selgeren seg rett til å hugge ut. Uthugsttiden begrenses til 7 år -d.v.s. til 1/1 1958.

- 711 - ~~111~~

De med eiendomsoverdragelsen forbundne
omkostninger bæres med en halvpart på hver av selger
og kjøper.

Melhus, den 2 - 2 - 1951.

Ole M. Sagen.

Skjøtet vedtas av meg som utstederens hustru.

L. & D. u. s.

Anna Sagen.

Det bekreftes at såvel Ole M. Sagen som hans
hustru Anna har underskrevet foranstående skjøte i mitt nær-
ver, likesom det erklæres at begge er over 21 år.

L. & D. u. s.

P. Kr. G. Flønæs

overrettssakfører.

overrettssakfører.

Hv.

DAGBOK NR. 1913 1976
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE 11/5

ERKLÆRING

UNDERTEGNEDE, OVE LANGØRGEN, EIER AV
G.NR. 31 B.NR. 2 I MELHUS, GIR HERVED
ROLF DRØYVOLD, EIER AV G.NR. 31 B.NR 4.

TILLATELSE TIL Å PLOSSERE GARASJE I EN
AVSTAND AV 3 METER FRA GRENSEN MOT MIN
EIENDOM.

JEG OG SENERE EIERE AV MIN EIENDOM VIL
IKKE KUNNE BYGGE NERMERE OVENFOR NEVNTE
BYGNING ENN BYGNINGSLOVENS §70 ELLER TIL
ENHVER TID GJELDENDE FORSKRIFTER FASTSETTER
OM AVSTAND MELLOM BYGNINGER.

MELHUS DEN 11-5-76

Ove Langørgen.



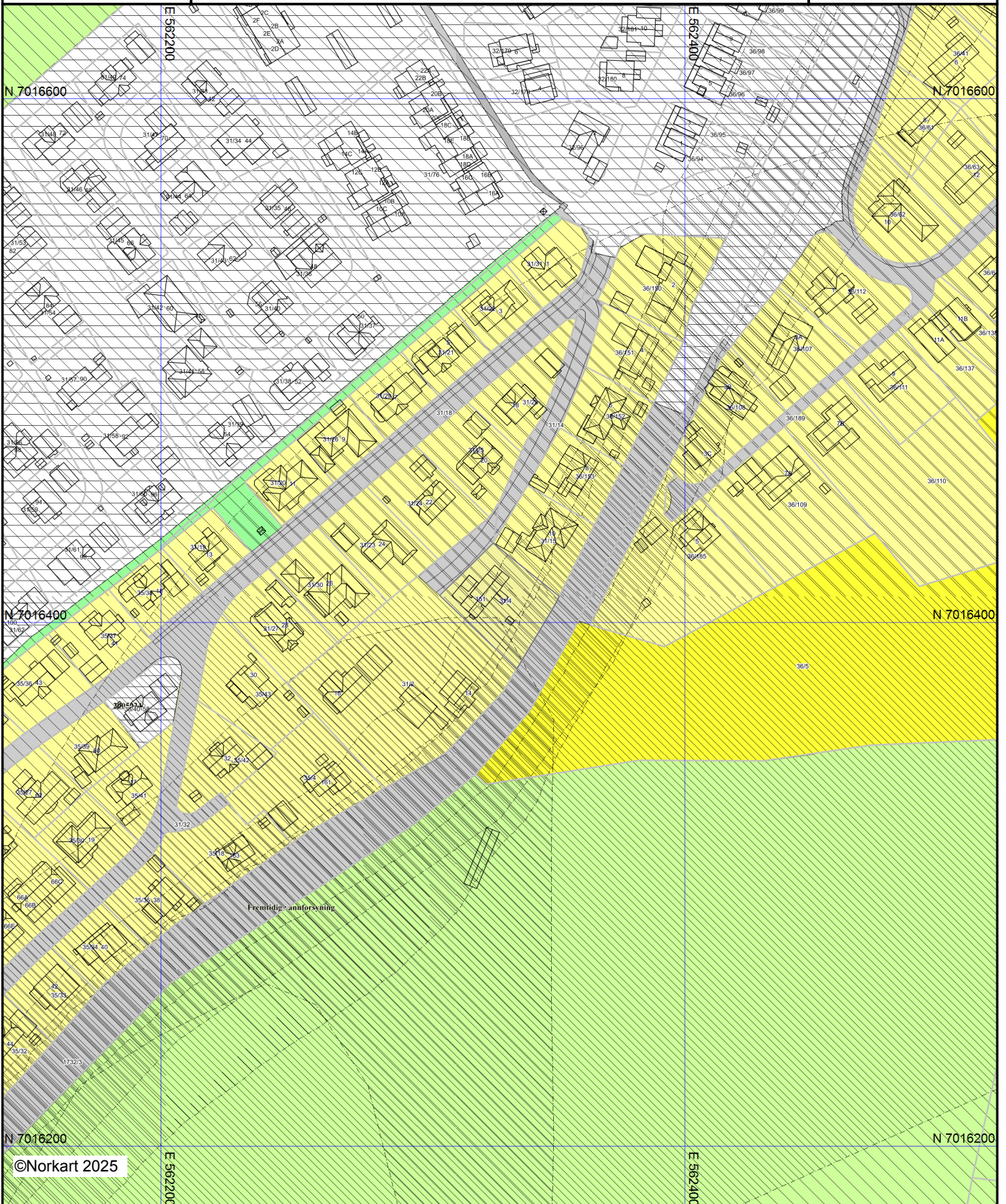
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/4
Adresse: Hollumvegen 151
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2025



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Områdeplan for Brekkåsen

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering
PlanID 2018018
Saksnummer: 19/5248

Planområdet er regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

§ 12-5, nr 1	BEBYGGELSE OG ANLEGG	
Boligbebyggelse	B1-B3	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF1 – BF10	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK1 – BK11	
Bolig/tjenesteyting	B/T_1, B/T_2	
Tjenesteyting	T1	
Barnehage	BH1 – BH3	
Undervisning	UN1, UN	
Næringsbebyggelse	NÆ	
Idrettsanlegg	IDR1, IDR2	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	ØK	
Lekeplass	LEK, LEK1 – LEK5	
Uteoppholdsareal	UTE	
§12-5, nr 2	SAMFERDSEL OG ANLEGG	
Veg	V, V1	
Kjøreveg	o_KV1 – o_KV4, f_KV1	
Gang- og sykkelveg	GS, o_GS1 – o_GS3	
Fortau	o_f, o_F1 – o_F4	
Gatetun	f_GT	
Annen veigrunn	AVT, AVG, o_AVT, o_AVG, o_AVG1 – o_AVG2	
Kollektivanlegg	o_KA1, o_KA2	
Kollektivholdeplass	o_KH_1 – o_KH5, o_KH	
Pendler-/innfartsparkering	o_PI1	
Parkering	f_P, P, P1	
Parkeringshus/-anlegg	f_PH	
§ 12-5, nr 3	GRØNNSTRUKTUR	
Park	o_PA1	
Turveg	TV, f_TV o_TV, o_TV1 – o_TV3, TV4, TV5, o_TV6, o_TV7	
Friområde	FRI	
§ 12-5, nr 5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNFR)	
Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	LNF	
§ 12-5, nr 6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BSV	
§ 12-6	HENSYNSSONER	
Faresone ras- og skredfare	H310_1 – H310_28	
Faresone flomfare	H320	
Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370	
Annen fare – erosjonsfare	H390	
Sikringssone for område med grunnvannsforsyning	H120	
Frisiktsone	H140_1 – H140_6	
Andre sikringssoner (fordrøyningsanlegg)	H190_1	
Andre sikringssoner (grus og pukk)	H190_2	
Støysone – rød sone iht. T-1442	H210	
Støysone – gul sone iht. T-1442	H220	
Infrastruktursone – veg	H410_1	
Infrastruktursone	H410_2	
Bevaring landskap	H550	
Bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_3	

Båndlegging etter lov om kulturminner
Videreføring av reguleringsplan

H730_1 – H730_13
H910_1 – H910_4

§ 12-7	BESTEMMELSEOMRÅDER	
Midlertidig bygge, rigg- og anleggsområde		#1
Midlertidig riggområde		#2
Utforming		#3
Funksjons- og kvalitetskrav		#4
Trafikksikkerhetskrav		#5
Moabekken		#6

1. Planens hensikt

Planens intensjon er å legge til rette for ny boligbygging på Brekkåsen, med vekt på småhusbebyggelse. Brekkåsen skal ha et trygt og helsefremmende bo- og oppvekstmiljø. Videre skal Brekkåsen ha et klimavennlig utbyggingsmønster. Avgrensning mellom utbyggingsområder og viktige naturressurser skal ivaretas.

Det er tilrettelagt for et miljøvennlig transportmønster. Gode gang- og sykkelforbindelser internt på Brekkåsen og til/fra sentrum er prioritert og det er lagt inn ny trafikksikker snuplass for buss sentralt lokalisert. Nye arealer for boligutbygging er lokalisert sentralt på Brekkåsen, med gåavstand til bussholdeplass. Her er det krav om en utnyttelsesgrad som sikrer konsentrert småhusbebyggelse, småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse.

Ny gang- og sykkelveg langs fylkesveg samt opparbeidelse av tverrgående turstier, gir trygge forbindelser fra/til sentrum for hele Brekkåsen og mellom Lete/Løkkenhaugen samt Vollmarka og resten av Brekkåsen. Det sikrer også tilgang til turstier og nærfriluftsliv for alle på Brekkåsen, og tilgang til samfunnshuset på Lete. Opparbeidelse av park på Brekkåsen blir en god sosiale møteplass for alle aldersgrupper.

Viktige naturressurser er ivaretatt i planen. Arealer er tilbakeført til LNF (på Lete, ved Tjurrupynten og Olastubakken), og nye områder for boligutvikling har skjedd gjennom å omregulere offentlig tjenesteyting og i tilknytning til eksisterende boligfelt og til ny snuplass.

Naturfare og vannmiljø er ivaretatt gjennom fellesbestemmelser, hensynssoner for erosjons-, flom- og skredfare med krav knyttet til seg, og bestemmesområde for Moabekken med krav om bekkeåpning ved tiltak.

Ordlyd i kursiv er veiledning til bestemmelsene.

2. 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 detaljreguleringsplan.

Gjelder alle tiltak:

F 1 Naturfare

Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstille krav i gjeldende byggeteknisk forskrift, NVE 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, NVE 2020 Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng og NVE 3/2022 Sikkerhet mot flom, eller til enhver tid gjeldende veiledningsmateriell. Det skal gjøres vurderinger/undersøkelser tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak. Reell skredfare og eventuelle avbøtende tiltak skal være avklart på siste plannivå og skal ikke utsettes til byggesak.

Byggegrunn skal være sikker, jf. pbl. § 28-1.

Ved utbygging utenfor hensynssone H310_1 – H310_28 anses det ikke som nødvendig med videre geotekniske undersøkelser med hensyn til områdestabiliteten. Lokalstabiliteten til en eventuell utbygging må likevel vurderes i henhold til TEK 17 kap. 7.

Naturlige flomveier skal bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier. Flomveier vist i temakart må tas særskilt hensyn til, og disse må ivaretas ved eventuelle tiltak. Ved fortetting uten detaljregulering, må økning i overvann håndteres lokalt, jf. TEK17 § 7-1.

Se følgende dokumenter:

- Skredfarevurdering Multiconsult 10223328-RIG-RAP-001 (dato/revisjon: 2024/02)
- Overordnet notat VAO: Samling av grunnlagsmateriale utarbeidet i forbindelse med VVA-Områdeplan Brekkåsen, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 02/15.05.23)
- VA-notat: Grunnlag til områdeplan, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 04/13.01.25)
- Vedlegg 3: OVERVANN, Asplan Viak 636893-05 (dato: 27.06.2023)
- Vedlegg 4 - Flom og erosjon, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 03/20.12.24)
- Temakart «flomveier».

NB! Se også kapittel 5.12 Naturfare i planbeskrivelse.

F 2 Kantvegetasjon

Kantvegetasjon mot alle vassdrag skal ivaretas. Kantvegetasjon langs vassdrag skal ved eksisterende bebygde områder opprettholdes på minimum 6 meter fra elvebredd. I ubebygde områder (LNF) skal bredden på kantvegetasjonen være minst 10 meter. Innenfor kantvegetasjonen 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.

Tiltak i bekk kan tillates i forbindelse med gjennomføring av søknadspliktige flomreducerende tiltak og stabiliseringstiltak.

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. Naturbaserte løsninger skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jr. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

F 3 Bekker

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.

F 4 Veg- vann og avløp

Gjeldende veg-, veglys- og VA- normer benyttes ved alle tiltak. Teknisk forskrift gjelder. Sammenhengende blågrønne strukturer skal bevares, og tiltak for overvannshåndtering innlemmes i utforming av grønnstruktur, plasser og gater. Naturbaserte løsninger skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

F 5 Teknisk plan

Alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (VVAO) skal opparbeides i henhold til Teknisk plan godkjent av vegeier og av Melhus kommune.

F 6 Trekkør

Det skal legges trekkør for fiberkabler samtidig med annen infrastruktur/VAO.

F 7 Kryss og avkjørsler

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

F 8 Parkering

Parkeringsnorm skal følges, se vedlegg «Parkeringsnorm – Områdeplan for Brekkåsen».

F 9 Luftkvalitet og støy

Alle tiltak skal planlegges i henhold til i T1442/2021 generelt og til grenseverdier i tabell 2 og tabell 3, samt til T-1520. Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes i søknad om tiltak.

Støyfaglig utredning kreves ved planlegging/etablering av støyfølsom bebyggelse i gul sone jf. T1442. I rød støysone er det ikke tillatt med nye boenheter.

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. I nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres. I øvre gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

Dersom det ikke etter planmessig grep kan oppnås stille side, kan avvik med dempet fasade unntaksvis vurderes for en mindre andel av boenhetene. Dette forutsetter at tilstrekkelig bokvalitet og kompensierende tiltak må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger. Det tillates ikke ettromsboliger med kun dempet fasade.

I gul støysone skal støyskjerming utformes som del av bebyggelse eller landskap. Frittstående støyskjermer tillates ikke.

Se også M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanlegging.

F 10 Minimering av lysforurensning

Utendørs belysning skal planlegges og etableres på en måte som minimerer lysforurensningen fra lysanlegget.

F 11 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes til fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

F 12 SEFRAK-bebyggelse og materielle faste kulturminner

Ved endring eller rivning av SEFRAK-bygninger og/eller bygninger som finnes i oversikt over materielle faste minner i kommunen (jf. kulturminneplanen for Melhus kommune 2018-2022, vedlegg 1) skal bygningen fotodokumenteres og dokumenteres ved tegninger, samt fagkyndig

tilstandsrapport. Dersom det skal gis tillatelse til rivning eller andre tiltak skal fylkeskommunen ha gitt en formell uttalelse.

F 13 Leke- og uteoppholdsareal

Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal skal følges. Beplantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold. Alle trær og annen vegetasjon skal kontrolleres mot Fremmedartlista. Leke- og uteoppholdsareal må ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere.

F 14 Ivaretagelse av dyrka jord

Dyrka jord skal ivaretas ved ny bebyggelse og anlegg eller andre tiltak. Kantvegetasjon bevares eller etableres mellom dyrka jord og ny bebyggelse eller andre tiltak.

Ved detaljregulering gjelder også:

F 15 Vann, avløp og overvann

Det skal redegjøres for VAO-løsning jf. kommunens veiledere for VVA overordnet, for teknisk plan, samt kommunens VA-norm/vannstandard. VAO-plan skal angi prinsipløsninger for området, dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier iht. enhver tid gjeldende veiledningsmaterieell om overvannshåndtering i tettbebyggelse, per nå NVE veileder nr 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplaner og NVE Veileder nr. 2/2023 Kartlegging av fare fra overvann, og gjeldende teknisk forskrift. Planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) hvor tretrinnsstrategien legges til grunn. Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater.

F 16 Overordnet veg, vann, avløp og overvannsplan (VVAO-plan)

VVAO-løsninger skal godkjennes ved detaljregulering.

F 17 Geoteknisk vurdering

Ved detaljreguleringsplaner skal det følge tilstrekkelig geoteknisk vurdering og undersøkelser, som skal tilfredsstillende kravene i PBLs §28-1 og gjeldende teknisk forskrift. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikres i detaljreguleringsplan.

F 18 Avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning

Det skal i anleggsfasen og ved ny bebyggelse sørges for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning. Det skal velges håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt.

F 19 Helhetlig miljø- og ressurstenkning

I detaljreguleringsplaner skal det utredes for løsninger med helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal fremlegges en vurdering av at tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg.

F 20 Energieffektive og klimavennlige løsninger

I detaljreguleringsplaner skal det utredes for klimavennlige valg av energiløsninger og reduksjon av klimagassutslipp. Det skal utarbeides et klimaregnskap iht. Miljødirektoratets veileder M-1941 Konsekvensutredning av klimagassutslipp.

F 21 Universell utforming

I detaljreguleringsplaner skal prinsippene for universell utforming følges for uterom og bygninger i tråd med teknisk forskrift.

F 22 Sosial infrastruktur

For nye detaljreguleringsplaner med boligbygging skal det fremlegges vurdering som viser at kapasiteten i sosial infrastruktur, herunder barnehage, skole, helse- og sosialtjenester, er tilstrekkelig.

F 23 Byggegrenser

Detaljreguleringsplaner skal vise byggegrenser mot veg, vassdrag, grønstruktur og lekeareal/uterom.

F 24 Estetikk

Ved detaljregulering skal det vedlegges faglig begrunnet redegjørelse for estetikk og tiltaket skal visualiseres ved 3d og /eller volumstudier. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling.

F 25 Støy

I detaljreguleringsplaner for hvert enkelt felt skal nødvendige tiltak for skjerming av støy på uteareal vises i plankart og på illustrasjonstegninger.

F 26 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav i denne planen skal videreføres i alle detaljreguleringsplaner innenfor området.

3. Krav om detaljregulering (pbl. § 12-7 nr. 11)

I følgende felt stilles det krav om detaljregulering før områdene kan bebygges:

- Felt B1
 - Felt B2
 - Felt B3
 - Felt B/T_1
 - Felt BH2
-

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

4.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt situasjonsplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, frisiktssoner, lekeplasser, aktivitet- og oppholdsareal, støyskjermingstiltak, og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt.

Søknad om tiltak skal i nødvendig grad redegjøre for, og vise avfallshåndtering, planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, dekker, stigningsforhold, snøopplag og manøvreringsareal. Ved beplantning av utearealer skal allergivennlig beplantning benyttes.

Ved regulering av bolig hvor det er krav om detaljregulering, skal lekeplasser og områdelekeplasser vises i detaljreguleringsplan og oppfylle kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Det skal foreligge utomhusplan samtidig med detaljreguleringsplan, som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides.

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. Kantvegetasjon mot eksisterende bekker skal opprettholdes og ivaretas, se også F2.

4.2 Fellesbestemmelse for boligbebyggelse (B1-B3, BF1-BF10, BK1-BK11)

Gjelder for B1, B2 og B3:

- Området skal utbygges som småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan ved utbygging av området.

- Bebyggelse skal oppføres i maksimum 10 meter gesims fra gjennomsnittlig terreng.
- Maks etasjehøyde er 3 meter.
- Eksisterende turstier i områdene skal ivaretas eller erstattes med tilsvarende kvalitet i detaljreguleringsplan.

Gjelder for BF1-BF10, BK1-BK11:

- Nye bruksenheter og nye bygninger kan tillates uten detaljplan, forutsatt at tiltaket er innenfor rammen av tomteutnyttelse, krav til parkering, uteoppholdsareal, plassering og støykrav (jr. F9).
- Maks bygningshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen og skal tilpasses eksisterende byggestil.

4.3 Boligbebyggelse

4.3.1 Bolig B1

Tillatt utnyttelse er minimum 4 og maksimum 5 boenheter pr daa.

4.3.2 Bolig B2

Tillatt utnyttelse er minimum 2 og maksimum 5 boenheter pr daa.

4.3.3 Bolig B3

- Tillatt utnyttelse er minimum 4 og maksimum 5 boenheter pr daa.
- Ved utbygging av B3 skal det opparbeides områdelekeplass i LEK6, i tråd med F7.

4.4 Frittliggende boligbebyggelse (BF1 – BF10)

4.4.1 Bolig BF1

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 35 % BYA.

4.4.2 Bolig BF2

- Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 30 % BRA.
- For BF2 gis det tillatelse til å plassere garasje i tråd med etablert praksis i området.

Unntaket for byggegrensen til BF2 er laget på grunnlag av tidligere vedtak i området.

4.4.3 Bolig BF3

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 40 % BYA.

4.4.4 Bolig BF4

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 45 % BYA.

4.4.5 Bolig BF5

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 25 % BYA.

4.4.6 Bolig BF6

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 30 % BYA.

4.4.7 Bolig BF7

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 170 m² BRA.

4.4.8 Bolig BF8

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 400 m² BRA.

4.4.9 Bolig BF9

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 30 % BRA.

4.4.10 Bolig BF10

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 35 % BRA.

4.5 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK11)

4.5.1 Bolig BK1

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 40 % BYA.

4.5.2 Bolig BK2

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 83 % BYA.

4.5.3 Bolig BK3

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 47 % BYA.

4.5.4 Bolig BK4

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 55 % BRA.

4.5.5 Bolig BK5

Området kan nyttes til boder.

4.5.6 Bolig BK6

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 80 % BRA.

4.5.7 Bolig BK7

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 92 % BRA.

4.5.8 Bolig BK8

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 35 % BYA.

4.5.9 Bolig BK9

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 32 % BYA.

4.5.10 Bolig BK10

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse BRA=150 m².

4.5.11 Bolig BK11

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 60 % BYA.

4.6 Bolig/tjenesteyting (B/T_1 – B/T_2)

4.6.1 Bolig tjenesteyting B/T_1

Omfatter to boliger satt av til boligformål i KPA.

Området kan nyttes til bolig. Ved tiltak på eksisterende boligbebyggelse skal tomteutnyttelse være maksimum 40 % BYA.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området ved eventuell permanent drift av asylmottak.

4.6.2 Bolig tjenesteyting B/T_2

Området inneholder et forsamlingslokale.

4.7 Tjenesteyting (T1)

4.7.1 Tjenesteyting T1

I T1 kan det oppføres barnehage, omsorgsboliger, o.l. med tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal % - BYA = maks. 20 %. Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks mønehøyde er 8,0 m. Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°. Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av utearealer og det enkelte byggetiltak.

4.8 Barnehage (BH1-BH3)

4.8.1 Barnehage BH1

Minimum utnyttelse i området er 35 % BYA.

4.8.2 Barnehage BH2

Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg og uteområder. Utnyttelsen skal være minimum 100 kvadratmeter BYA.

4.8.3 Barnehage BH3

Minimum utnyttelse i området er 15 % BYA.

4.9 Undervisning (UN1)

4.9.1 Undervisning UN1

Tillatt bruksareal for bebyggelse er angitt som BRA (tillatt maksimum bruksareal). Etasjer under terreng skal ikke regnes med i tillatt bruksareal – BRA. Tillatt bruksareal for bebyggelsen: maks BRA=6000 m².

Skogsområdet sør i planområdet skal i størst mulig grad bevares.

4.10 Idrettsanlegg (IDR1, IDR2)

4.10.1 Ballplass IDR1

Området består i dag av en grusbane.

Det kan etableres en ballbinge i området og tilsvarende anlegg.

4.10.2 Idrettsområde IDR2

innenfor idrettsområdet kan det oppføres bygninger som har tilknytning til bruken av idrettsplassen.

4.11 Lekeplass (LEK1-LEK5)

4.11.1 Lekeplass LEK1 og LEK2

LEK1 og LEK2 skal sees i sammenheng slik at beboere i tilgrensende boligområder får et helhetlig tilbud av lekeplasser.

4.11.2 Lekeplass LEK3 – LEK5

Det kan opparbeides lekeplass i LEK3, LEK4 og LEK5. Lekeplassene skal være felles for alle beboere i tilgrensende boligområder.

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

5.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle kjøreveger, gang- og sykkelveger og fortau skal opparbeides og utformes i henhold til Melhus kommunes vegnorm og gatelysnorm. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel. FV-6602 skal være avkjørselsfri. For o_GS2, o_GS3, o_F3, o_KH4, o_KV2, o_KV3 se følgende dokumenter:

- Notat Områdeplan for Brekkåsen, Asplan Viak 64619-01 (dato: 08.12.2023)
- Prosjekteringsnotat veg: Områdeplan for Brekkåsen, Asplan Viak 64619-01 (dato: 08.12.2023)
- Notat Letesvegen, Asplan Viak 64619-01(dato: 01.03.2024)
- TC201, Asplan Viak 64619-01(dato: 27.02.2024)
- TC202, Asplan Viak 64619-01(dato: 27.02.2024)

- TC203, Asplan Viak 64619-01(dato: 27.02.2024)
- TS101, Asplan Viak 64619-01(dato: 28.02.2024)
- TS201, Asplan Viak 64619-01(dato: 28.02.2024)

5.2 Veg (V1)

5.2.1 Veg V1

Langs V1 skal det ut ifra trafiksikkerhet og trafikkmengde vurderes etablering av kollektivholdeplasser. Kollektivholdeplasser må etableres i tråd med gjeldende standard i SVVs håndbøker N100 Veg- og gateutforming og V123 Kollektivhåndboka.

5.3 Kjøreveg (o_KV1, f_KV1)

5.3.1 Kjøreveg o_KV1

- o_KV1 omfatter Klemmets veg (kommunal veg) til og med kryssløsning Hollumvegen (fv.6602). Formålet omfatter nødvendige arealer for anlegg og sikring av vegen som vist på plankartet.
- Det tillates oppført rekkverk innenfor formålet o_SKV1.
- Byggegrense mot kommunal veg- og gang og sykkelveg er på 15 meter iht. Vegloven.

5.3.2 Kjøreveg f_KV1

- f_KV1 omfatter felles kjøreveg.
- f_KV1 er felles adkomstveg til aktuelle eiendommer. Områdeplanen endrer ikke eksisterende rettighetsforhold til veien.
- Driftsavkjørsel til landbruksområde er markert med pil-symbol på plankartet. Avkjørselen skal plasseres nær markeringa med best mulig tilpasning til terrenget og oppfylle krav til sikt.

5.4 Gang- sykkelveg (o_GS1-o_GS3)

o_GS1 - o_GS3 skal være offentlig gang- og sykkelveg.

5.4.1 Gang- og sykkelveg o_GS2-o_GS3

- o_GS2 og o_GS3 skal ha maksimum 3 meters bredde, og skulder på 0,25 meter.
- Bredde kan som hovedregel reduseres fra 3 til 2,5 meter gjennomgående for å redusere inngrep mot landbruksareal og marka.

5.5 Fortau (o_F1-o_F4)

o_F1 – o_F4 skal være offentlig fortau. Fortau skal ha maksimum 3 meters bredde, og skulder på 0,25 meter.

5.5.1 Fortau o_F3

- Kårbolig ved Letet gnr. 43/61 skal flyttes ved utbygging av o_F3.
- Bredde kan som hovedregel reduseres gjennomgående for å redusere inngrep mot landbruksareal og marka.

På deler av strekket er det benyttet ett smalere fortau enn bredde angitt i vegnormen til Melhus kommune. I de områdene som har smalere fortau er det tatt utgangspunkt i krav til fortau fra Statens vegvesens håndbok N100 veg – og gateutforming. Denne stiller krav til at fortau skal ha minimum bredde 2,0 m og kantsteinssone på 0,5 m – total bredde på 2,5 m. For å redusere arealbeslaget er det mulig å etablere hele fortauet etter dimensjoneringskriteriene til Statens vegvesen.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1, o_AVG2)

Annen veggrunn skal være offentlig. Annet vegareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag, samt tekniske instillasjoner, støyskjerming o.l. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedegen allergivennlig vegetasjon eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget.

5.6.1 Annen veggrunn grøntareal o_AVG1

- Det tillates etablert lysstolper, skilt, skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, rekkverk, gjerde, murer, trafostasjon for tilførsel av strøm til pantograf og støyvoller/ støyskjermer.
- I anleggsfasen kan arealet benyttes til anleggsbelte og riggområde. Innenfor områdene tillates mellomagring av masser der dette er hensiktsmessig (jf. bestemmelser om midlertidig bygge- og anleggsområde).
- Ved utarbeidelse av byggeplan for veganlegget kan arealer avsatt til offentlige samferdselsanlegg kunne endres til andre offentlige vegformål. Dette kan forekomme ved mindre justering (+/- 1 meter) av linjeføring, kryss og avkjørsler, forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafikksikkerhet eller fremkommelighet enn vist i reguleringsplanen.

5.7 Kollektivnett (o_KA1, o_KA2, o_KH1-o_KH5)

Kollektivholdeplass o_KH, o_KH1, o_KH2, o_KH3, o_KH4 og o_KH5 skal være offentlig. Kollektivanlegg o_KA1 og o_KA2 skal være offentlig.

5.7.1 Kollektivanlegg (o_KA1)

o_KA1 skal benyttes til kjøreveg, reguleringsplass og snuplass for buss. Det tillates at arealet brukes til oppstillingsplasser for busser i hvile.

5.7.2 Kollektivanlegg (o_KA2)

Innenfor o_KA2 tillates oppført hvilebod og lader for el-buss (pantograf) samt tilhørende tekniske installasjoner.

5.7.3 Kollektivholdeplass (o_KH1)

Innenfor o_KH1 tillates oppført plattform/venteareal for buss med nødvendig belysning.

5.7.4 Kollektivholdeplass (o_KH2)

Innenfor o_KH2 tillates oppført plattform og ventearealer med leskur, sykkelparkering (12 stk.), opplysningstavler, belysning og nødvendige installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

5.7.5 Kollektivholdeplass (o_KH3)

Det kan etableres trafikksikker kollektivholdeplass i nordgående retning.

5.7.6 Kollektivholdeplass (o_KH5)

Kollektivholdeplass kan snevres inn.

Se vurderinger i Notat Trafikknotat Brekktrøa (oppdragsnavn Bistand Brekktrøa Boligfelt Trafikknotat. Oppdragsnummer 627700-01).

5.8 Parkering (P1, o_PI1)

5.8.1 Parkering (P1)

Areal innenfor P1 kan brukes til parkering.

5.8.2 Pendler- /innfartsparkering (o_PI1)

Området merket o_PI1 skal benyttes til offentlig innfartsparkering. Det tillates etablert 10 parkeringsplasser (inkludert handicapparkering) innefor formålet. Tiltak og vedlikehold i tråd med formålet tillates.

6. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelse for grønnstruktur

Eksisterende vegetasjon skal bevares, og det tillates ikke inngrep som reduserer områdenes kvalitet som grønnstruktur.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Ved tilrettelegging skal det tilstrebes fremkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Ved utplassering av benker mv. skal disse være i varig og robuste materialer som stein eller tre.

6.2 Turveg (TV, f_TV o_TV, o_TV1 – o_TV3, TV4, f_TV5, o_TV6, o_TV7)

Turveger opprettholdes/opparbeides i tråd med Melhus kommunes vegnorm som omhandler gangstier. Turveg kan ha fast dekke. Vegetasjon langs regulert turveg skal i hovedsak beholdes. Det tillates ikke tiltak som hindrer ferdsel på turveger.

Turveger uten vinterdrift skal ha maksimumsbredde på 2 meter. Turveger med vinterdrift skal være maks 2,5 meter bred.

6.2.1 Turveg o_TV1

Det kan etableres en turveg.

Grunnet bratt terreng kan det for eksempel etableres en trapp.

6.2.2 Turveg o_TV2

Eksisterende turveg kan utbedres.

Se hensynssone for ras og skredfare.

6.2.3 Turveg o_TV3

Det kan etableres en turveg.

Traseen er lagt i skog for å ivareta jordvern hensyn. Turstien vil kunne bidra til en bedre gang- og sykkelforbindelse mellom Løkkenhaugen og resten av Brekkåsen-området. Se også hensynssone for flom og ras og skrefare.

6.2.4 Turveg TV4

Det kan etableres kultursti. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt.

6.2.5 Turveg TV5

Det kan etableres en turveg. Eksisterende traktorveg må hensyntas.

6.2.6 Turveg o_TV6

Det skal etableres en turveg med vinterdrift.

Turvegen skal fungere som en trygg snarvei til/fra bussholdplass o_SKH4. Se også hensynssone for ras- og skredfare, H310_2.

6.2.7 Turveg o_TV7

Det kan etableres turveg.

Turvegen vil fungere som en snarvei til/fra bussholdeplass o_KH5 og o_KH i nordgående retning.

6.3 Park (o_PA1)

6.3.1 Park o_PA1

Det kan etableres et parkområde med helårsdrift. Universell utforming skal være i tråd med gjeldende teknisk forskrift, og skal ivaretas ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift. Det skal brukes naturlige og varige materialer som tre og sten til installasjoner som benker, klatreapparat etc. Utemøbler skal forankres godt. Det skal etableres belysning.

7. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 12-5 nr. 5)

I LNFR-områder tillates kun bebyggelse som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt, tiltak som forringer friluftsverdier er ikke tillatt.

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

Se Fellesbestemmelse F2 om kantvegetasjon.

9. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.1 Sikrings-, støy- og faresoner (Hensynssone H120, H140, H190, H310_1 – H310_24 og H370)

9.1.1 Sikringssone for område med grunnvannsforsyning H120

Det er ikke tillatt med tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden. Den til enhver tid gjeldende lokal avløpsforskrift gjelder og det generelle forbudet mot forurensning av drikkevann iht. drikkevannsforskriften.

9.1.2 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanen på tilstøtende veg.

9.1.3 Fordrøyningsanlegg H190_1

Området omfatter eksisterende fordrøyningsanlegg. Nødvendig drift og vedlikehold av fordrøyningsanlegget er tillatt.

9.1.4 Grus og pukk H190_2

Sonen angir områder som er viktige grus- og pukkforekomster. Hensynet til forekomsten skal være tungtveiende.

Det bør ikke tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 som kan vanskeliggjøre fremtidig uttak av ressursen.

9.1.5 Støysone H210 og H220

Sonene viser støyutsatte områder. H210 er rød sone, og H220 er gul sone iht. T-1442/2016.

Se Støyvurdering Brekkåsen, Asplan Viak Oppdragsnummer 630370-01 (Dato: 07.12.2020 Versjon: 01)

9.1.6 Erosjonsfare H390

- Hensynssonen dekker aktsomhetsområder for erosjon. Alle planlagte utbygginger og tiltak innenfor sonen skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «sikkerhet mot flom» (2022), og til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.
- Det skal ikke bygges eller etableres kritiske installasjoner innenfor hensynssonene for erosjon uten at det gjøres avbøtende tiltak mot erosjon. Prosjektering av avbøtende tiltak må hensynta stedvis krevende grunnforhold. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares av hensyn til miljø og erosjonsbeskyttelse.

Se følgende dokumenter:

- Overordnet notat VAO: Samling av grunnlagsmateriale utarbeidet i forbindelse med VVA-Områdeplan Brekkåsen, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 02/15.05.23)
- VA-notat: Grunnlag til områdeplan, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 04/13.01.25)
- Vedlegg 4 - Flom og erosjon, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 03/20.12.24)
- Geoteknisk rapport for reguleringsplan Brekkåsen 75 -20 GEOT -R1, datert 2020 – 11.

Se også fellesbestemmelse F1 Naturfare, samt kapittel 5.12 Naturfare i planbeskrivelse.

9.1.7 Ras- og skredfare H310_1-H310_28

- Alle planlagte tiltak innenfor H310_1- H310_28 må ha geoteknisk vurdering/undersøkelse som tilfredsstillende kravene i gjeldende byggteknisk forskrift, NVE 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred og NVE 2020 Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Oppdaterte revisjoner er til enhver tid gjeldende.
 - For aktsomhetsområder for kvikkleireskred (se rapport Skredfarevurdering Multiconsult 10223328-RIG-RAP-001 (dato/revisjon: 2024/02 for avgrensning) gjelder følgende: I et videre arbeid på detaljreguleringsplannivå må aktsomhetsområdene for kvikkleireskred utredes videre. For en videre utredning må det utføres supplerende grunnundersøkelser for å kartlegge om det finnes kvikkleire eller sprøbruddmateriale i de skisserte aktsomhetsområdene og for å få kunnskap om massenes mekaniske egenskaper slik at stabiliteten i området kan vurderes. Utredningen kan resultere i at aktsomhetsområdene kan innskrenkes eller eventuelt faller bort. Dersom det under utredningen påvises kvikkleire og hele eller deler av sonen anses som skredfarlig må dette inngå i en detaljreguleringsplan som en faresone/kvikkleiresone. Dersom det påvises kvikkleire eller sprøbruddmateriale utenfor de skisserte aktsomhetsområdene må områdestabiliteten vurderes også her.

Det bes merke at forslaget til supplerende boringer som vist i tegning nr. -005 i Skredfarevurdering Multiconsult 10223328-RIG-RAP-001 (dato/revisjon: 2024/02) er vurdert for en videre utredning av områdestabiliteten i planområdet. Det må påregnes ytterligere supplerende boringer i selve utbyggingsområdene for avklaringer omkring fundamenteringsforhold, graveskrånninger, lokalstabilitet etc. Omfanget av disse supplerende boringene vil avhenge av type tiltak samt hvilket plannivå prosessen er i.

- For aktsomhetsområder for skred i bratt terreng (se rapport Skredfarevurdering Multiconsult 10223328-RIG-RAP-001 (dato/revisjon: 2024/02 for avgrensning) gjelder følgende: Der det skal utføres tiltak innenfor de skisserte aktsomhetsområdene for skred i bratt terreng, må aktsomhetsområdene utredes videre.
- De befarte bekkene hvor det ble påvist erosjon, Holemsbekken og den vestre bekkedalene ned mot Vollmarka, bør utredes nærmere. For å redusere risikoen for utglidninger og eventuelt forverring av stabiliteten i området, bør det utføres supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsvurderinger for å vurdere om det er behov for erosjonssikring i bekkedalene

Se følgende dokumenter:

- Skredfarevurdering Multiconsult 10223328-RIG-RAP-001 (dato/revisjon: 2024/02)
- Geoteknisk rapport for reguleringsplan Brekkåsen 75 -20 GEOT -R1, datert 2020 – 11.

Se også fellesbestemmelse F1 Naturfare, samt kapittel 5.12 Naturfare i planbeskrivelse.

9.1.8 Flomfare H320

- Hensynssonen dekker aktsomhetsområder for flom. Alle planlagte utbygginger og tiltak innenfor hensynssonen skal tilfredsstille krav i NVEs retningslinje «sikkerhet mot flom» (2022), og til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.
- Det skal ikke bygges eller etableres installasjoner innenfor hensynssonene for flom uten at det gjøres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal sikre den aktuelle tomta, samtidig som situasjonen for tilstøtende tredjeparter ikke skal forverres.

Se følgende dokumenter:

- Overordnet notat VAO: Samling av grunnlagsmateriale utarbeidet i forbindelse med VVA-Områdeplan Brekkåsen, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 02/15.05.23)
- VA-notat: Grunnlag til områdeplan, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 04/13.01.25)
- Vedlegg 4 - Flom og erosjon, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 03/20.12.24)
- Notat Tambartun, hydrauliske analyser overvann, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 01/15.05.24)

Se også fellesbestemmelse F1 Naturfare, samt kapittel 5.12 Naturfare i planbeskrivelse.

9.1.9 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler H370

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

9.2 Særlige krav til infrastruktur (sone H410_1, H420_2)

9.2.1 Krav som gjelder gang- og sykkelveg H410_1

Sonen viser fremtidig trase for offentlig gang/sykkelveg. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Vegen skal anlegges i terrengtilpasset trasé ved detaljregulering, hensynssonen kan dermed fravikes noe ved detaljreguleringsplanlegging. Vegen skal tilpasses i landskapet med hensyn på utforming. Tiltak i denne sonen som kan vanskeliggjøre gjennomføring av ny veg tillates ikke.

9.2.2 Krav som gjelder infrastruktur H410_2

Alle anleggsarbeider som berører hensynssonen, må godkjennes av Trondheim kommune før de kan igangsettes.

9.3 Særlige hensyn til landskap, bevaring av naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø (hensynssone H550, H560, H730_1 – H730_13)

9.3.1 Hensynssone Landskap H550

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.

9.3.2 Hensynssone Naturmiljø H560

- H560_1 og H560_2 angir områder som er viktige for biologisk mangfold og naturmiljøet. Tiltak som forringer det biologiske mangfoldet eller naturmiljøet tillates ikke. Det er ikke tillatt med hogst i dette området.
- H560_3 angir områder som er viktige for biologisk mangfold og naturmiljøet. Tiltak som forringer det biologiske mangfoldet eller naturmiljøet tillates ikke. Tilrettelagt ferdsel bør unngås.

Se følgende dokument:

Kartlegging av naturmangfold på Brekkåsen i Melhus kommune. Miljøfaglig Utredning rapport 2020-25, 31 + vedlegg s. ISBN 978-82-345-0064-0.

9.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

- Kulturminnene H730_1 – H730_13 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonene H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.
- Innenfor hensynssonene hvor det finnes dyrka mark, kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3).

9.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910_1 – H910_4)

9.4.1 Hensynssone for videreføring av reguleringsplan H910

Sonene H910_1 – H910_4 angir områder hvor vedtatte detaljreguleringsplaner skal videreføres.

10. Bestemmelser til bestemmelsesområder

10.1 Fellesbestemmelse for bestemmelsesområder

Formålene «Midlertidig bygge- og anleggsområde samt riggområde» opphører når kommunen har fått skriftlig melding om at anlegget eller deler av det er ferdigstilt, senest 2 år etter avsluttet anleggsperiode, jf. rekkefølgebestemmelser for Kollektivanlegg o_KA1 og o_KA2, kollektivholdeplass o_KH1 og o_KH2o, kjøreveg KV1, fortau o_F1, gang- og sykkelveg o_GS1 og pendlerparkering o_PI1.

10.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1), jf. pbl § 12-7, nr. 2

- Arealet kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget inkl. mellomlagring av masser.
- Rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA- 2553 kan mellomlagres uten restriksjoner. Ved behov for mellomlagring av masser i tilstandsklassene 2-4 i TA-2553, og som kan gjenbrukes i veganlegget, skal lagringsområdet sikres mot avrenning til undergrunn og sideterreng.
- Mellomlagring av masser i tilstandsklasse 5 i TA-2553 er ikke tillatt.

10.3 Midlertidig riggområde (#2), jf. pbl § 12-7, nr. 2

- Arealet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger (brakker) og anlegg, lagring m.m. Innenfor områdene tillates det også lagring og oppfylling av rene/inerte overskuddsmasser i forbindelse med vegbyggingen.
- Rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA- 2553 kan mellomlagres uten restriksjoner. Ved behov for mellomlagring av masser i tilstandsklassene 2-4 i TA-2553, og som kan gjenbrukes i veganlegget, skal lagringsområdet sikres mot avrenning til undergrunn og sideterreng.
- Mellomlagring av masser i tilstandsklasse 5 i TA-2553 er ikke tillatt.
- Innenfor området kan eksisterende veg benyttes som anleggsveger.

10.4 Utforming (#3), jf. pbl § 12-7, nr. 2

- Overskuddsmasser av myr og torv tillates etablert i opptil 2 m høye ranker/hauger. Rankene må tilpasses eksisterende terreng. Haugene skal revegeteres.

10.5 Funksjons- og kvalitetskrav (#4), jf. pbl § 12-7 nr. 4

- Anbefaling i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 skal følges. Innendørs støynivå skal ikke overskride kravene som gjelder for nybygg iht. Byggeteknisk forskrift / NS8175 Klasse C. Om nødvendig skal det gjennomføres tiltak i fasade på eksisterende bygg.
- Utendørs støynivå skal være lavere enn anbefalingen i tabell 2 i T-1442/2021 på minst en uteoppholdsplass. Om nødvendig skal det tilbys lokal støyskjerming. Konkret utforming og utførelse av lokale støytiltak gjøres i samråd med den aktuelle grunneier og omsøkes ved behov

for byggesaksbehandling.

- Nytt veganlegg skal tilpasses eksisterende terreng og landskap. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes slik at sideområdene får en estetisk god utforming. Overgangen mot eksisterende terreng skal være mest mulig naturlig.
- Arealer tilknyttet nytt veganlegg skal istandsettes med bruk av vekstmasser fra anleggsområdet.
- Eksisterende vekstmasser/jordmasser i forbindelse med bygging av veganlegget skal tas av og mellomlagres på forsvarlig måte i anleggsperioden. Vekstmasser skal lagres adskilt fra andre masser i anleggsperioden. De stedeagne massene skal tilbakeføres som topplag og brukes til revegetering/tilsåing av berørte områder.

10.6 Trafikksikkerhetskrav (#5), jf. pbl § 12-7 nr. 4

Innenfor dette området kan det gjøres tilpasninger på kryssutforming, gang- og sykkelveg/fortaustrase.

Se vurderinger i følgende dokumenter:

- *Notat Områdeplan for Brekkåsen, Asplan Viak 64619-01 (versjon/dato 03/01.03.24)*
- *Trafikknotat snuplass Brekkåsen, Trøndelag fylkeskommune (revidert 09.11.2021)*
- *Uttalelse overordnet VVA-plan/del av områdeplan – Snuplass Brekkåsen (datert 18.12.2024).*

10.7 Moabekken (#6), jfr. pbl § 12-7 nr. 4

- Området inneholder en lukket bekk. Se rekkefølgekrav.

11. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7, nr. 10)

11.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

11.1.1 Anleggsstøy og støv fra anleggstrafikk, trafikkavvikling i anleggsfasen

- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.
- Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, adkomst til eksisterende virksomheter, universell utforming, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, renhold og støvdemping.
- Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021 (se særlig tabell 4), skal legges til grunn.
- Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

11.1.2 Støy og luftforurensing

- Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og luftforurensingsnivå i henhold til grenseverdier i tabell 2 og 3 i T1442/2021 og T1520; skal følge søknad om rammetillatelse.
- Alle luftforurensings- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

11.1.3 Geoteknikk

- Ved igangsettingstillatelse 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.

11.1.4 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.

11.1.5 Teknisk infrastruktur

- Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan (inkludert plan for overvannshåndtering), samt belyningsplan, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.
- Teknisk infrastruktur skal være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan før brukstillatelse gis.

11.1.6 Blågrønn infrastruktur

- Blågrønn infrastruktur, herunder overvann, topografiske tilpasninger, helhetlige flomveger, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

11.1.7 Opparbeidelse av uterom

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

11.1.8 Plan for ivaretagelse 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.

11.1.9 Fremmede arter

- Før anleggsstart skal fremmede skadelige arter i planområdet kartlegges. Det skal utarbeides en handlingplan som skal bekjempe og hindre spredning av disse.

Platanlønn og hagelupin bør prioriteres og tas systematisk. Lokalmiljøet, barneskolen og barnehager i området kan informeres og engasjeres. Se også Kartlegging av naturmangfold på Brekkåsen i Melhus kommune. Miljøfaglig Utredning rapport 2020-25, 31 + vedlegg s. ISBN 978-82-345-0064-0.

Metoder for å hindre spredning av fremmede arter finnes i rapport; M-982/2018 «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter». Miljødirektoratet 2018.

11.2 Rekkefølgebestemmelser for bestemte områder

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond. Eventuelle unntak fra rekkefølgebestemmelser avklares gjennom utbyggingsavtaler og/eller dispensasjonsbehandling.

11.2.1 Gjelder for B1 og B2:

- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor B1 og B2 skal kollektivanlegg o_SKA1 og o_SKA2 med tilhørende infrastruktur være etablert og opparbeidet. Lyssetting skal være etablert iht. veglysnorm.
- Ved utbygging av B1 og/eller B2, må o_F2 og o_AVG2 etableres.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor B1 og B2 skal tilstrekkelig spillvannskapasitet nedstrøms fra hele området B1 og B2 frem til KUM 37116 være sikret.

11.2.2 Gjelder for B3:

- Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område B3 skal spillvann- og overvannsledninger fra boliggate Brekktrøa til KUM 38670/38671 være skiftet ut.
- Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område B3 skal hovedledning for vann til området B3 fra KUM8433 til KUM 34149 være skiftet ut og omlagt.

- Før det gis tillatelse til tiltak eller rammetillatelse, skal det sikres nok kapasitet til slukkevann, samtidig med at boliger i samme trykksone sikres et driftstrykk som ikke kommer under minimumstrykket.

Se følgende dokumenter:

- *Overordnet notat VAO: Samling av grunnlagsmateriale utarbeidet i forbindelse med VVA-Områdeplan Brekkåsen, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 02/15.05.23)*
- *VA-notat: Grunnlag til områdeplan, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 04/13.01.25)*
- *Notat Tambartun, hydrauliske analyser overvann, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 01/15.05.24)*
- *Notat: Tambartun hydrauliske analyser vann, Asplan Viak 636893-05 (versjon/dato 02/11.04.24)*

11.2.3 Gjelder for kollektivanlegg o_KA1 og o_KA2, kollektivholdeplass o_KH1 og o_KH2, kjøreveg o_KV1, fortau o_F1, gang- og sykkelveg o_GS1 og pendlerparkering o_PI1:

- Utbygging av ny snuplass skal foregå i følgende rekkefølge:
 1. Fortau (o_F1) og gang- og sykkelveg (o_GS1) må være opparbeidet før kollektivholdeplass (o_KH1 og o_KH2), kollektivanlegg (o_KA1 og o_KA2) samt innfartsparkering (o_PI1) tas i bruk.
 2. Driftsavkjørlene skal opparbeides samtidig med o_KV1.
 3. o_KV1 (Klemmets veg) med kryss skal oppgraderes og breddeutvides før o_KA1, o_KA2 (kollektivanlegg), o_KH1, o_KH2 (kollektivholdeplass) og o_PI1 (pendlerparkering) kan tas i bruk.
 4. Før anleggsstart skal det utarbeides komplett byggeplan med tilhørende anlegg og berørte sideareal. Alt arbeid innenfor planområdet skal gjennomføres iht. geoteknisk rapport: Geoteknisk rapport for reguleringsplan Brekkåsen 75 -20 GEOT -R1, datert 2020 – 11. Alle tiltak skal etterfølges ved prosjektering og anleggsgjennomføring.
 5. Før anleggsstart skal det foreligge godkjent Ytre miljø-plan (YM) og utslippstillatelse.
 6. Før anleggsstart skal det utarbeides plan for hvordan trafikken gjennom planområdet skal avvikles gjennom byggeperioden.
 7. Umiddelbart etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av andre sommerhalvår etter ferdigstilling av anlegget, skal berørte områder istandsettes og tilbakeføres til regulert arealformål.
 8. Nødvendige sikringstiltak i tilknytning til vegen skal være oppført senest samtidig med at vegen åpnes for trafikk.
 9. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.
- Før anlegget starter opp skal stier som berøres av anlegget eller tilhørende anleggsområde kartlegges i YM-plan. Før kollektivanlegg o_KA1 og o_KA2 og kollektivholdeplass o_KH1 og o_KH2 kan tas i bruk skal turstier som fantes i området reetableres.
- Før ny veg o_KV1 tas i bruk, eller senest påfølgende vekstsesong, skal tapte kvaliteter, møblering og tilrettelegging på skoleområdet, herunder akebakke og bål plass, kompenseres ved opparbeidelse av tilsvarende eller bedre anlegg inne på skoleområdet.

11.2.4 Gjelder for midlertidig bygge-, rigg- og anleggsområde #1, midlertidig riggområde #2 og utforming #3:

- Ytre miljøplan (inkludert MR-plan) skal utarbeides før igangsettingstillatelse av midlertidig bygge-, rigg- og anleggsområde #1, midlertidig riggområde #2 og utforming #3 kan gis. Planen skal beskrive ansvarsforhold, miljøkrav, risiko, forebyggende og avbøtende miljøtiltak i bygge- og anleggsfasen for følgende tema: støy, vibrasjoner, forurensning av jord, vann og luft, landskap, naturmiljø, kulturmiljø, dyrkamark, energiforbruk, materialvalg og avfallshåndtering. Rigg- og marksikringsplan (RM) skal utarbeides som en del av YM-plan.

11.2.5 Gjelder for o_GS2 Gang- og sykkelveg langs Hollumvegen:

- Breddeutvidelse av Hollumvegen skal prosjekteres og anlegges samtidig med tilhørende strekke av o_GS2.

11.2.6 Gjelder for Moabekken # 6:

- Bekkeåpning av Moabekken må foretas før det kan gis tillatelse til tiltak som kan påvirke bekken

og kantvegetasjon negativt. Dette må ses i sammenheng med hensynssone H310_2 og tilhørende bestemmelse.

- Bekkeåpningen må sikre gode løsninger for eksisterende vann- og overvannsinfrastruktur.

11.2.7 Gjelder for o_KH4:

I forbindelse med etablering av bussholdeplass skal turveg o_TV6 etableres.



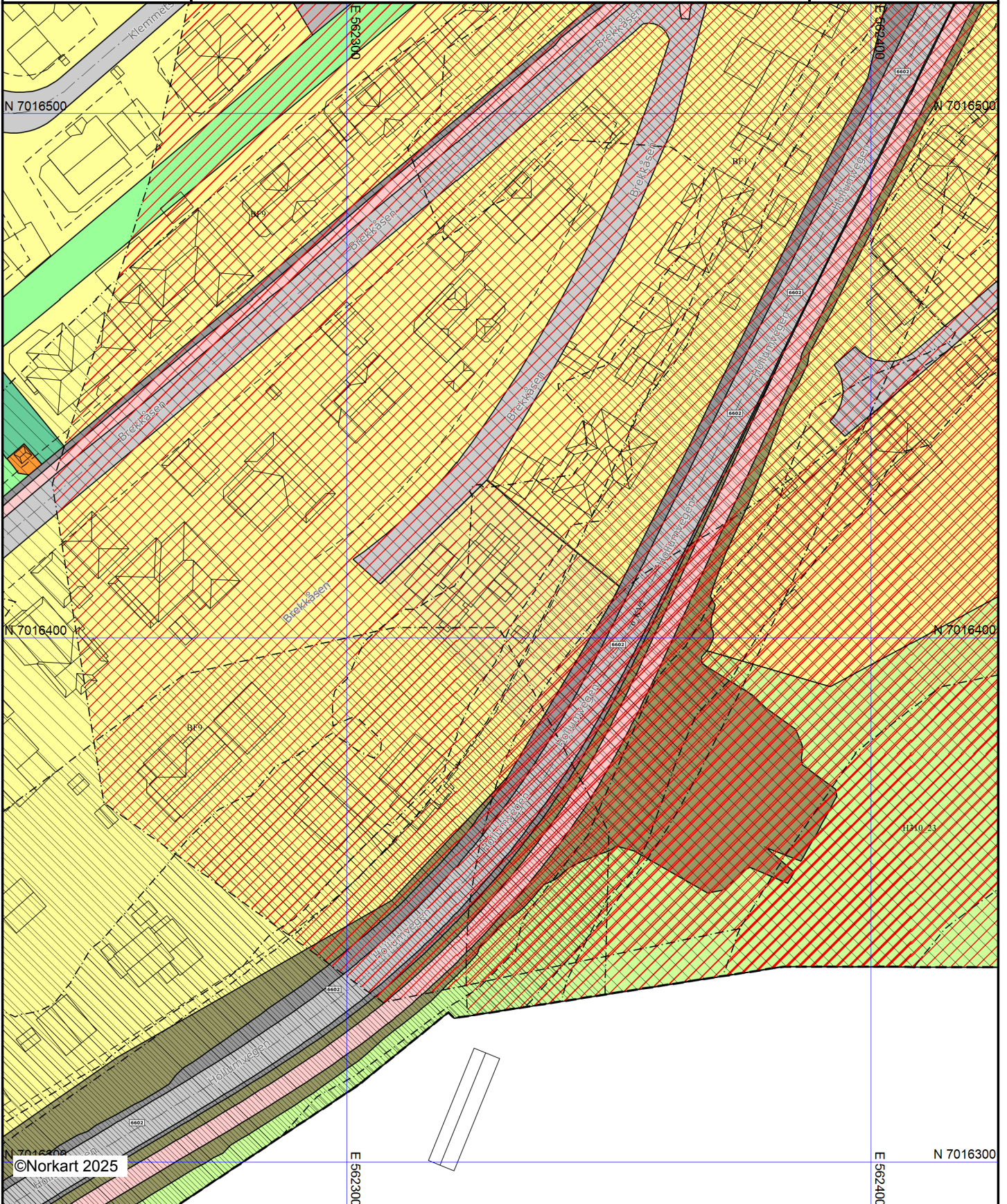
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/4
Adresse: Hollumvegen 151
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Turveg
-  Friområde
-  LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

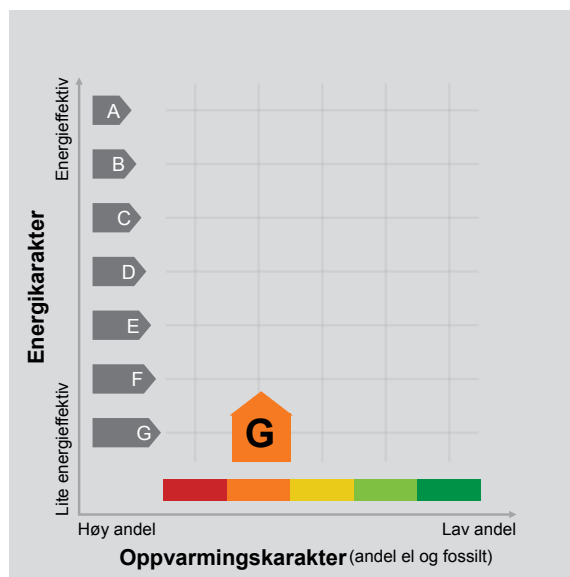
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn

ENERGIATTEST



Adresse	Hollumvegen 151
Postnummer	7227
Sted	GIMSE
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13063117
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167052
Dato	11.09.2025



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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.



Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	304
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

