EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal

Oppdragsnr.
82250106

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marie Trondsen	Robin Fiskvik

Gateadresse
Rogaveien 35

Poststed	Postnr
Melhus	7224

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250106

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i 2etg og bad i garasje er utført av ufaglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk er fra byggeår.

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjeport er ikke helt tett, så ved regn så siver det inn litt vann på betonggulvet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lys og strømpunkter i garasje er gjort av ufaglært. Downlights i hus og hybel er montert uten spottkasser, utført av ufaglært Varmefolie i ytter og innergang hus og yttergang hybel er montert av ufaglært. Varmekabel bad hybel lagt/tilkoblet av ufaglært

Arbeid utført av: Fjellseth elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av Kvål elektro.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250106

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Garasje er satt opp av firma. Innvendig på garasje er egeninnsats. Terrasse og utvendig bod egeninnsats. Gapahuk er skjev/ må påregnes oppgradering

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygd hybel i garasje for eget bruk. Ikke søkt om og ikke godkjent utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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	Innredet loft i huset.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søknad om bruksendring i 2etg i hus er under behandling.

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

Beskrivelse	Manglende ferdigattest på 2 etg hus og garasje.

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	Betaling inn til veilag. Ca 500 kr i året. Brøyting ca 2500 i året.

Document reference: 82250106

Tilleggskommentar

Gårdsplass trenger duk og gruslass for å bli optimal. Huset ble beiset i 2012 med 2 strøk over grunning. Garasje ble beiset 2 strøk i byggeår.Etter oppussing av stue så kan ikke ventiler over ruter justeres manuelt. Radiatorer på stue og kjøkken er kledd inn i mdf som resten av veggene. Ikke utført service på luft til vannpumpe, usikker på om det er nødvendig. Sirkulasjonspumpe på luft/vannpumpe ble skiftet av Haugnes ca 2021. Varmepumpe hybel trenger service/ lekker gass Hvitevarer er fra når kjøkken ble pusset opp. Hvitevarer hybel er fra 2014-2015 Vindfang hus ble kledd inn, ikke innmeldt byggesak, det samme gjelder bod tilknyttet hus. Vann og avløp i garasje er ikke byggemeldt, utført av ufaglært. Opprinnelige tegninger/søknad garasje er litt forandret; Vindu ble byttet ut med terrassedøren og bygd en liten balkong over garasjeport.

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 82250106

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Trondsen	655cb9c017decc2277708 5f9d0a7b664abf79031	31.10.2025 16:04:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Fiskvik	a1a6f2ed0c6e489f9cc02 c08863935e66af8def5	31.10.2025 14:49:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 82250106

→ 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

Rogavegen 35

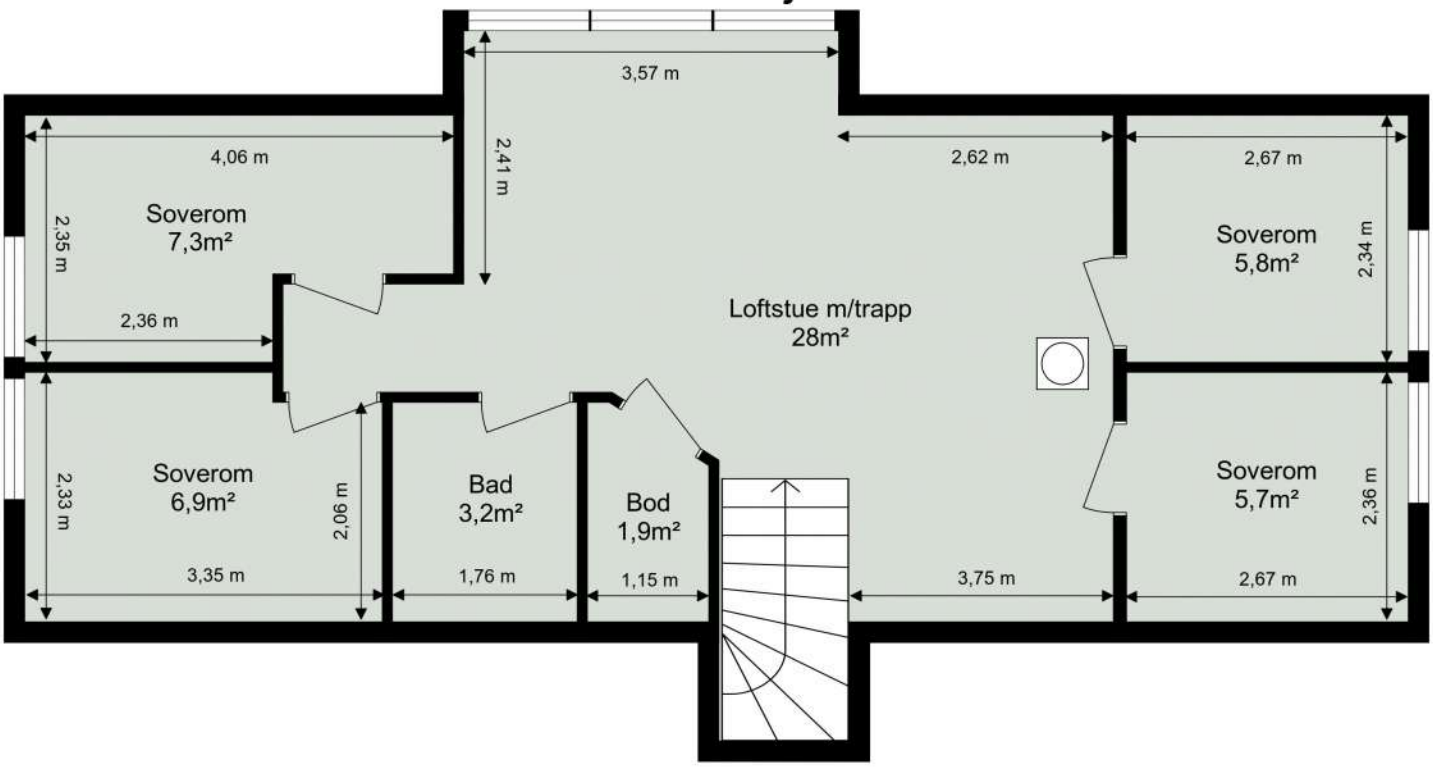
1. Etasje



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

Rogavegen 35

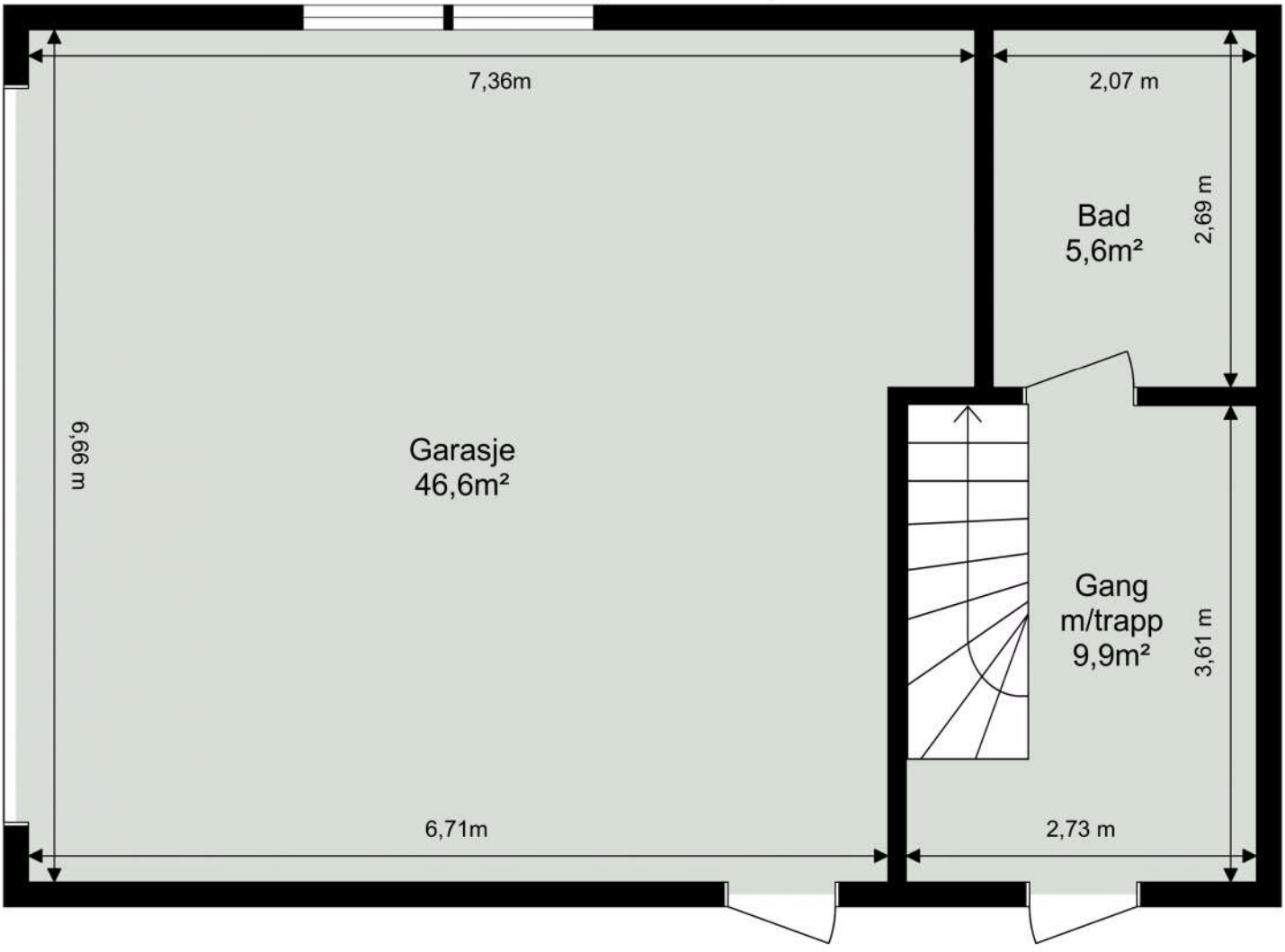
Loftetasje



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

Rogavegen 35

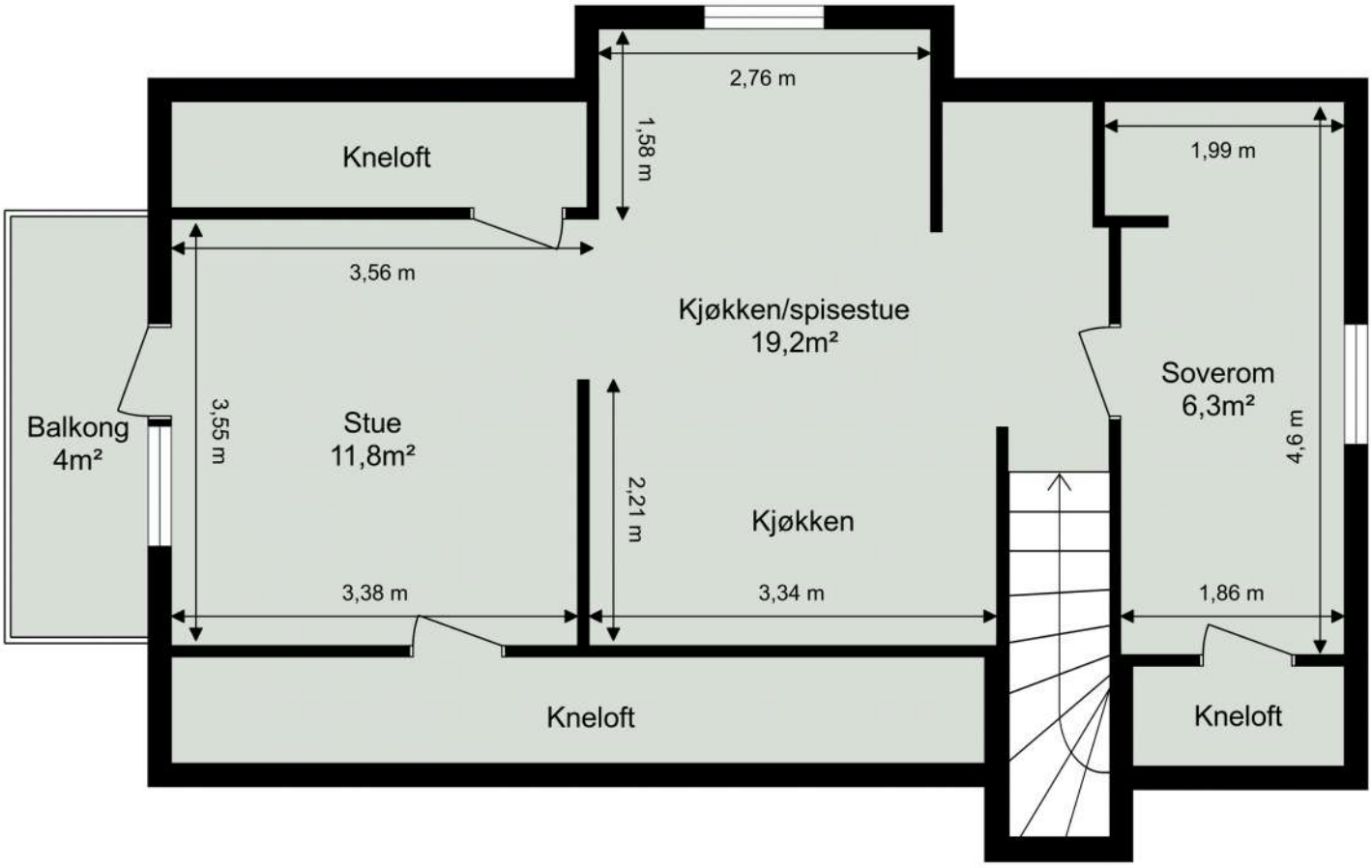
Garasje 1 etasje



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

Rogavegen 35

Garasje loftetasje



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Rogavegen 35

7224 MELHUS

5028/43/0/55/0/0

Rapportdato

03.11.2025

TG 0	4
TG 1	12
TG 2	16
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 22.10.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS
Innherredsveien 26
7042 Trondheim
+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking 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 rettningsmålere 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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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 befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Rogavegen 35 , 7224, MELHUS

Matrikkel: 5028/43/0/55/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2011 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 871.30 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Marie Trondsen, Robin Fiskvik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig er oppført i en etasje + loftetasje over kryprom. Grunnmur med støpt ringmur, anlagt på betongfundament i grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med profilerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag/ stubbloft. Vindu med 3- lags glass og koblede glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

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

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Tekkingen ble visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Kjøkken fra 2017. - 2 etasje innredet i 2012. - Garasje oppført i perioden 2013-2015. Innredning av garasje utført i perioden 2014-2015. - Etablert vindfang i perioden 2018-2019,

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

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. Takhøyden 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. Veggarealetmellom 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 begrensinger som rekkverk ol.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

Etasje 1			
BRA-i 105 m^2	**BRA-e** 17 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 66 m^2
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom, bad og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** To stk boder.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Loftetasje			
BRA-i 61 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Loftstue m/trapp, bad, bod og fire soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Garasje 1 etasje			
BRA-i 16 m^2	**BRA-e** 48 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp og bad.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Garasje loftetasje			
BRA-i 38 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjøkken/spisestue, stue og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

Sum areal			
BRA-i 220 m^2	**BRA-e** 65 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 70 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 285 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden 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. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Utvendige boder er medregnet som BRA-e i rapporten. Fordeling mellom P og S rom er følgende: Etasje 1: P-Rom: 105 m2 / S-Rom: 0 m2 Loftetasje: P-Rom: 58 m2 / S-Rom: 3 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.

Krypkjeller: Tiltak er gjort for å sikre tørt kryperom under boligen. Ved tilfeldig stikktakning med fuktsøker i treverk ble det ikke registrert tegn på skadelig fukt. Ingen visuelle tegn til fuktskader på stubbloft. Krypkjeller fremstår som godt ventilert. TG 2 settes da kryprom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Yttervegger / fasader: Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det registreres manglende musebånd bak kledningen. Dette er uheldig og kan føre til at skadedyr trenger inn i konstruksjonen. Det anbefales å etablere musesperre bak kledningen. TG 2 settes for manglende musebånd.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det registreres at enkelte vinduer kniper i karm. Justering av enkelte vinduer må påregnes. Utover anmerkede forhold ble det ble ikke bemerket vesentlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ytterdør på vaskerom har noe svellinger i nedre del av dørblad. Noe justering av enkelte dører må påregnes. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige avvik. Ingen vesentlige avvik utover normal brukslitasje observeres på innvendige dører. Noe justeringer av enkelte dører må påregnes. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes justeringer av enkelte vinduer/dører i boligen.

Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt. TG 2 settes for påviste avvik. Hyppigere vedlikeholdsintervaller anbefales.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i metall. Det bemerkes at tilkobling til oppstikk fra grunn ikke er fagmessig utført. En gjennomgang av nedløp anbefales. Videre registreres det manglende takfotbeslag, dette er uheldig og vil føre til forkortet levetid på treverket i bakkant av takrenne. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. TG 2 settes for påviste forhold. En gjennomgang anbefales.

Bad garasje - 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 garasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det bemerkes manglende bunnlist i nedre del av plater, dette er uheldig og medfører at fukt trenger inn i nedre del av vegger ved vannsøl direkte på overflatene. TG 2 settes for påviste avvik. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i påviste avvik. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Selv om belegget er uten synlig slitasje av større av betydning, må en likevel være obs på at beleggets egenskaper over tid reduseres. Dvs. at belegget kan bli "sprøtt/porøst" og svake punkter vil da være ved tilslutninger til sluk og i hjørner/skjøter som da kan sprekke opp, noe som fører til at belegget mister sin vanntettende funksjon. Levetid på belegg variere også ut fra kvaliteten på beleggene. Det er vanskelig å si noe om når ev. belegget må skiftes ut, men en bør derfor tidvis kontroller belegget for å kunne observere ev. utvikling som kan medføre behov for tiltak/utskiftinger. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Selv om belegget er uten synlig slitasje av større av betydning, må en likevel være obs på at beleggets egenskaper over tid reduseres. Dvs. at belegget kan bli "sprøtt/porøst" og svake punkter vil da være ved tilslutninger til sluk og i hjørner/skjøter som da kan sprekke opp, noe som fører til at belegget mister sin vanntettende funksjon. Levetid på belegg variere også ut fra kvaliteten på beleggene. Det er vanskelig å si noe om når ev. belegget må skiftes ut, men en bør derfor tidvis kontroller belegget for å kunne observere ev. utvikling som kan medføre behov for tiltak/utskiftinger. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

Etasjeskiller garasje: Etasjeskillet er et trebjelkelag. Det bemerkes stedvis knirk. Følgende rom ble kontrollert: På lang og tvers av stue og kjøkken. Det registreres en svank i gulvet på 20 mm midt i rommet på langs av kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp garasje: Plassbygd trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Trapp: Trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slarke observeres på rekkverk. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Kjøkken garasje: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. TG 2 settes for kullfilter, manglende vannstopper og komfyrvakt.

VVS: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Stengekran for tappevannet er etablert på vaskerom. Det er avvik på utførelse av rør-i-rør tappevannsanlegg. Fordelinger er utført som en åpen samlestokk plassert under skap på bad, vaskerom og på bod i 2 etasje, videre registreres det manglende endetetting mellom ytterør og innerør. Å ha åpne samlerør er ikke forskriftsmessig og innebærer risiko for skjulte lekkasjer med påfølgende skadeutvikling. Utover anmerkede forhold fungerte rør- og avløpsanlegget ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes for påviste avvik.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats/dugnad uten noen form for dokumentasjon.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
31.10.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

Etasje 1:
- Stue er utvidet ved å innlemme det som ifølge byggetegninger er tegnet inn som soverom og garderobe som en del av arealet.
- Det er satt inn to dobbeldører mellom stue og gang.
- Det foreligger ingen tegninger av utvendige boder, videre er ikke terrasse tegnet inn i byggetegninger.

Loftetasje:
- Dagens utforming av loftetasje samsvarer ikke med byggetegninger. Ifølge byggetegninger er loftetasje tegnet inn som uinnredet rom.

Garasje:
Etasje 1: Det er etablert gang og bad i det som ifølge byggetegninger er benevnt som bod. Garasje er noe utvidet.

Loftetasje: Er ifølge byggetegninger loftetasje benevnt som uinnredet rom.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer som er utført i hovedhus og garasje er søknadspliktige tiltak og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 10.03.2011

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

---

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

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:
Pilarer, Ringmur

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 overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Kommentar:
Adkomst via luke i gulv på soverom.

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur.

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Ja

Kommentar:
Synlig dampsperre på grunn.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Tiltak er gjort for å sikre tørt kryperom under boligen. Ved tilfeldig stikktakning med fuktsøker i treverk ble det ikke registrert tegn på skadelig fukt. Ingen visuelle tegn til fuktskader på stubbloft. Krypkjeller fremstår som godt ventilert.

TG 2 settes da kryprom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Jevnlig tilsyn anbefales.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Det registreres manglende musebånd bak kledningen. Dette er uheldig og kan føre til at skadedyr trenger inn i konstruksjonen. Det anbefales å etablere musesperre bak kledningen.

TG 2 settes for manglende musebånd.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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
Vinduer med 2+1lags glass og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør med 2-lags glass.
Ytterdør av tre
Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ytterdør ble skiftet ut i 2018. Øvrige er fra byggeåret.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det registreres at enkelte vinduer kniper i karm. Justering av enkelte vinduer må påregnes. Utover anmerkede forhold ble det ble ikke bemerket vesentlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ytterdør på vaskerom har noe svellinger i nedre del av dørblad. Noe justering av enkelte dører må påregnes. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige avvik.

Ingen vesentlige avvik utover normal brukslitasje observeres på innvendige dører. Noe justeringer av enkelte dører må påregnes.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes justeringer av enkelte vinduer/dører i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

7 Terrasse TG 2

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
87 cm, dagens krav er 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt.
TG 2 settes for påviste avvik. Hyppigere vedlikeholdsintervaller anbefales.

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.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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 , Utvendig bakkenivå

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. Det forutsettes at det er benyttet riktig byggemetode da tenker en spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Det observeres luftespalter i raftekasser og gjennomstrømningsventiler på gavelvegger. Det bemerkes at det ikke er etablert fluenetting dette er uheldig og kan føre til at insekter kommer inn i konstruksjonen. Det er etter innvendig kontroll av underliggende himlinger ingen tegn til svikt eller skader. Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger. Konstruksjonen synes å fungere som tiltenkt.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at det ikke er etablert fuglebånd. Noe som er anbefalt for å unngå at fugler bygger reir under tekkingen.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekkingen er fra byggeår. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det bemerkes at det ikke er etablert snøfangere. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på selve tekkingen på befaringen. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Det er etter innvendig kontroll ikke registrert tegn på lekkasjer gjennom tekkingen.

Levetid:
Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, 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:
Takrenner og nedløp er utført i metall. Det bemerkes at tilkobling til oppstikk fra grunn ikke er fagmessig utført. En gjennomgang av nedløp anbefales. Videre registreres det manglende takfotbeslag, dette er uheldig og vil føre til forkortet levetid på treverket i bakkant av takrenne.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

TG 2 settes for påviste forhold. En gjennomgang anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Nedløp anbefales tilkoblet tilstrekkelig til oppstikk fra grunn.

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

11 Bad garasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt mdf panel på vegger.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Badet er fra 2014-2015, badet er utført på egeninnsats/dugnad.

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 bemerkes manglende bunnlist i nedre del av plater. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer.

Er det fall til sluk?
Ja

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 noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

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 forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes manglende bunnlist i nedre del av plater, dette er uheldig og medfører at fukt trenger inn i nedre del av vegger ved vannsøl direkte på overflatene.

TG 2 settes for påviste avvik. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannrør av kobber, plast og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendig dusjsone.

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

Kommentar:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.

12 Bad 2 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble etablert i 2012, badet er utført på egeninnsats/dugnad.

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 bemerkes ujevnheter på gulv, manglende bunnlist i nedre del av baderomsplater. Noe slitasje på belegg observeres. Noe knirk bemerkes. Dør er uheldig plassert i det som betraktes som våtsone.

Er det fall til sluk?
Ja

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 noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

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

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i påviste avvik. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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, plast, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring da rørføringer er synlige og at det er benyttet dusjkabinett hele tiden. Det er utført fuktsøk uten at det ble påvist tegn på svikt.

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

Kommentar:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.

13 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

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 bemerkes enkelte skruehull på vegg bak dusjkabinett, anbefales tettet med godkjent våtromsfuge.

Er det fall til sluk?
Ja

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. Totalt ble det målt 15 mm høydeforskjell fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Dørterskel er hevet å det vurderes at lekkasjesikring er ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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

Kommentar:
Det er etablert plastsluk under dusjkabinett.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Selv om belegget er uten synlig slitasje av større av betydning, må en likevel være obs på at beleggets egenskaper over tid reduseres. Dvs. at belegget kan bli "sprøtt/porøst" og svake punkter vil da være ved tilslutninger til sluk og i hjørner/skjøter som da kan sprekke opp, noe som fører til at belegget mister sin vanntettende funksjon. Levetid på belegg variere også ut fra kvaliteten på beleggene. Det er vanskelig å si noe om når ev. belegget må skiftes ut, men en bør derfor tidvis kontroller belegget for å kunne observere ev. utvikling som kan medføre behov for tiltak/utskiftinger.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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, plast, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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

Kommentar:
Rørføringer er synlig og det er benyttet dusjkabinett siden byggeår.

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

Kommentar:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

14 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Belegg på gulv med oppbrett på vegg. Våtromstapet dels slette vegger. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Fra byggeåret.

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?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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 en høydeforskjell på 20 mm. Dørterskel er hevet å det vurderes at lekkasjesikring er ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Selv om belegget er uten synlig slitasje av større av betydning, må en likevel være obs på at beleggets egenskaper over tid reduseres. Dvs. at belegget kan bli "sprøtt/porøst" og svake punkter vil da være ved tilslutninger til sluk og i hjørner/skjøter som da kan sprekke opp, noe som fører til at belegget mister sin vanntettende funksjon. Levetid på belegg variere også ut fra kvaliteten på beleggene. Det er vanskelig å si noe om når ev. belegget må skiftes ut, men en bør derfor tidvis kontroller belegget for å kunne observere ev. utvikling som kan medføre behov for tiltak/utskiftinger.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen lekkasjer avdekket.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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

Kommentar:
Vaskerommet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag.

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

Kommentar:
Vaskerommet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og vaskerommet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

15 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Isolert stålpipe fra bygggeåret. Ildsted er plassert på kjøkken. Heldekkende pipebeslag over tak. Det er etablert fatsmonterte stigetrinn over tak.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe svank og stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskillet er et trebjelkelag. Det bemerkes stedvis knirk. Følgende rom ble kontrollert: På lang og tvers av stue og kjøkken. Det registreres en svank i gulvet på 20 mm midt i rommet på langs av kjøkken.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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)?
Nei

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Plassbygd trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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)?
Nei

Kommentar:
Lysåpninger er for store, manglende håndløper på den ene siden, manglende sikkerhetslist under trinn.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes at lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slarke observeres på rekkverk.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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 kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

TG 2 settes for kullfilter, manglende vannstopper og komfyrvakt.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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:
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter. Benkeplate av heltre.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator, Kaffemaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. TG 2 på dette.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

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?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Luft til vann varmepumpe via radiatorer. Vedovn.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Luft til vann varmepumpe med bereder er plassert på vaskerom.
Bereder i garasje plassert på rom med sluk, bereder rommer 82 liter. Datomerking ble ikke påvist.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Stengekran for tappevannet er etablert på vaskerom.

Det er avvik på utførelse av rør-i-rør tappevannsanlegg. Fordelinger er utført som en åpen samlestokk plassert under skap på bad, vaskerom og på bod i 2 etasje, videre registreres det manglende endetetting mellom ytterør og innerør. Å ha åpne samlerør er ikke forskriftsmessig og innebærer risiko for skjulte lekkasjer med påfølgende skadeutvikling.

Utover anmerkede forhold fungerte rør- og avløpsanlegget ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

TG 2 settes for påviste avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Det er etablert et sikringsskapet på vaskerom og et i gang garasje.

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.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget. Deler av arbeidet er utført av ufaglært/egeninnsats.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det er utført flere arbeider i boligen som er utført på egeninnsats/ufaglært.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmepumpe på vaskerom er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.
Varmtvannsbereder i garasje er tilkoblet stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget.

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

Øvrig info:
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Da det er utført arbeider i boligen av ufaglært anbefales det en utvidet kontroll av el-anlegget og at anlegget undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Bilde



Bilde av sikringskap



Bilde av sikringskap

23 Brannslukkere og røykvarslere

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

ROGAVEGEN 35 - 5028/43/0/55/0/0

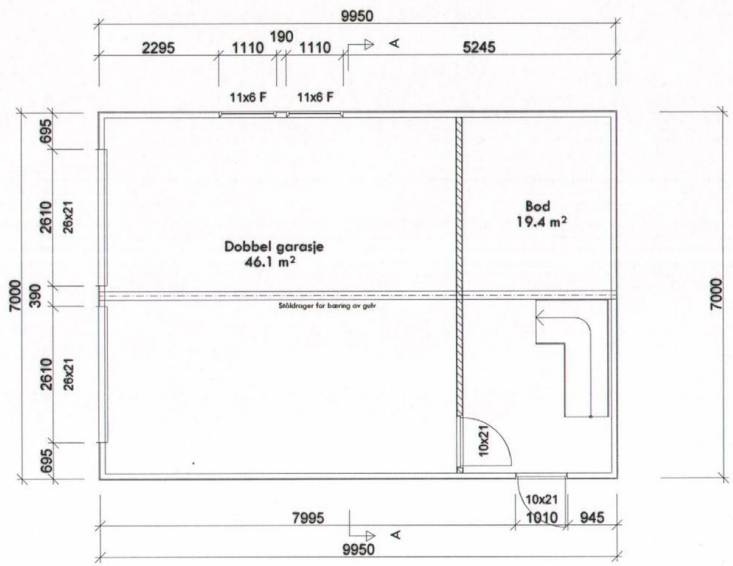
De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

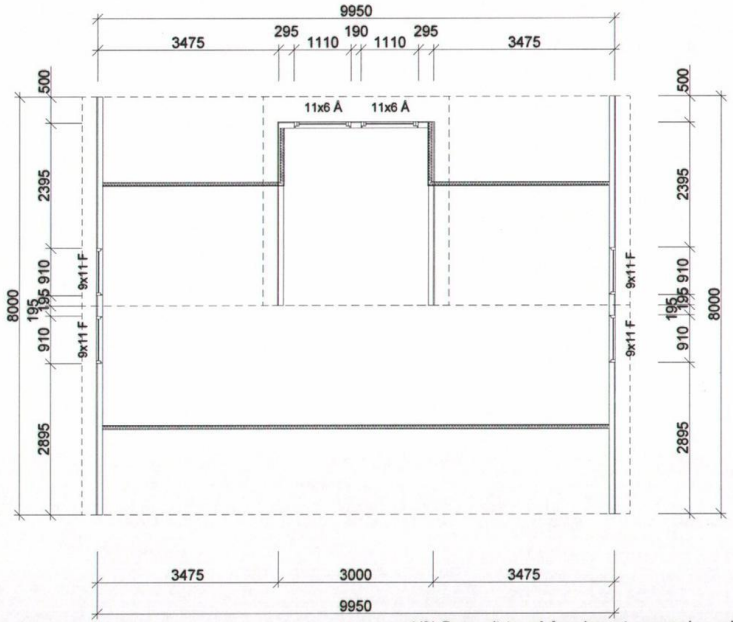
Kommentar:
Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket. Garasje er oppført og innredet i perioden 2013-2016.

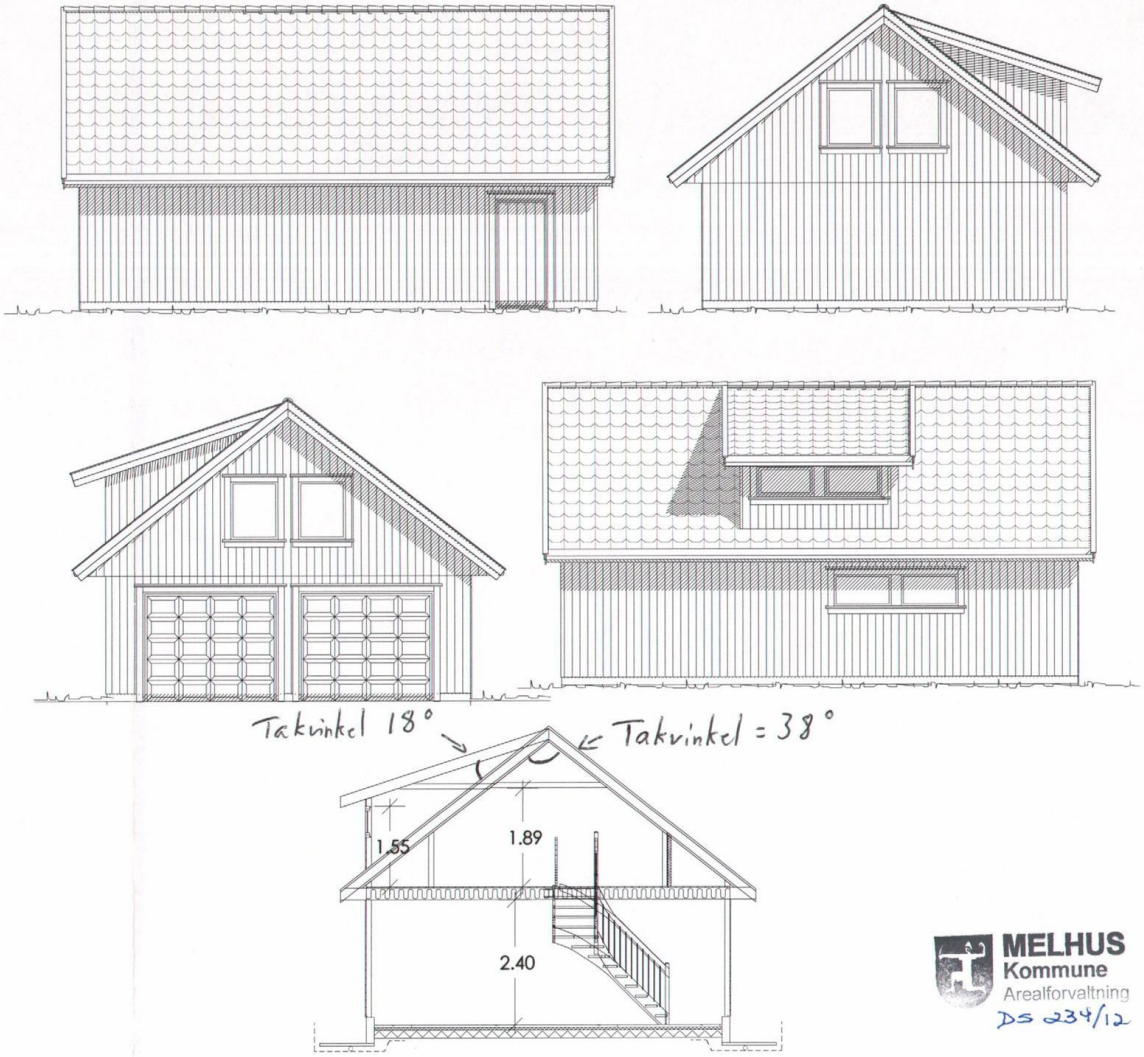
Garasje oppført i en etasje + loftetasje over støpt plate på mark med ringmur. Utvendige fasader er kledd stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Vinduer med 2-lags glass. Garasjeport av typen leddport med motor. Garasje er visuelt kontrollert uten at det ble registrert vesentlige avvik utover normal brukslitasje. Normal periodisk vedlikehold må påregnes.

E 1-1



BYA
69.7 m²





MELHUS Kommune
Arealforvaltning
DS 234/12

NB!: Terrenglinjer på fasadetegningene er kun anbefaling til ferdig planert terreng. Terrengtilpasning i forhold til eksisterende terreng vil fremgå på eget situasjonsplan med tilhørende profiltegning (ikke prosjekert av Bygger'n Vest Hiba AS).

GARASJE

DATA DESIGN SYSTEM

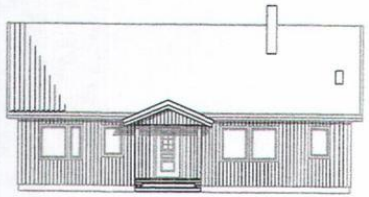
HIBA HUS BYGGER'N

Tiltakshaver: ROBIN FISKVIK
Byggeplass:
Kommune: MELHUS
Gnr: 43 Bnr: 55 Mål: 1 : 1:100
FASADER, PLANER OG SNITT A-A

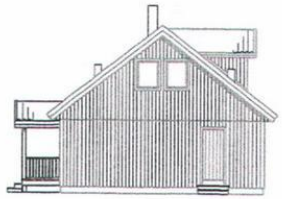
Dato:
Tegn:
Prosjekt: garasje hitra
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

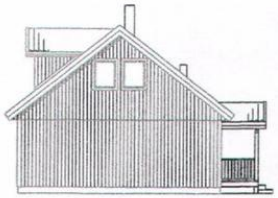
(E) 1/1



FASADE MOT NORD



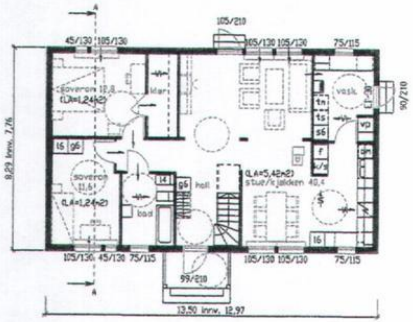
VEST

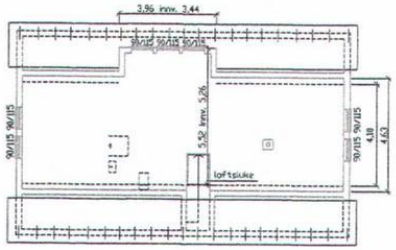


ØST

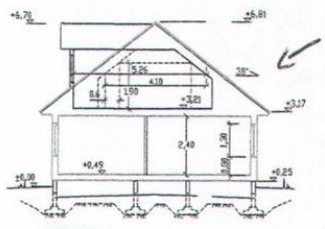


SØR





LOFTSPLAN (Leveres uisolert, loftsluke er nedtatt.)



SNITT A-A

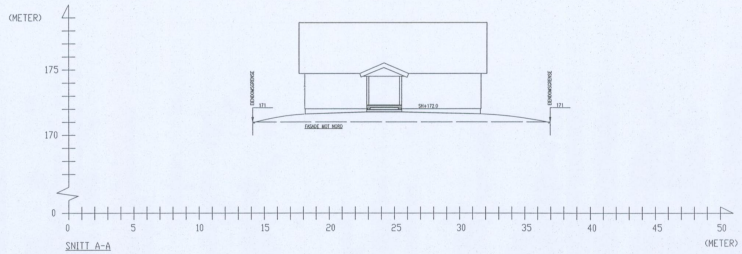
Takvinkel 38°

REV.		
ÄLVSBYHUS — HUVUDKONTOR: STÅLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN, TEL. 0929-162 00		Kontroll: TOM A. Dato: 26.10.2010
ÄBYCAD		Tegn: A.B. Dato: 26.10.2010
Prosjekt: ENEBOLIG HO 103 R 38	Btk: 116 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: MARIE TRONDSEN OG ROBIN FIKSVIK	BTA: 112/173 m2	Saksnr:
Byggeplass: LETE – G/BNR: 43/55	SRA: 101/158 m2	Tegningsnr: 36551
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER	Kommune: MELHUS	

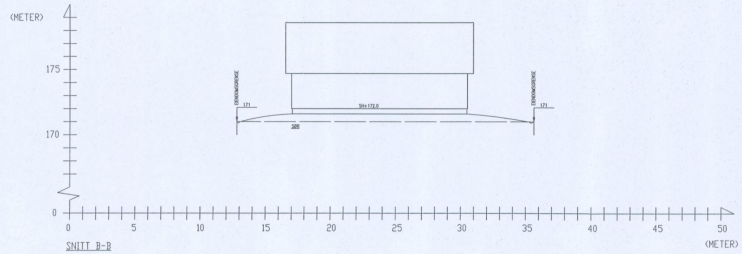
A. Witke

MELHUS Kommune Arealforvaltning

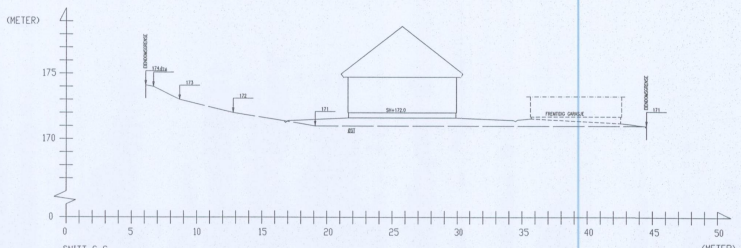
DS 234/12



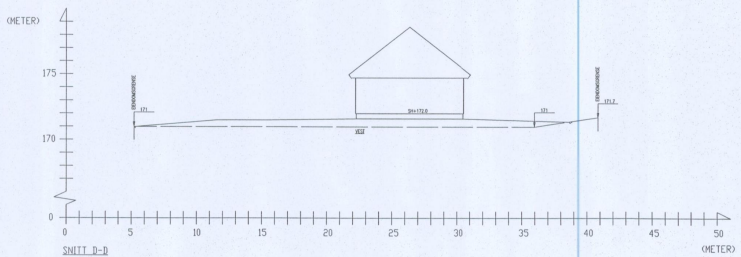
SNITT A-A
FREMT. TERRENG
NAV. TERRENG



SNITT B-B
FREMT. TERRENG
NAV. TERRENG



SNITT C-C
FREMT. TERRENG
NAV. TERRENG



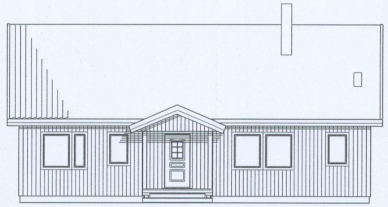
SNITT D-D
FREMT. TERRENG
NAV. TERRENG

MELHUS Kommune
Arealforvaltning
DS 9/11

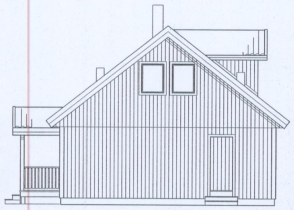
REV.

ÄLVSBYHUS
HUVUDKONTOR:
STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN
TEL. 0929-162 00
ABYCAD

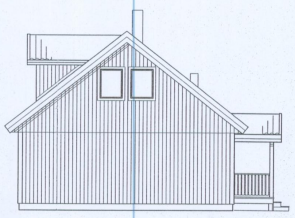
		Kontroll: TOM A. Dato: 26.10.2010
		Tegn: A.B. Dato: 26.10.2010
Prosjekt: ENEBOLIG ND 103 R 38	BYA: 116 m2	Målestokk: 1:200
Byggherre: MARIE TRONDSEN OG ROBIN FIKSVIK	BTA: 112/173 m2	Saksnr:
Byggeplass: LETE – G/BNR: 43/55	BRA: 101/158 m2	Tegningsnr: 36551
Tegning: TERRENGSNITT		Kommune: MELHUS



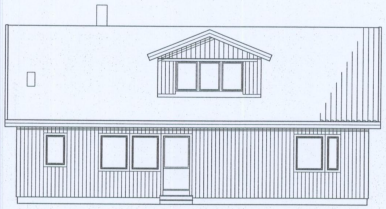
FASADE MOT NORD



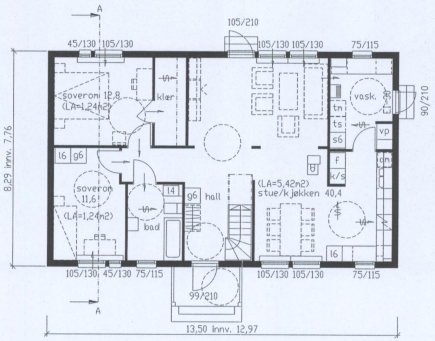
VEST

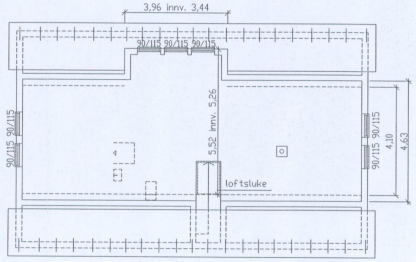


ØST

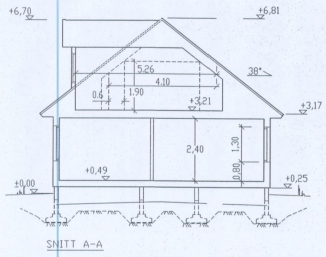


SØR





LOFTSPLAN (Leveres uisolert, loftsluke er medtatt)



SNITT A-A

MELHUS Kommune Arealforvaltning

REV.		
ÄLVSBYHUS HUVUDKONTOR: STÅLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 IBYGG		Kontroll: TOM A. Dato: 26.10.2010 Tegn: A.B. Dato: 26.10.2010
Prosjekt: ENEBOLIG NO 103 R 38	BYA: 116 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: MARIE TRONDSEN OG ROBIN FIKSVIK	BTA: 112/173 m2	Saksnr:
Byggeplass: LETE – G/BNR: 43/55	BRA: 101/158 m2	Tegningsnr: 36551
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER		Kommune: MELHUS

MELHUS kommune

Arealforvaltning
Saksbehandler: Natalia Samareva
Tlf.: 72858169

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
21.10.2011	11/1212-7	GBB 43/55
Deres dato:	Deres referanse:	

Marie Trondsen og Robin Fiskvik
Rådhusvegen 3
7224 MELHUS

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver	**Ansvarlig søker**
Marie Trondsen og Robin Fiskvik Rådhusvegen 3 7224 MELHUS	Älvsbyhus Norge AS Pb 2008 Høyden 1520 MOSS

Eiendom/byggested	Lete
Gnr./bnr/ev.festenr/seksj.nr.:	43/55
Deres søknad mottatt	28.02.2011
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Enebolig
Behandling/vedtak	Bygningsmyndigheten
Vedtak dato	10.03.2011
Utv.saksnr.:	11/82
Deres saksbehandler er	Natalia Samareva

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20.
Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

Merknader:

1. Det er opplyst at ingen VA-ledninger ble funnet i og rundt grunnmur der huset er plassert.
2. Kommunens kartgrunnlag viser at privat overvannsledning slik den ligger nå, kommer ikke i konflikt med huset.

Med hilsen

for Hubertina Doeven
Fagleder

Natalia Samareva
Natalia Samareva
saksbehandler

Kopi: Älvsbyhus Norge AS, Pb 2008 Høyden, 1520 MOSS

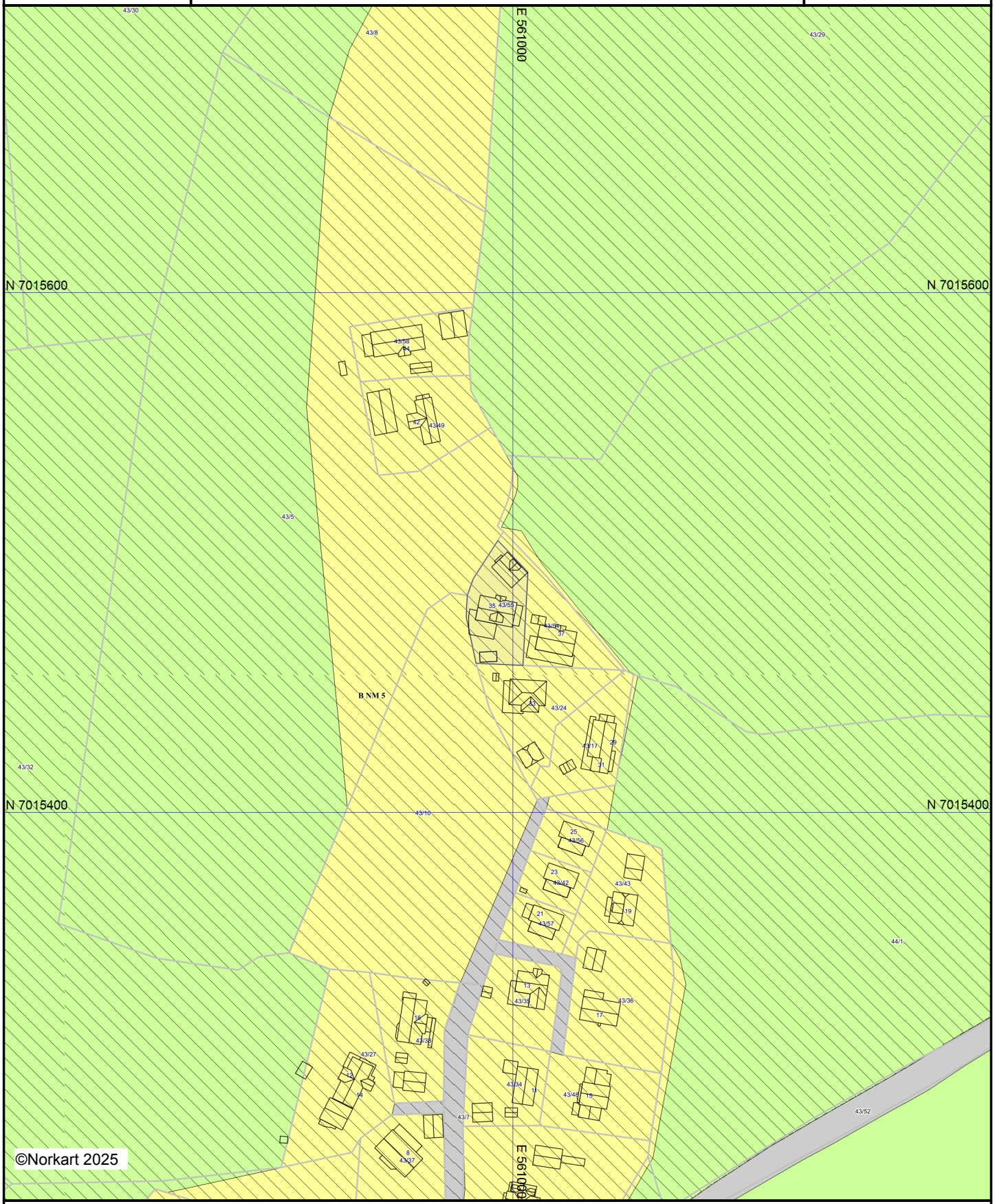
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/55
Adresse: Rogavegen 35
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Melhus kommune

Vedtatt dato:17.06.2025
Kommunestyret PS 72/25

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	H730_1 – H730_13
Videreføring av reguleringsplan	H910_1 – H910_4

§ 12-7 BESTEMMELSESOMRÅDER	
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 bestemmelesområde 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 ubebygd 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 flomreduserende 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, jr. 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 **Trekkrør**
Det skal legges trekkrør 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 kompenserende 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 lysforurensingen 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 (jr. 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 prinsippløsninger for området, dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier iht. enhver tid gjeldende veiledningsmateriell 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 gjeldnede teknisk forskrift. Planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdisponering (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 tilfredsstille 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, grønnstruktur 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 trafikksikkerhet 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 mellomlagring 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 jordvernhensyn. 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 friluftsformål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 12-5 nr. 5)

I LNFR-områder tillates kun bebyggelse som har direkte tilknytting 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 ihht. 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 tilfredsstille 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 tilfredsstiller 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 kvikkeireskred (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, graveskråninger, 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 bekkedalen 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, hensynsonen 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 hensynssone 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 stedegne 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 (inklusiv plan for overvannshåndtering), samt belysningsplan, 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_KH2o, 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. Driftsavkjørslene 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 ferdigstillelse 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 påfølge vekstsesong, skal tapte kvaliteter, møblering og tilrettelegging på skoleområdet, herunder akebakke og bålplass, 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 bussholdeplassholdeplass skal turveg o_TV6 etableres.

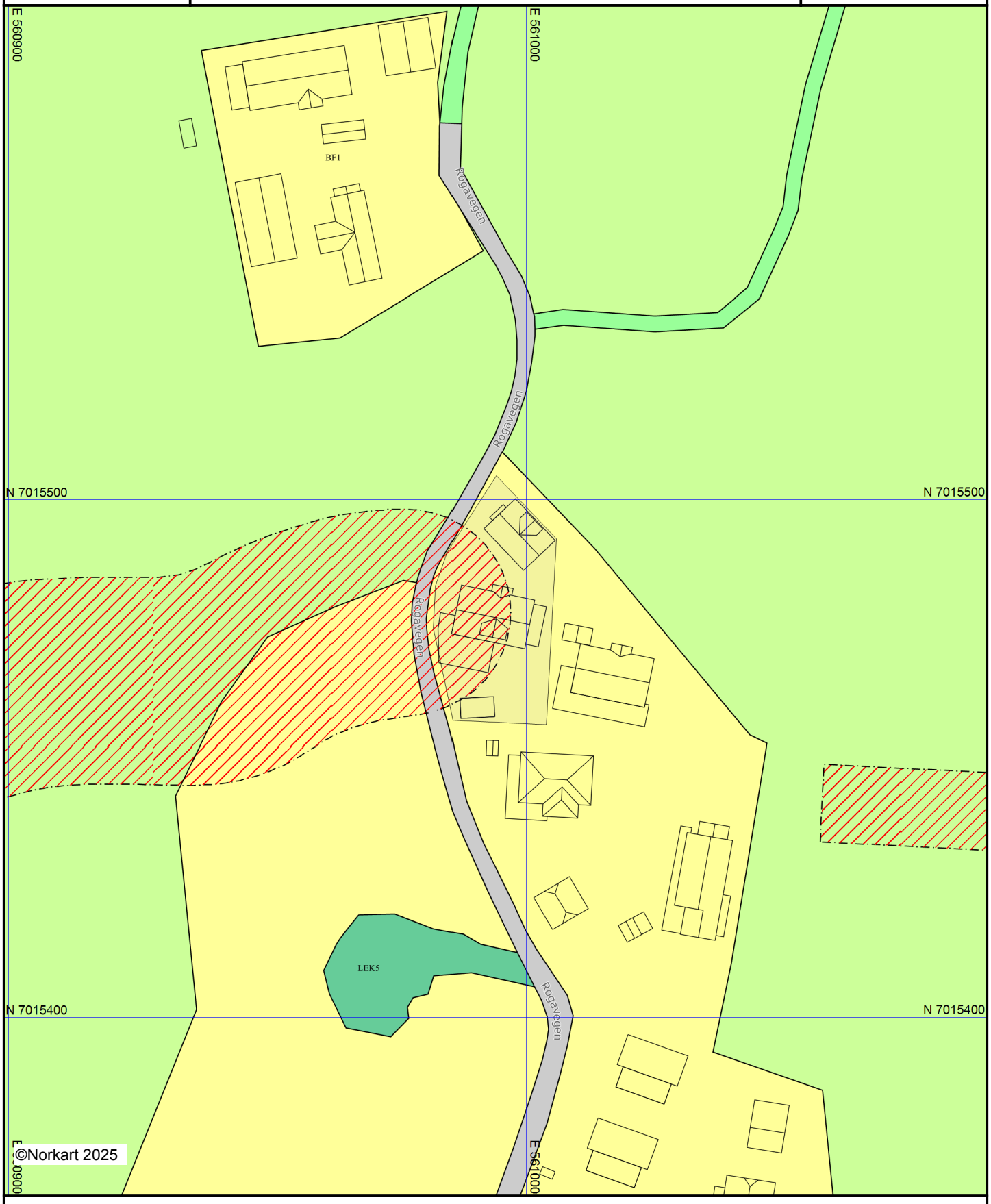
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/55
Adresse: Rogavegen 35
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

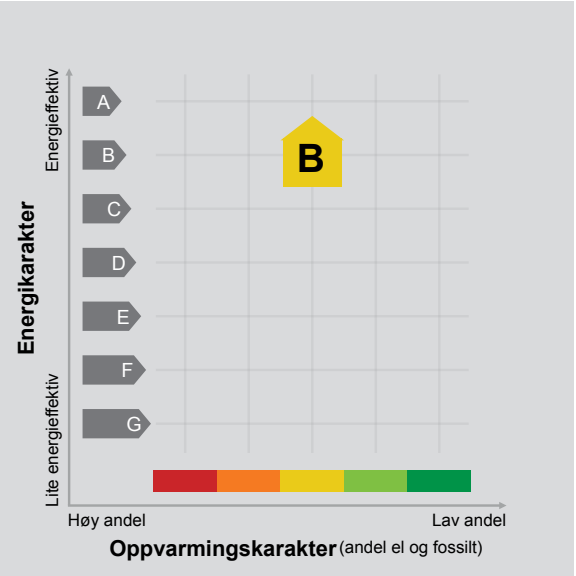
- Støysonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Veg
- Turveg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Abc Påskrift feltnavn

ENERGIATTEST

Adresse	Rogavegen 35
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300212907
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185351
Dato	29.10.2025



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende 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
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Rogavegen 35

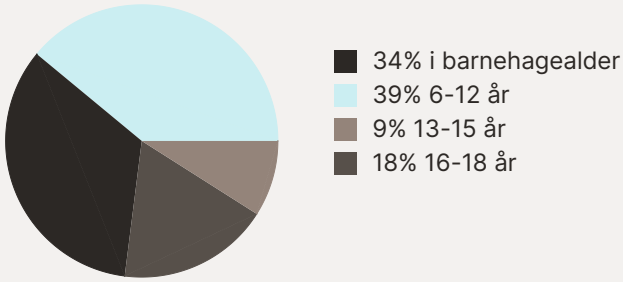
Offentlig transport

Kottum gård Linje 504, 505	10 min 0.9 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	9 min 5.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	29 min 27 km
Trondheim Værnes	47 min

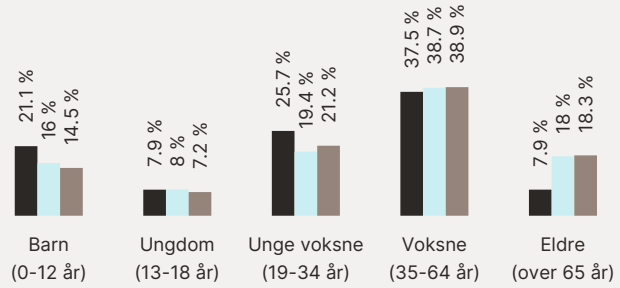
Skoler

Brekkåsen skole (1-7 kl.) 187 elever, 14 klasser	3 min 2 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	6 min 4.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	9 min 5.3 km
Øya videregående skole 160 elever	10 min 9.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hollum	155	55
Kommune: Melhus	17 123	7 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brekkåsen idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	19 min 1.8 km
Kosekroken barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 2.8 km
Tambartun barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

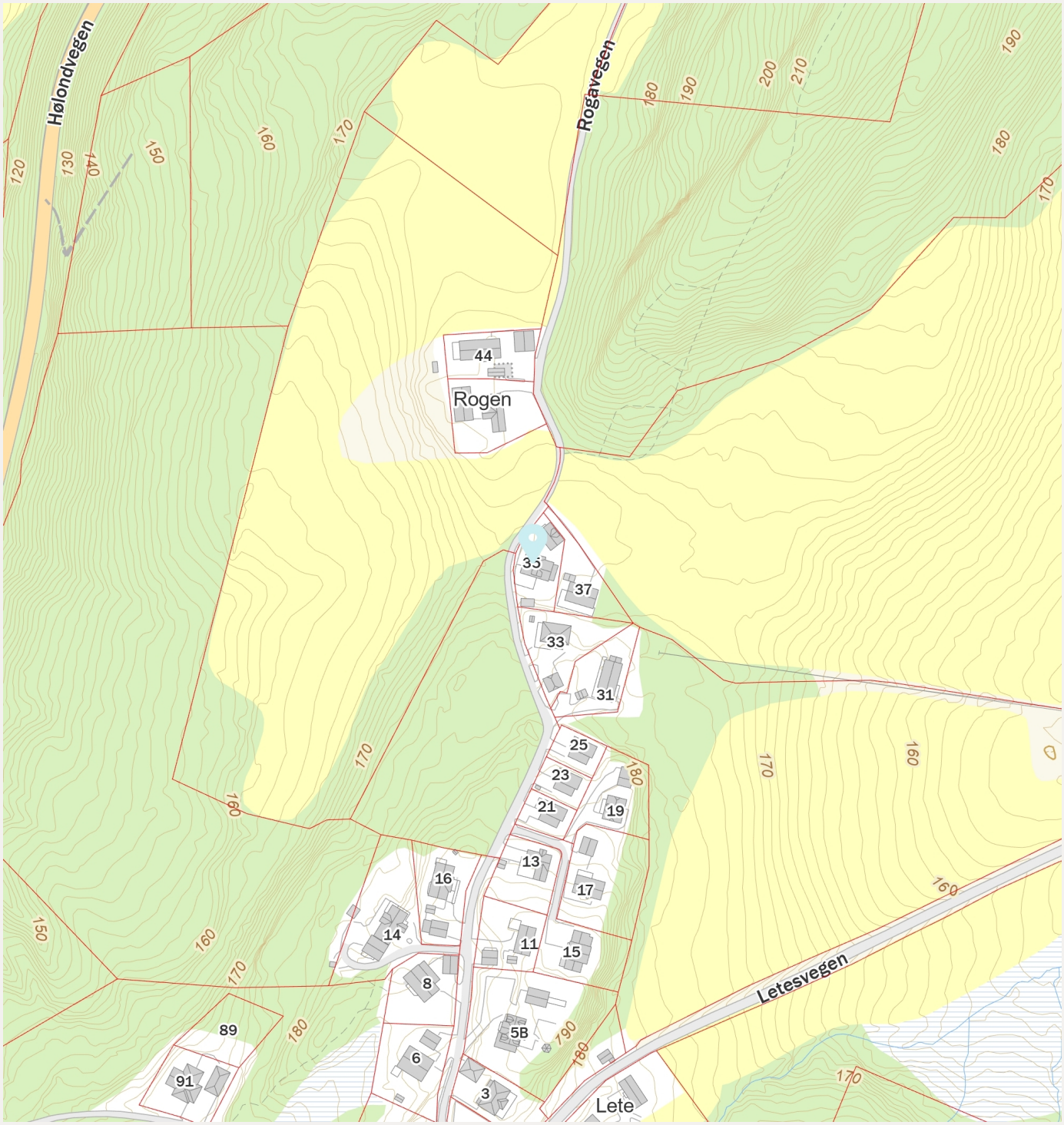
Rema 1000 Gaula PostNord	8 min 5 km
Coop Extra Melhus	9 min

Sport

Brekkåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	21 min 2 km
Gauldal folkehøgskole gymsal Aktivitetshall	4 min 3.2 km
Impuls Treningssenter Melhus	9 min
GymPlus Melhus	9 min

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





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

Rogavegen 35

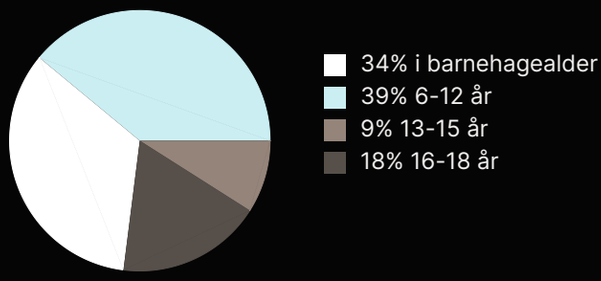
Offentlig transport

Kottum gård Linje 504, 505	10 min 0.9 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	9 min 5.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	29 min 27 km
Trondheim Værnes	47 min

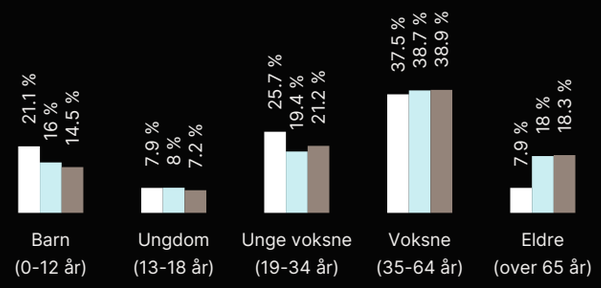
Skoler

Brekkåsen skole (1-7 kl.) 187 elever, 14 klasser	3 min 2 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	6 min 4.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	9 min 5.3 km
Øya videregående skole 160 elever	10 min 9.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hollum	155	55
Kommune: Melhus	17 123	7 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brekkåsen idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	19 min 1.8 km
Kosekroken barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 2.8 km
Tambartun barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Gaula PostNord	8 min 5 km
Coop Extra Melhus	9 min

Sport

Brekkåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	21 min 2 km
Gauldal folkehøgskole gymsal Aktivitetshall	4 min 3.2 km
Impuls Treningssenter Melhus	9 min
GymPlus Melhus	9 min

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