



aktiv.

Grøtes veg 52, 7517 HELL

**Boligtomt beliggende i et populært  
og veletablert felt - 788 kvm - BYA  
30 %**



Eiendomsmegler

## Håvard Geving

**Mobil** 934 26 363

**E-post** havard.geving@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 990 000,-

**Omkostn.:** Kr 26 100,-

**Total ink omk.:** Kr 1 016 100,-

**Selger:** Stjørdal Kommune v/Petter  
Jakob Salberg

**Salgsobjekt:** Tomt

**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 788

**Gnr./bnr.** Gnr. 162, bnr. 455

**Oppdragsnr.:** 1704250017

## Din nye eiendom?

Aktiv Eiendomsmegling ved Håvard Geving presenterer Grøtes veg 52, boligtomt beliggende i populære Geving i Lånke.

Her kan du bygge drømmeboligen i det som allerede er et veletablert og pent opparbeidet boligområde, i trygge og familievennlige omgivelser. Feltet er godt etablert allerede med flere lekeplasser, ballbinger, sti- og veinett og fellesarealer man som beboer kan dra god nytte av. Gaten ender i blindgate som sørger for lite gjennomgangstrafikk.

I området tillates det oppført bygninger med en boenhet ev med bileilighet/hybel samt garasje. BYA inntil 30 % oppført i 2 etasjer med eventuell sokkeletasje. Garasje kan oppføres med grunnflate inntil 50 kvm. Utfyllende informasjon med kart, reguleringsbestemmelser m.m. følger vedlagt i salgsoppgaven.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	21
Kartutsnitt .....	24
Ledningskart .....	26
Områdeanalyse .....	27
Planstatus .....	37
Reguleringsbestemmelser Geving 3, delplan 2 .....	38
Geving Boligområde .....	42
Reguleringskart .....	48
Nabolagsprofil .....	49
Budskjema .....	58

# Fakta om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

788 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Romslig eiendomstomt beliggende i eksisterende boligfelt i Geving, Lånke. Tomten er ikke opparbeidet og fremstår som råtomt.

Kjøper overtar tomt slik den fremstår i dag og alle inngrep i tomt slik som sprengning, grunnarbeid etc. må gjøres på kjøpers regning og risiko.

Plan- og reguleringsbestemmelser for området legger til grunn de retningslinjer som gjelder med tanke på hva som kan oppføres i området. Se punkt "Reguleringsbestemmelser" samt vedlegg i salgsoppgaven for grundigere utredelse. Konferer med plan- og bygningsetaten i kommunen dersom du har spesielle ønsker til bygging av bolig på tomten. Du kan f.eks be om forhåndskonferanse, for å få tilbakemelding om huset du ønsker å bygge er innenfor bestemmelsene for området.

### Beliggenhet

Tomten er beliggende i en av de nyere delene av Gevingfeltet i Lånke som kan betegnes som et trygt, barnevennlig og pent opparbeidet område.

Området er allerede veletablert og de fleste tomtene er allerede ferdig bebygd. Området byr på flere lekeplasser, ballbinger og fellesarealer slik det står. For øvrig har man herfra kort vei til populære turområder året rundt. I Lånke finnes også flotte ski- og lysløyper på Frigården og man har også kort kjørevei til Selbuskogen skisenter. Kun en kort kjøretur fra eiendommen finner man Lånke barneskole, Lånke barnehage samt andre private barnehager. På Tønsåsen, like ved Lånke skole, finnes idrettsanlegg med løpebane, kunstgressbane m.m. Dagligvarehandelen gjøres enten ved Prix Hell eller på Hellsenteret, som ligger ca. 4 minutters kjøring unna. På Hellsenteret finnes blant annet dagligvarehandel, apotek, treningsstudio, klesbutikker, frisør m.m.

Fra eiendommen har man ca. 10 minutters kjøring til Stjørdal sentrum, ca. 5 minutter til Trondheim lufthavn Værnes og ca. 30 minutter til Trondheim.

### **Adkomst**

Se kartskisse i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

I området finnes flere barnehager, blant annet Lånke barnehage, Maurtua barnehage og Tønsåsen naturbarnehage.

Området sogner til Lånke barneskole for 1. - 7. klasse. Lånke skole ligger ca. 4 km fra eiendommen. Halsen ungdomsskole og Ole Vig videregående skole finnes på Stjørdal ca. 10 minutters kjøring unna.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste knutepunkt for busstransport finnes ca. 1,8 km fra eiendommen, ved Gevingåsen. For øvrig ligger Hell stasjon ca. 3,4 km unna samt Trondheim lufthavn Værnes ca. 5 minutters kjøring unna.

### **Diverse**

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

Det foreligger ingen ferdigattester da tomten er ubebygd. Kjøper er selv ansvarlig for å fremskaffe nødvendige tillatelser ved bygging av bolig og ytterligere bygg, samt ferdigattest for bolig og ytterligere bygg når disse er ferdigstilt.

Kjøper overtar tomt "slik den fremstår i dag". Alle inngrep i tomt slik som sprengning, grunnarbeid etc. samt tilknytning av vei, vann, avløp, strøm etc gjøres på kjøpers regning og risiko. Alle utgifter i forbindelse med søknader, tilknytningsavgifter, gebyrer m.m. som må betales er ikke inkludert i kjøpesummen

Konferer med plan- og bygningssetaten i kommunen dersom du har spesielle ønsker til bygging av bolig på tomten. Du kan f.eks be om forhåndskonferanse, for å få tilbakemelding om huset du ønsker å bygge er innenfor bestemmelsene for området. Tomten er pt ubebygd og leveres uten byggeklausul. Det vises til planbestemmelser for området mht føringer for hva som kan bygges. Se mer om dette under "Reguleringsbestemmelser" i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å undersøke grundig om tenkt bebyggelse lar seg oppføre på tomten iht bestemmelsene før et eventuelt kjøp av tomten. Kjøper er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjennelse for den bebyggelse som er tenkt

oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Konf.megler ved spørsmål.

Det vil kunne påløpe kostnader knyttet til planering og klargjørelse av tomten før bygging, det være seg utskifting / tilføring av masser, sprengning osv. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med fagkyndig som utfører grunnarbeid for å innhente kostnader forbundet med dette.

I tillegg til påkoblingsavgift til vann, avløp, vei, velforening ol. må kjøper påberegne

kostnader knyttet til påkobling av strøm, fiber m.m.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 990 000

### **Info kommunale avgifter**

Se punkt "Vei, vann og avløp".

### **Info eiendomsskatt**

Det praktiseres per dags dato ikke eiendomsskatt i Stjørdal Kommune.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for tomten er ikke fastsatt da den ikke er bebygd. Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

### **Velforening**

Det er velforening i området med pliktig medlemskap. Kostnader knyttet til dette bæres fullt og helt av kjøper.

### **Tilbud lånefinansiering**

Megler vil kunne være behjelpelig med å sette deg som interessent i kontakt med rådgiver i bank for å undersøke kostnader forbundet med byggelån ifm bygging av bolig på tomt. Megler vil også kunne være behjelpelig med verdivurdering av din eksisterende bolig samt eventuelt gi en forhåndsvurdering av planlagt oppført nybebyggelse på tomten, slik at man kan anta en markedsverdi når ny bebyggelse er ferdig. Dette krever normalt sett banken før de gir byggelån. Aktiv Eiendomsmegling samarbeider Hegra Sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

# Velforening

## Navn

Hellbergtoppen Velforening

## Organisasjonsnummer

994934465

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 455 i Stjørdal kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5035/162/455:

10.12.1964 - Dokumentnr: 6893 - Rettighet

Rettighetshaver: Lånke Vasslag

Løpenr: 2065814

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:5035 Gnr:162 Bnr:291

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1964 - Dokumentnr: 6894 - Rettighet

Rettighetshaver: Lånke Vasslag

Løpenr: 2065814

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:5035 Gnr:162 Bnr:291

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1964 - Dokumentnr: 6925 - Rettighet

Rettighetshaver: Lånke Vasslag

Løpenr: 2065814

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:5035 Gnr:162 Bnr:291

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2010 - Dokumentnr: 123856 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5035 Gnr:162 Bnr:291

01.01.2018 - Dokumentnr: 209896 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1714 Gnr:162 Bnr:455

### **Vei, vann og avløp**

Ved oppføring av bygg vil eiendommen være påkrevd påkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Dette medfører kostnader med tanke på tilkoblingsavgift samt årlige gebyrer etter ferdigstilling. Generelt for 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret for vann settes til 2 951 kroner og forbruksgebyret settes til 17,00 kroner/m<sup>3</sup> for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 6 351 kroner for en standardabonnet med årlig vannforbruk på 200 m<sup>3</sup>. Fastsettelse av grunnlaget er gjort med en selvkostberegning fra kommunen.

For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret for kloakk settes til 3 375 kroner og forbruksgebyret settes til 24,00 kroner/m<sup>3</sup> for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 8 175 kroner for en standardabonnet med årlig vannforbruk på 200 m<sup>3</sup>. Fastsettelse av grunnlaget er gjort med en selvkostberegning fra kommunen.

Kommunale avgifter vil endelig beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling av bolig.

Tomten er tilknyttet kommunal vei og adkomst.

I tillegg vil kostnader til ev feiing og renovasjon tilkomme.

Regjeringen foreslår å redusere merverdisatsen på vann og avløp fra 25 til 15 prosent fra 01. mai 2025 i hht Statsbudsjettet 2025, pressemelding nr 46/2024. Dette vil si at det for 2025 vil måtte opereres med to satser inkl mva. En sats med 25 % mva gjeldende fra 01.01 - 30.04.25 og en sats med 15 % mva fra 01.05.25.

Avgiften for bebygd eiendom innkreves fra og med måneden etter at innflytting skjer eller brukstillatelse kan gis.

Tilknytningsavgift: For 100 % tilknytning av vann til eksisterende offentlig anlegg gjelder sats kr. 160 pr. kvm BRA for 2025. For 100 % tilknytning til kloakk/avløp til eksisterende offentlig anlegg gjelder sats kr. 190 per kvm BRA for 2025.

Se for øvrig kommunens nettsider [https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/2025/stj%C3%B8rdal/93c53987-f33a-4bdb-adfc-a14feed637f8/bm-2025-budsjettdokument\\_2025#/generic/summary/feesmanagemant?scrollTo=t-40](https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/2025/stj%C3%B8rdal/93c53987-f33a-4bdb-adfc-a14feed637f8/bm-2025-budsjettdokument_2025#/generic/summary/feesmanagemant?scrollTo=t-40) eller ta kontakt med ansatte i kommunen for grundigere utredelse.



### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og er underlagt reguleringsplan "Reguleringsplan for Geving 3, delplan 2" og "Geving boligområde". Reguleringsplanen overstyres derimot av kommuneplanen hvor området faller innunder nåværende boligbebyggelse samt område for byggeforbud rundt veg, bane og flyplass samt gul sone iht. T-1442.

I byggeområdene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg som garasjer, boder og mindre anlegg for søppelhåndtering. Grad av utnytting i delområdet regulert til frittliggende småhus tillates BYA inntil 30 % hvor overbygd areal ikke skal overstige 25 % av tomtearealet. Innenfor området kan bebyggelsen oppføres i 2 etasjer der 2. etasje kan oppføres innenfor bestemmelsene om maksimal tillat takvinkel og møne- og gesimshøyde. Der terrenget tillater kan det oppføres sokkeletasje i tillegg til de øvrige 2 etasjer. Innenfor området skal bygningers gesimshøyde ikke overstige 6,5 meter og mønehøyden ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terreng. Ved sokkeletasje skal høydene henholdsvis være 6,5 meter og 10 meter fra planert terreng foran sokkelfasade. Bebyggelsen skal oppføres med sal- eller pulttak med maks takvinkel 40 grader. Bebyggelsen skal i all hovedsak ha trekledning. Takstein skal fortrinnsvis nyttes som tekking av tak. Det skal velges farger som harmoniserer med omkringliggende terreng og vegetasjon og som demper fjernvirkningene.

På hver tomt i dette området tillates bygninger med en boenhet ev med bileilighet/hybel og garasje med inntil en grunnflate på 50 kvm bebygd areal. Frittliggende garasjer skal være i 1 etasje. Garasjer kan oppføres med en mønehøyde på inntil 4,5 meter. Garasjens eventuelle plassering skal vises på situasjonsriss ved søknad til kommune. Garasje skal fortrinnsvis plasseres innenfor de angitte byggegrenser, men hvis forholdene ligger til rette for det kan garasje plasseres nærmere regulert vei (formålsgrensa) inntil en avstand av 2 meter. Forutsetningen er at garasje ligger parallelt med veien og at oppstilling av bil foran garasjeport og inn- og utkjøring fra garasje skjer fra egen grunn.

Det skal for hver primære boenhet i området opparbeides 3 parkeringsplasser hvor minst 1 plass skal være overdekket (garasje/carport). For hver sekundære boenhet (utleie/hybel) skal det avsettes 1 parkeringsplass. For denne plass stilles ikke krav til overdekking.

Utfyllende informasjon og kart samt reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven i sin helhet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han/hun blir gitt konsesjon / konsesjonsfrihet til kjøp av tomten. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil overlevere ferdig utfylt, ikke tinglyst skjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Tomten er klar til overtakelse, hurtig overtakelse mulig. Angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

26 100 (Omkostninger totalt)

42 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 016 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 032 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 034 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 26 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kan sees vedlagt i salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastprovisjon stor kr 20 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- og oppgjørshonorar kr 4 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**


Håvard Geving  
Eiendomsmegler  
havard.geving@aktiv.no  
Tlf: 934 26 363

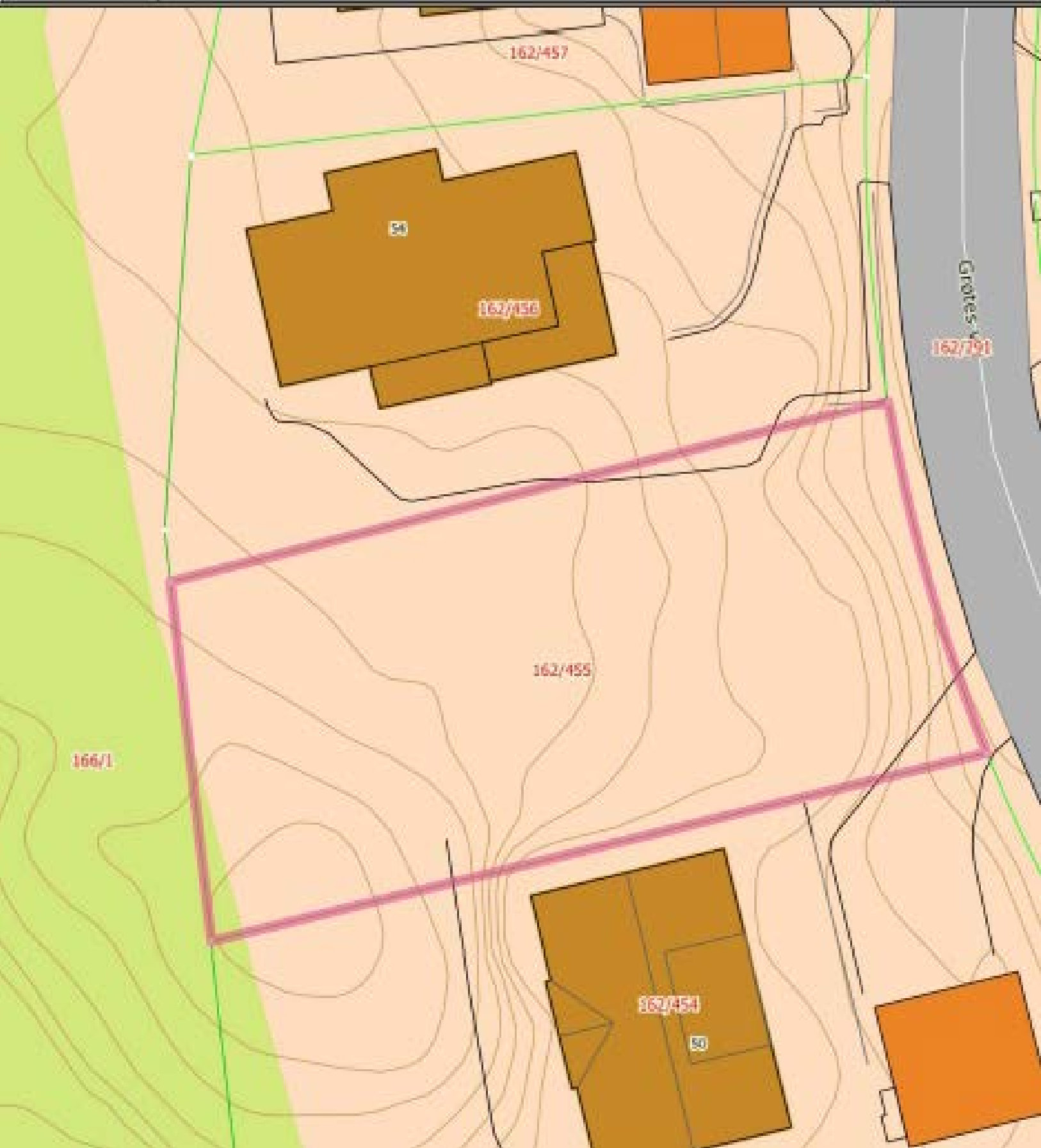
Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7  
7500 Stjørdal  
Tlf: 918 27 913

### **Salgsoppgavedato**

11.02.2025



	Hj.haver/Fester:	
<b>STJØRDAL KOMMUNE</b>	Dato: 10/2-2025 Sign:	Målestokk 1:300













# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Stjørdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1704250017	
<b>Selger 1 navn</b>	
Petter Jakob Salberg	
<b>Gateadresse</b>	
Grøtes veg 52	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HELL	7517
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Stjørdal kommune
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1704250017

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er en ubebygd tomt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Jakob Salberg	1cccd8dd51d5765cb8cc9bd a2669fa938673631b	30.01.2025 15:03:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704250017

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Stjørdal kommune

# KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 162 Bnr: 455 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:












































Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

 Elveg veglenke	 Byggetiltak	 GrensePunkt
 Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm	 Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm	 Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
 N50 Fylkesgrense	 Sti	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Hekk	 Loddrett mur
 Gjerde	 Annet gjerde	 MurLoddrett
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Eiendomsteig	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Forskningskurve	 Høydekurve	 Anleggsområde
 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område
 Skog	 Annet	



Stjørdal kommune

## Ledningskart

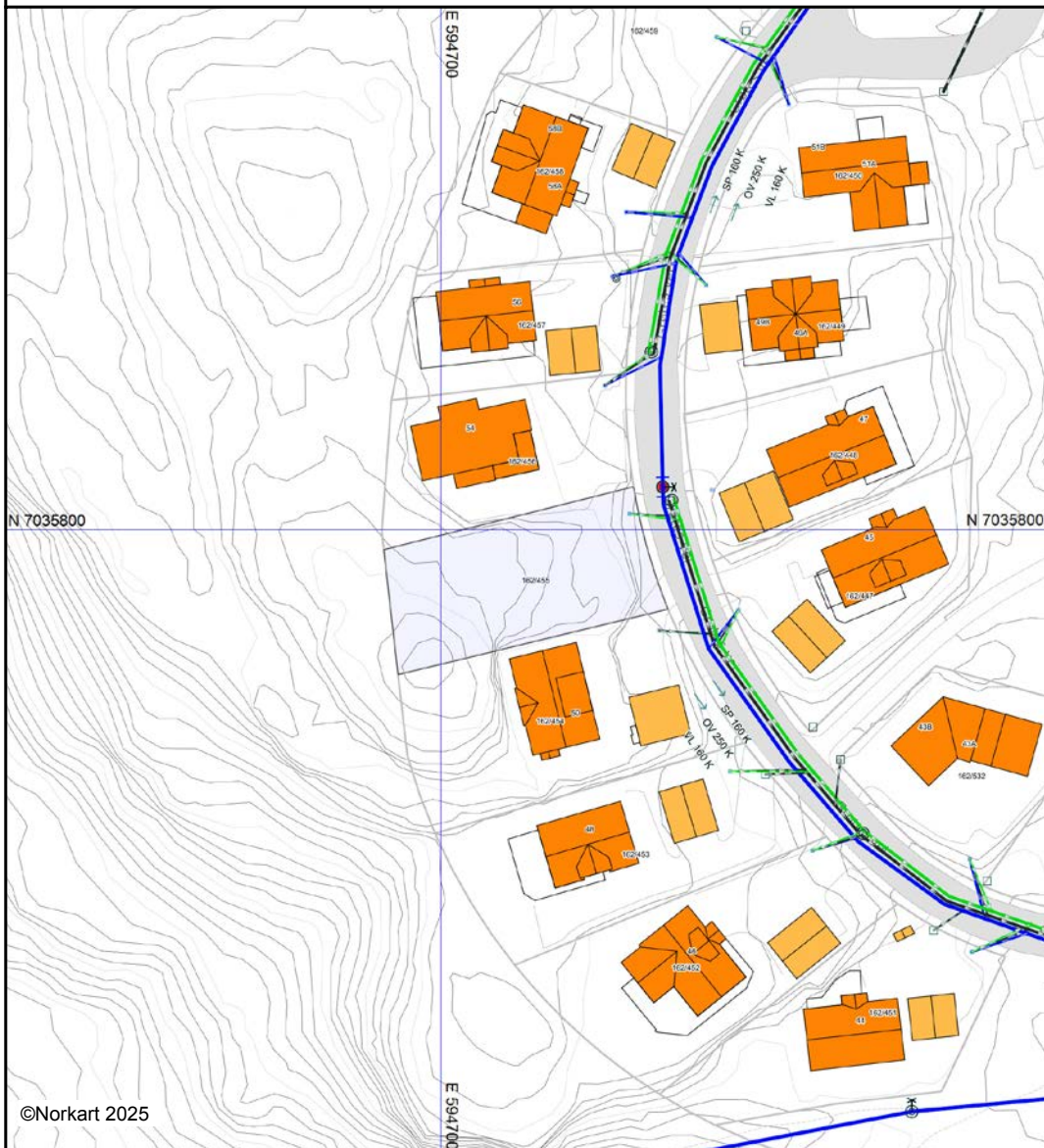
Eiendom: 162/455  
Adresse:  
Dato: 30.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendom	5035 162/455		
Utskriftsdato	30.01.2025	Antall datasett	94

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

### 9 Berørte datasett

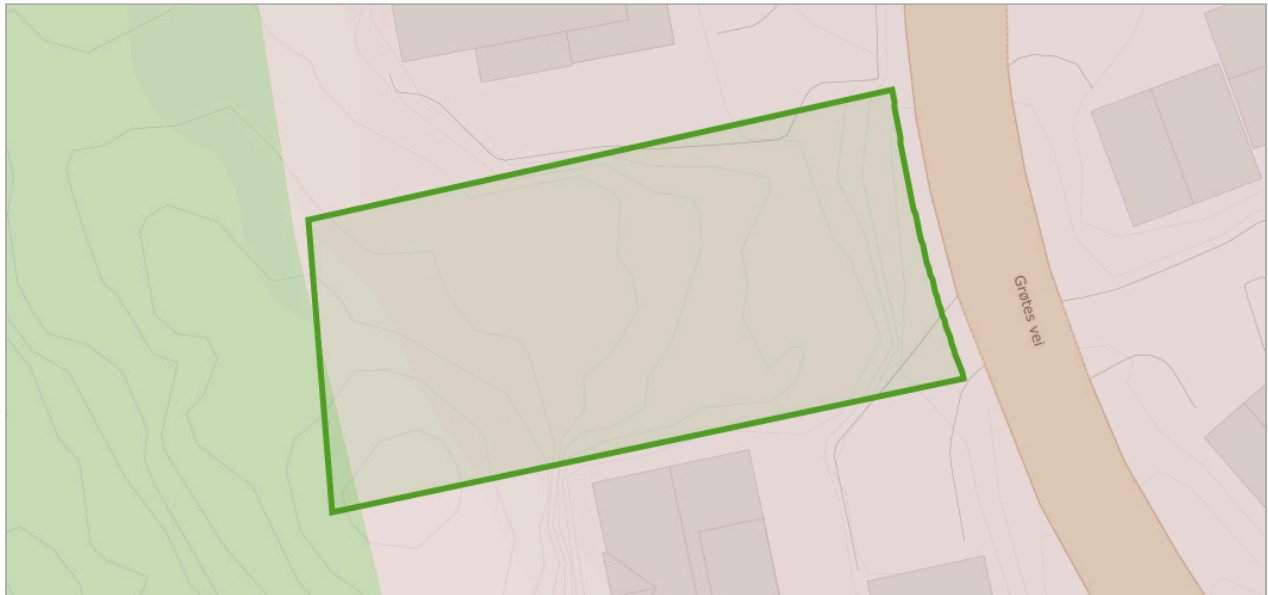
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)

### 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssooner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssooner
- Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernområder
- Reindrifft beitehage
- Reindrifft flyttlei
- Reindrifft høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrifft oppsamlingsområde
- Reindrifft reinbeitedistrikt
- Reindrifft reindrifftsanlegg
- Reindrifft reinrestriksjonsområde
- Reindrifft sommerbeite årstidsbeite
- Reindrifft vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysooner Avinors lufthavner
- Støysooner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låsettingsplasser
- Markagrensa
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrifft ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrifft høstbeite årstidbeite
- Reindrifft konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrifft Reinavtaleområde
- Reindrifft reinbeiteområde
- Reindrifft reinkonsesjonsområde
- Reindrifft siidaområde
- Reindrifft trekklei
- Reindrifft vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysooner for BaneNORs jernbanenett
- Støysooner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

## FKB-AR5




Kilde	Geovekst	Versjon	28.01.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

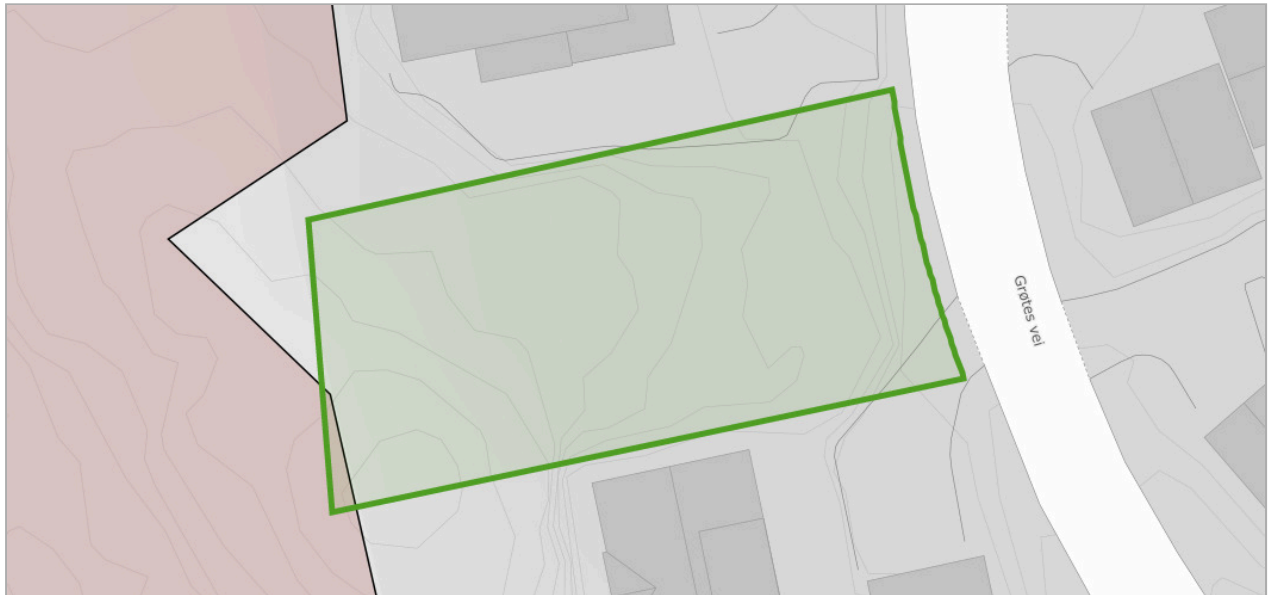
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Tegnforklaring

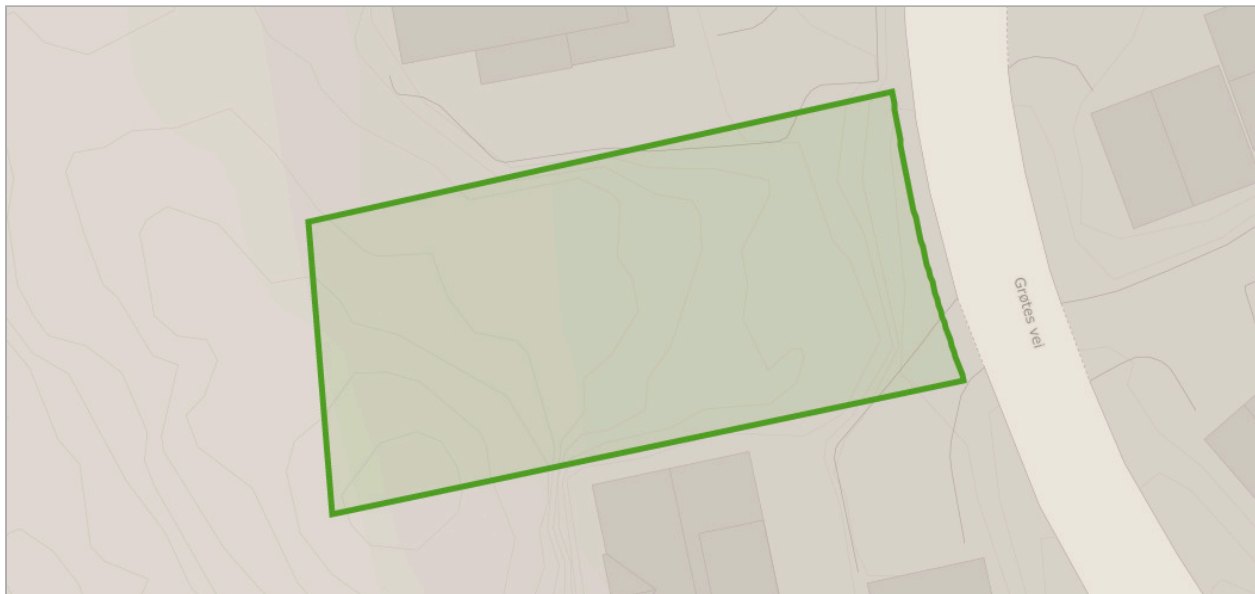
 Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

### Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Måssåhatten	nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00038086">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00038086">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00038086</a> )

## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon

02.08.2021



### Tegnforklaring

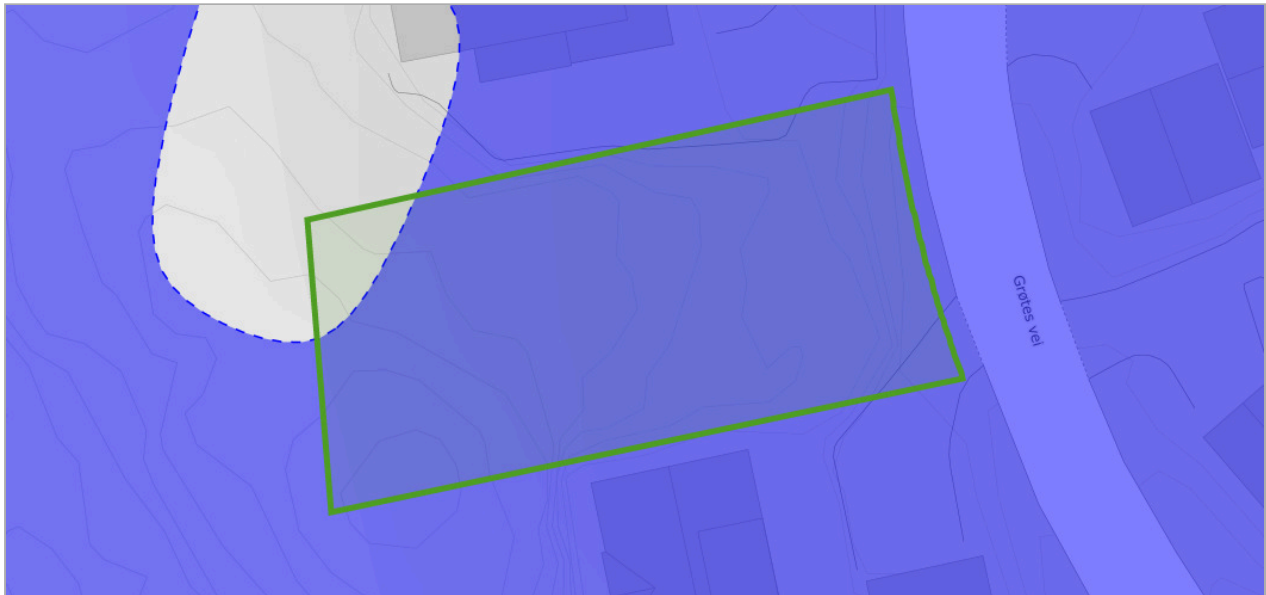
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner  
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

### Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENVA

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.01.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

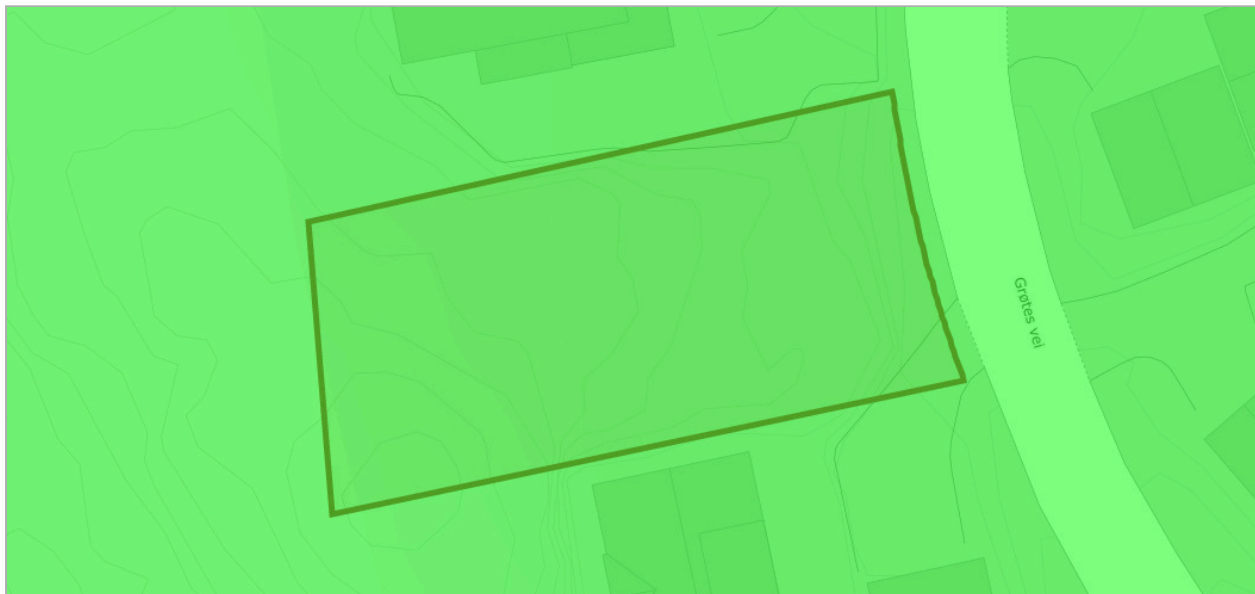
### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate



## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.01.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

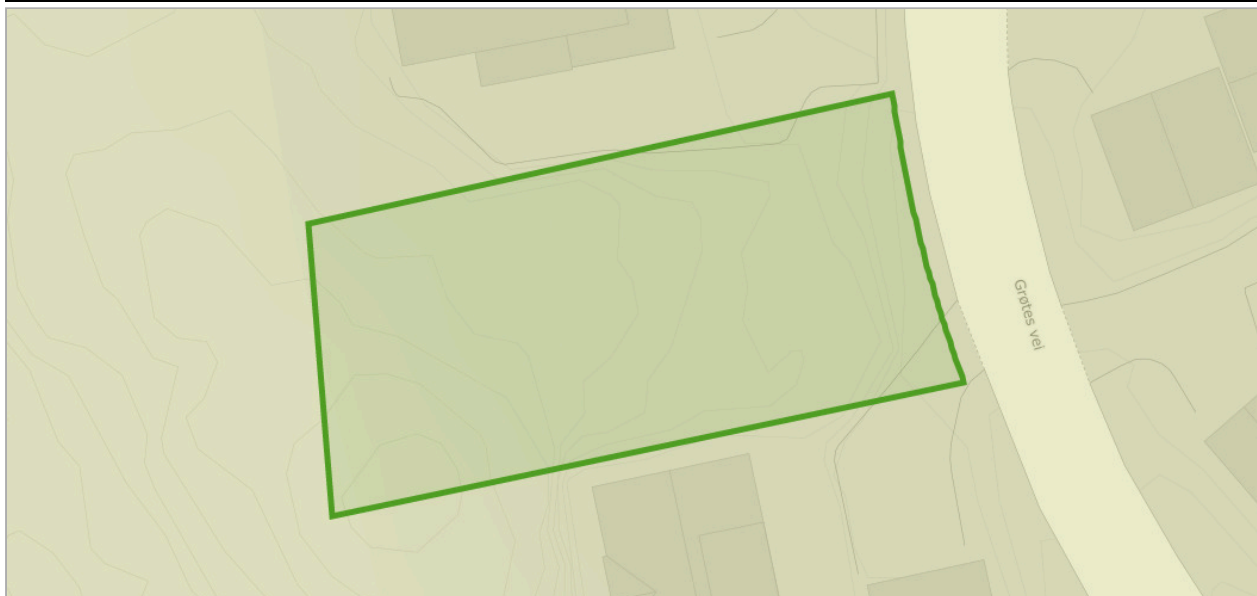
Mulighet for marin leire
■ Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseype
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.01.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

## Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.01.2025
-------	-------------------	---------	------------

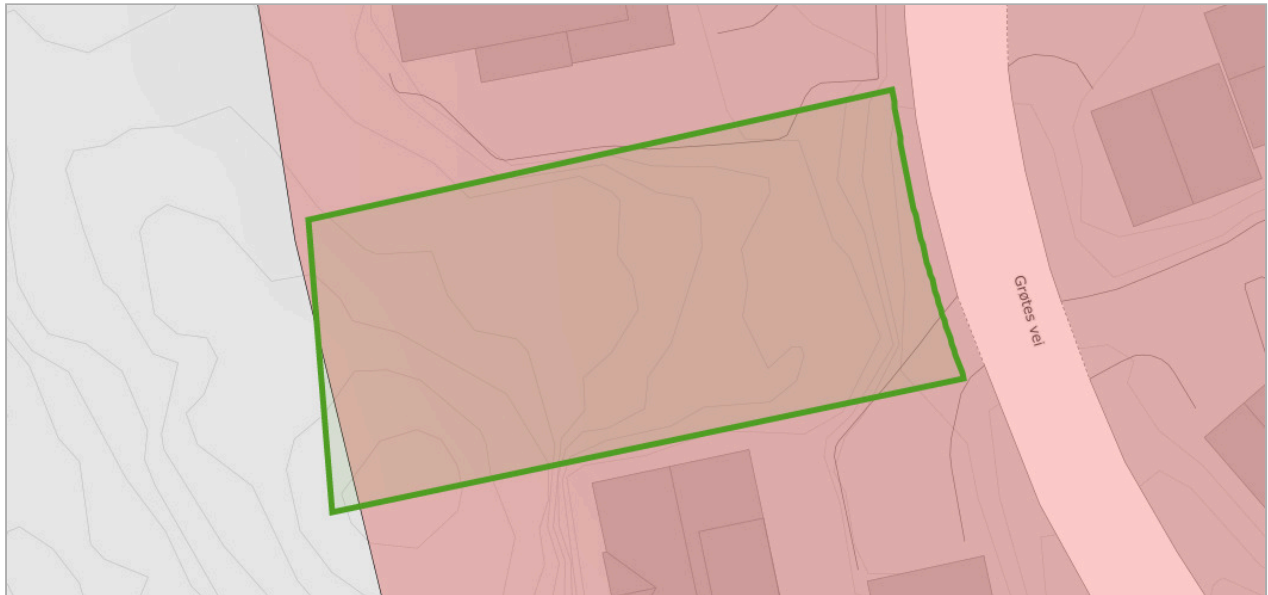


### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Hommelvik - Hell	Natur Og Samfunn AS	2020

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	29.01.2025
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
7035	Hell	1921	1.260946095415162



Stjørdal kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5035 - Stjørdal kommune	162	455	0	0	

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel-ændring (5.10.2017)	788.53m <sup>2</sup>
Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass	Kommuneplanens arealdel-ændring (5.10.2017)	788.53m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5035 2-030-C	Reguleringsplan for Geving 3, delplan 2 (22.6.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	787.77m <sup>2</sup>
5035 2-062	Geving Boligområde (16.3.2016)		

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
2-030-E	Geving 3 - delplan 2 - endring (13.6.2014)
2-030-F	Geving 3 - delplan 2 - mindre endring (26.10.2016)
2-030-G	Geving 3 - KS1 og KS5, Måssåhatten-ændring (28.10.2015)

### BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

## Reguleringsbestemmelser for 2-030C Geving 3, delplan 2

Arkivsak: 2012/5192, Liten endring av plan, vedtatt 04.02.13 etter delegert myndighet, vedtaksnr 76/13.

Plankart vedtatt:	22.06.06	Revidert 19.03.10, 02.03.12	Sist revidert: 04.02.13
Planbestemmelser vedtatt:	22.06.06	Revidert 02.03.12	Sist revidert: 04.02.13

Plankart og planbestemmelser datert før 04.02.13 utgår.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

### Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder (pbl § 25.1)
- Off. trafikkområder (pbl § 25.3)
- Spesialområder (pbl § 25.6)
- Fellesområder (pbl § 25.7)

### **Arealbruk:**

#### 1. Byggeområder

I byggeområdene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg som garasjer, boder og mindre anlegg for søppelhåndtering.

#### 2. Off. trafikkområder

I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, kjøreveger med fortau, gang- og sykkelveger og annen veggrunn.

#### 3. Fellesområder

- 3.1 Felles adkomst for flere eiendommer.
- 3.2 Felles lekeareal for barn
- 3.3 Felles grøntanlegg.

### **Andre forhold i reguleringsplanen:**

#### 4. Krav om detaljert reguleringsplan

4.1 Før bygging kan igangsettes på feltene KS 1, KS 2, KS 3 KS 4 og KS 5, skal det foreligge godkjent detaljert reguleringsplan for det aktuelle delfeltet (pbl28.2). Planen skal vise tomtedeling, husplassering med eventuell møneretning, garasjer, boder, vegger, lekeplasser og utearealer.

4.2 Bebyggelsen i delfelt KS 1 og KS 5 langs Gevinglia ligger i en vurderingszone (gul sone jfr. T-1442) hvor ny bebyggelse ikke kan oppføres før det er dokumentert avbøtende tiltak. En hovedregel skal være at ute- og lekearealer skal være skjermet av bebyggelsen. Det kan tillates støyvoll eller støyskjerm, eller en kombinasjon av disse, og skjermingstiltakene skal være vist i detaljert reguleringsplan.

4.3 Detaljert reguleringsplan skal suppleres med bestemmelser som utfyller disse

reguleringsbestemmelser med hensyn til detaljert utforming og arealbruk. Plassering av felles lekeplass FL 1 kan endres i detaljert reguleringsplan, men plassens størrelse kan ikke reduseres. Imidlertid kan plassen deles opp i mindre enheter, dog ikke mindre enn 500 m<sup>2</sup>.

### 5. Bebyggelsens karakter

5.1 Grad av utnytting: I delområdene regulert til frittliggende småhus (FS 1 – FS 10) tillates % -BYA inntil 30%, hvor overbygd areal ikke skal overstige 25% av tomtearealet. I delområdene regulert til konsentrert småhusbebyggelse (KS 1 – KS 5) tillates % -BYA inntil 30%.

5.1a) I delområde FS2 a,b og c tillates % BYA inntil 35%, hvor overbygd areal ikke skal overstige 30% av tomtearealet innenfor FS2 a,b og c.

5.2 Delfeltens bebyggelse: Innenfor delfeltene for frittliggende småhus (FS 1 - FS 10) det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg. På hver tomt tillates oppført bygninger med en boenhet, evt med bileilighet/hybel og garasje med en grunnflate inntil 50m<sup>2</sup> bebygd areal. Garasjens plassering skal være vist på sit.riss ved søknad om tiltak for oppføring av bolig. Innenfor delfeltene for konsentrert småhusbebyggelse (KS 1 -KS 5) skal det oppføres rekkehus og kjedehus.

5.2 a) Innenfor delfelt FS2 a og b skal det oppføres kjedehus.

5.2 b) Delfelt FS2 c er felles for FS2 a og b, og skal benyttes til felles privat garasje og parkering for FS2 a og b.

5.3 Bebyggelsens plassering: Delfeltene for frittliggende småhus er husplassering vist. Denne er veiledende. Der det på plantegningen er vist plassering nærmere grensen enn 4,0 m gjelder at bebyggelsen på tilstøtende tomt ikke kan plasseres nærmere grensen enn 6,0 m.

Garasjer skal fortrinnsvis plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Hvis forholdene ligger til rette for det, kan garasje plasseres nærmere regulert veg (formålsgrensa), inntil en avstand av 2,0 m. Forutseningen er at garasjen ligger parallelt med vegen og at oppstilling av bil foran garasjeport og inn- og utkjøring fra garasjen skjer fra egen grunn.

5.4 Etasjetall: Innenfor byggeområdene kan bebyggelsen oppføres i 2 etasjer der 2. etasje kan oppføres innenfor bestemmelsene om maksimal tillatt takvinkel og møne- og gesimshøyde. Der terrenget tillater, kan det oppføres sokkeletasje i tillegg til de øvrige 2 etasjer. Frittliggende garasjer skal være i en etasje.

5.5 Byggehøyder: Innenfor byggeområdene skal bygningers gesimshøyde ikke overstige 6,5 m og mønehøyden ikke overstige 7,5 m målt fra planert terreng for hus med 2 etasjer. Ved sokkeletasje skal høydene være henholdsvis 6,5 m og 10,0 m fra planert terreng foran sokkelfasade. Garasjer kan oppføres med en mønehøyde inntil 4,5 m

5.6 Takvinkel og takformer: Bebyggelsen skal utformes med saltak eller pulttak med maks takvinkel på 40°. Imidlertid skal tak innenfor hver husgruppe, som hører sammen, ha et enhetlig preg både m.h.t utforming og materialbruk. For delfeltene

for konsentrert småhusbebyggelse (KS 1 -KS 5) skal hvert delfelt eller husgruppe ha lik takutforming.

5.7 Materialbruk: Bebyggelsen skal i hovedsak ha trekledning. Takstein skal fortrinnsvis nyttes som tekking av tak. Dører og vinduer skal ha et enhetlig preg på hele bebyggelsen. For alle felt skal det velges farger som harmoniserer med omkringliggende terreng og vegetasjon og som demper fjernvirkningene.

5.8 Adkomst til bebyggelsen:

- KS 1 skal ha adkomst fra veg 4-2
- KS 2, KS 3, KS 4, og KS 5 skal ha adkomst fra veg 4-3
- Øvrig bebyggelse skal ha adkomst slik som vist på plantegningen. Endelig plassering skal fastsettes ved søknad om tiltak.

## 6. Bruken av fellesområdene

6.1 Felles adkomst:

- FA1 –FA 4 er felles for de eiendommer som på plankartet har anvist adkomst til disse

6.2 Felles lekeplasser:

- FL 1 er felles for KS 1 - KS 5.
- FL 2 er felles for FS 7, FS 8, FS 9 og FS 10.
- FL 3 er felles for FS 5
- FL 4 er felles for all bebyggelse innenfor planområdet
- FL 5 er felles for FS 6 og FS 7

6.3 Felles grøntanlegg: FGR 1 er felles for all bebyggelse innenfor planområdet der bruk og skjøtsel må sees i sammenheng med bruken av FL 4.

## 7. Ute- og lekearealer

For hver boenhet skal det være avsatt minst 50m<sup>2</sup> uteareal på egen grunn eller på felles leke- og rekreasjonsområder. For delområdene FS 1 –FS 5 skal det innenfor en avstand på 50 m fra hver bolig avsettes plass til nærlekeplass på ca.100 m<sup>2</sup>. Dette arealet skal betjene inntil20 boenheter og skal vises i bebyggelsesplanene.

Innenfor en avstand av 200 m fra hver bolig skal det avsatt et større lekeområde på minst 1500 m<sup>2</sup>. Dette arealet kan deles opp i flere areal på 500 m<sup>2</sup>.

Felles ute- og lekearealene for hvert delfelt skal være opparbeidet samtidig med boligene.

## 8. Utforming og bruk av utomhusarealene

8.1 Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling og tillates ikke nytt til lagring.

8.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

8.3 Oppføring av forstøtningsmurer og gjerder skal meldes til bygningsmyndighetene som skal ta stilling til plassering, høyde, materialbruk og utforming.

8.4 Vegskjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form.



8.5 Bebyggelse skal tilstrebes tilpasset eksisterende terreng. Ved eventuell planering av byggetomtens terreng, skal høyde på skjæring og fylling ikke overskride 1.5 meter.(Høyde måles fra ferdig planert terreng til skjæringstopp og tyllingsfot.)

#### 9. Parkeringsdekning

9.1 I delområdene regulert til frittliggende småhus (FS 1 – FS 10), skal det for hver primære boenhet opparbeides 3 parkeringsplasser hvor minst 1 plass skal være overdekket (garasje/carport). For hver sekundære boenhet (utleiedel/hybel) skal det avsettes 1 parkeringsplass. For denne plassen stilles det ikke krav til overdekning.

9.2 Parkeringsdekning for konsentrert bebyggelse (KS 1 -KS 5) fastsettes i detaljert reguleringsplan (tilsvarende bebyggelsesplan jfr. pbl85).

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING

## BOLIGER GEVING BOLIGOMRÅDE

Dato:26.05.2015

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.02.2016

Dato for siste revisjon av plankartet: 09.02.2016

Dato for godkjenning av kommunestyret: 16.03.2016

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

### § 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting

### §12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering

### § 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur

### § 12-5, nr 5 LNFR OMRÅDER

- Friluftformål

### § 12-6 HENSYNSSONER

- Sikringssone - frisikt
- Støysone – gul sone
- Faresone – ras- og skredfare
- Bevaringssone - kulturmiljø

### § 1 AVGRENSNING OG ANVENDELSE

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Arkitektur og datert 26.05.2015.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN

Formålet med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel.

## § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

### 3.1 Byggeområdene BKS1 og BFS1-BFS4, plankrav før utbygging

Sammen med søknad om tiltak innenfor område BKS1 og BFS1-BFS3 skal det foreligge en kotert terrengplan.

Plan skal vise plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av garasjer/parkering. Den skal også vise plassering av avfallsløsning. Planen skal være høydesatt med koter.

### 3.2 Kombinert bebyggelse – KB, plankrav før utbygging

- Før utbygging innenfor området avsatt til kombinert bebyggelse, merket som KB, skal det utarbeides en detaljert reguleringsplan, jfr. pbl § 12-3.
- I planen skal del av gammel ferdselsveg sør for gårdstunet Nyheim ivaretas, da denne inngår i Nasjonal verneplan for veier, bruer og vegrelaterte kulturminner utgitt av Statens vegvesen i 2002.
- Utbygging vil berøre gammelskog og detaljplan må avklare grenser mellom byggeområder og grønnstruktur, etter en nærmere vurdering av virkninger for biologisk mangfold.

### 3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse innenfor områdene BKS1 og BFS1-BFS4 skal det foreligge terrengplan, jfr. pkt. 3.1 for områdene m/tilstøtende felles utomhusareal og felles lekeplass.

Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, gangveger, opparbeidelse av atkomst, parkering for bil og sykkel. Ev. detaljert utforming av lokal støyskjerming av felles uteplasser/lekeplasser, forstøtningsmurer, beplantning og opparbeidelse av felles uteområder skal vises. Planen(e) skal være høydesatt med koter.

Utomhusplan skal vise opparbeidelse av felles lekeplass, f-LEK og sandlekeplass på del av felles uteareal, f\_UT. På lekeplassen skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l) for trehjulssykel, barnevogn, rullestol o.l. Det skal være sandkasse og huske beregnet for små barn og sitteplass for voksne. Opparbeidelse av lekeplass skal skje ut i fra prinsippene om universell utforming og gjeldende forskrifter vedrørende lekeplassutstyr skal overholdes.

### 3.4 Grad av utnytting

Grad av utnytting er påført plankartet, og er angitt som % BYA

### 3.5 Barn og unge, medvirkning m.v.

Alle boliger skal ha tilgang til utomhus lek. For hver boenhet, med arealtillegg for hybel, skal det innenfor egen grunn, innenfor felles leke – og uteoppholdsareal og innenfor deler av grønnstruktur (G2), avsettes og opparbeides arealer i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for uteoppholdsareal.

### 3.6 Støy

Støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstillende grenseverdier satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

Det tillates boenheter i gul støysone (52- 62 dBA), dersom de har en stille side. Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn  $L_{den} 52dB$ . Alle boenheter skal ha privat

støyskjermet utareal på minimum 6 m<sup>2</sup>. Med søknad om byggetiltak skal følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

### **3.7 Kulturvern/kulturminner**

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

### **3.8 Grunnforhold**

Dersom det under arbeidet oppdages uforutsette grunnforhold som kan medføre fare for ras/skred må videre arbeider avklares med geoteknisk fagkyndig.

### **3.9 Parkering**

- På egen tomt eller som del av felles parkeringsplasser, f\_P, gjelder følgende krav til minimum parkeringsdekning:
  - Boenhet med størrelse mindre enn 100 m<sup>2</sup> BRA skal ha tilgang til minimum 1,5 biloppstillingsplass.
  - Boenhet med størrelse lik eller mer enn 100 m<sup>2</sup> BRA skal ha tilgang til minimum 2,0 biloppstillingsplasser.
- Biloppstillingsplasser foran garasjer/carport skal ha en dybde på minst 5 meter målt fra regulert veg.

### **3.10 Overvannshåndtering**

Løsninger for håndtering av overvann og lokalisering av eventuelt fordrøyningsanlegg skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

### **3.11 Terrengbehandling**

Grunnarbeid for tomtene innen hvert delområde skal utføres samtidig slik at nytt terreng tilpasses nabotomter med ny bebyggelse med tilpassede overganger til eksisterende terreng utenfor planområdet.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4**

- Bebyggelsen skal utformes som åpen bebyggelse m/ev. utleiedel.
- Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etg. eller løsninger over flere halvplan som ligger innenfor de høydebegrensninger som fremkommer under pkt. 4.5.

### **4.2 Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS5**

- For felt BFS5 gjelder reguleringsbestemmelser for 2-030C Geving 3, delplan 2

### **4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1**

- Bebyggelsen skal utformes som rekke- eller kjedehus m/ev. utleiedel.
- Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etg eller løsninger over flere halvplan som ligger innenfor de høydebegrensninger som fremkommer under pkt. 4.5.

#### **4.4 Kombinert bebyggelse, boliger/tjenesteyting, felt KB**

Området kan bebygges med boliger, privat tjenesteyting, f.eks. barnehage eller annet servicetilbud i kombinasjon med boliger. Adkomst skal være fra Gevinglia og fastsettes ved detaljregulering, jfr. pkt. 3.2.

#### **4.5 Plassering**

Ny bebyggelse med utomhusarealer og planert terreng skal opparbeides som vist på plankartet og på tegning merket Solem arkitektur AS L\_01, datert 26.05.15 med tilhørende snittprofiler. Justeringer av vist plassering tillates.

#### **4.5 Takform og høyde.**

Bebyggelsen innenfor BKS1 og BFS1-BFS4 skal utformes med flate tak, eller flate tak i kombinasjon med pulttak. Hvis andre løsninger velges, skal alle tak innenfor hvert felt ha enhetlig takform og bruk av materialer og farge på tak. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse.

Bygninger i 2 etasjer tillates oppført med maks gesimshøyde på 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje tillates oppført med maks gesimshøyde 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen innenfor samme gruppe/delfelt skal ha fortrinnsvis samme uttrykk. Bruk av farger bør korrespondere med terrenget rundt (jordfarver) og svært lyse og rene farger som stikker seg ut i terrenget skal unngås.

#### **4.6 Energianlegg**

Utforming avklares ved søknad om tiltak og plassering skal skje innenfor viste byggegrenser.

#### **4.7 Lekeplass merket f\_LEK**

Lekeplassene er felles for BKS1 og BFS1-BFS4.

#### **4.8 Uteoppholdsareal merket f\_UT**

Uteoppholdsareal er felles for BKS1 og BFS1-BFS4. Minst 150 kvadratmeter av området skal tilrettelegges for sandlekeplass.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

#### **5.1 Veg merket f\_V**

Gjelder felles veg. Vegen er felles for ny bebyggelse innenfor BKS1 og BFS1-BFS4.

#### **5.2 Veg merket o\_V**

Gjelder Gevinglia som er offentlig veg

#### **5.3 Gang-/sykkelveg merket o\_GS**

Gjelder offentlig gang- og sykkelveg langs Gevinglia

#### **5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, merket som o\_VT**

Gjelder offentlig anlegg.

#### **5.5 Parkering, merket som f\_P**

Gjelder felles parkeringsplass, som er felles for BKS1 og BFS1-BFS4.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Grønnstruktur**

Gjelder områdene merket f\_G1 og f\_G2. f\_G1 er felles for BKS1, BFS1-BFS4 og KB. f\_G2 er felles for BKS1, BFS1-BFS4 og for boligfeltet Gjeving 3, del 2 (herunder områdene KS1-5 og FS1-FS10). Skjøtsel og nedtaking av trær/vegetasjon tillates innenfor disse områdene etter en samlet plan, jfr. §9.4. Det tillates at deler av grønnstruktur f\_G2 avsettes og opparbeides til lek- og uteopphold.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REIN**

### **7.1 Friluftsmål**

Gjelder områdene merket o\_FR. Skjøtsel og nedtaking av trær/vegetasjon tillates innenfor disse områdene etter en samlet plan godkjent av Stjørdal kommune.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Sikringsone**

Gjelder frisiktsonen i vegkryss. I frisiktsonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

### **8.2 Støysone**

Gjelder gul (flystøy) sone, hvor det som framgår av bestemmelsenes punkt 3.6 gjelder.

### **8.3 Faresone**

Gjelder sone for ras- og skredfare. Det er potensiell fare for steinsprang i området. Dersom det skal gjøres tiltak i området må behovet for sikringstiltak detaljvurderes av geoteknisk fagkyndige.

### **8.4 Bevaringsone**

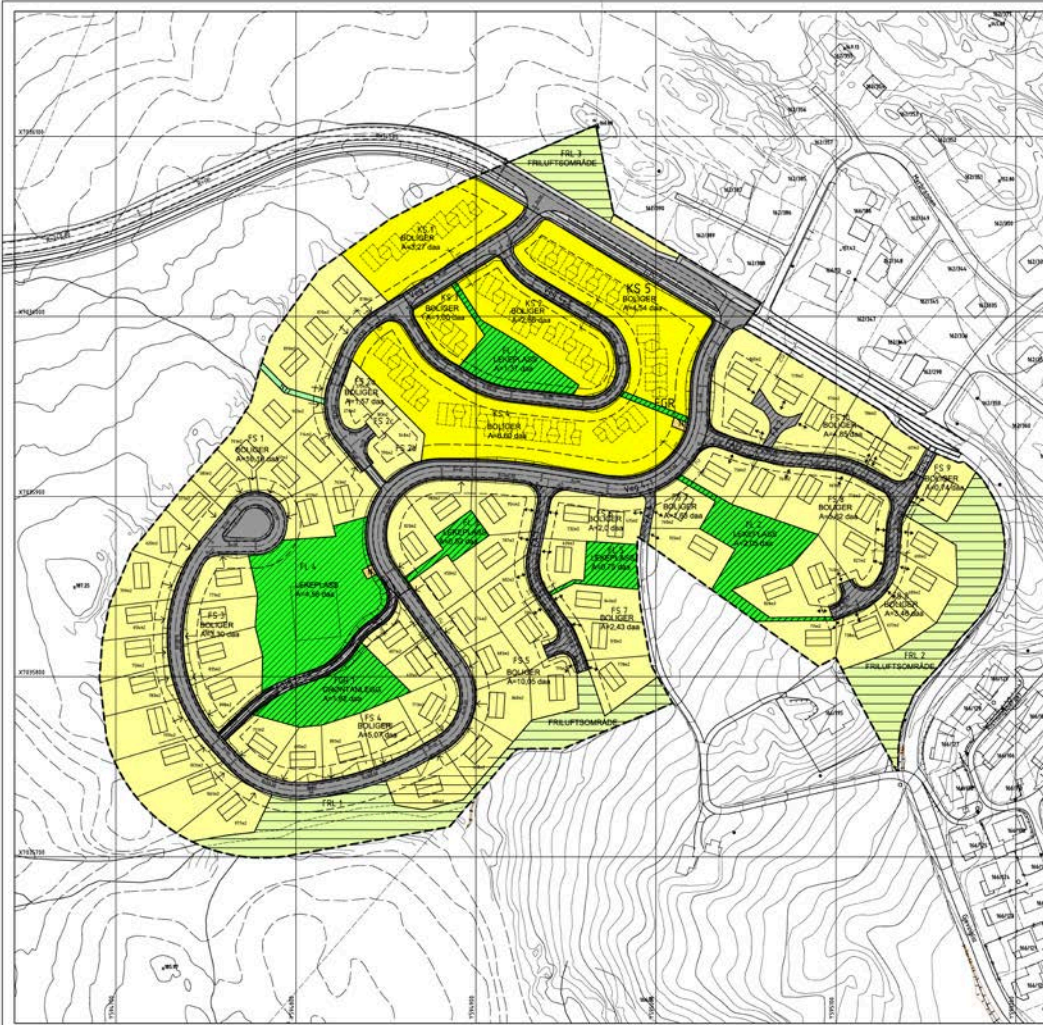
Gjelder bevaring av kulturmiljø. Dersom man under arbeidets gang oppdager hittil ukjente kulturminner (f.eks. gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner), skal arbeidet stanses umiddelbart og Sametinget/fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminnelovens §8, annet ledd. Dette pålegget må videreformidles til dem som utfører arbeidet.

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

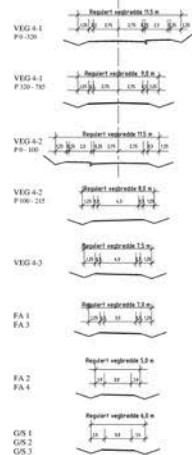
**9.1** Brukstillatelse til bebyggelse kan ikke gis før lekeplassen den tilhører er opparbeidet. Hvis opparbeidelse skjer utenfor vekstsesong, eller opparbeidelse er forhindret av andre klimatiske forhold, kan det søkes om midlertidig brukstillatelse.

**9.2** Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafiksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafiksikkerheten. Planen skal vise deponi av ev. overskuddsmasser i og utenfor planområdet.

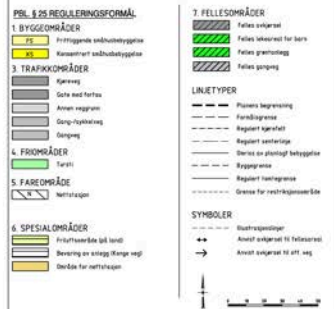
- 9.3** Før bebyggelsen tas i bruk skal ledningsnett med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp (inkl. brannkummer som skal plasseres etter anvisning fra Brann- og feiervesenet), være ferdig opparbeidet. Overvann må håndteres ved hjelp av lokal fordrøyning. Før bebyggelsen tas i bruk skal nødvendige tiltak utenfor planområdet som er knyttet til kapasitetsøkning på avløpsledning med tilhørende pumpeanordninger, være ferdigstilt.
- 9.4** Før brukstillatelse gis, skal det utføres skjøtsel og mindre opparbeidelse av f\_G1 og f\_G2. Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en kommunalt godkjent skjøtels- og opparbeidelsesplan for f\_G1 og f\_G2. Plan skal omfatte fjerning av vindfall, trær som hindrer utsikt, rydding/opparbeidning av stier/lekeplasser samt høydereduksjon på lauvskog. I bruksfasen skal jevnlig skjøtsel finne sted i samsvar med skjøtelsplan, jfr. punkt 6.1.



**NORMALPROFIL REGULERTE VEGER**



**TEGNFORKLARING**



Revisjon	Dato	Navn	Signatur
1	14.02.2009	REVISOR	[Signature]
2	20.07.2009	REVISOR	[Signature]
3	13.05.2009	REVISOR	[Signature]

**Reguleringsplan for Geving 3, 3-030C** Målestokk 1:600  
Kartlag 1:1000  
Forhållingsforhold: Sjørdal kommune

Endring av gjeldende plan av 25.11.99	Dato	Navn	Signatur
Melding om planarbeid	17.12.99		[Signature]
1 gangs behandling i planutvalget	08.03.00	PS 0606	[Signature]
Offentlig etterlysning	06.03.00-06.06.00		[Signature]
2 gangs behandling i planutvalget	01.06.00	PS 0606	[Signature]
Kommunestyrets vedtak	22.06.00	PS 0606	[Signature]

**Sjørdal kommune**  
Kjøpmannsgata 9 7100 Sjørdal

Planarbeid: JEGOSUM  
Tegning: BLA30



# Nabolagsprofil

Grøtes vei 50 - Nabolaget Geving - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Gjevingåsen Linje 70, 116, 430	22 min 1.7 km
Trondheim Værnes	6 min
Hell stasjon Linje R60, R70, R71	7 min 3.7 km

## Skoler

Lånke skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	7 min 3.8 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	12 min 7.1 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	11 min 6.9 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	11 min 8.3 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	12 min 7.3 km
Aglo videregående skole 8 klasser	19 min 15.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

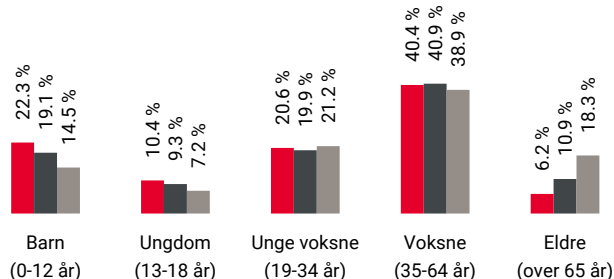
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Geving	1 179	417
Hell	2 198	890
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lånke barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 2.6 km
Maurtua Bhg (1-5 år) 22 barn	8 min 4.2 km
Tønsåsen naturbarnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 4.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Hell	5 min
Rema 1000 Hell	6 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

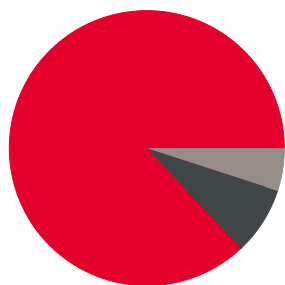
🏆 Lånke stadion 7 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 3.8 km

🏆 Lånkehallen 8 min 🚗  
Aktivitetshall 3.8 km

🚴 Hell Treningstudio 6 min 🚗

🚴 Impulse Treningssenter Stjørdal 9 min 🚗

## Boligmasse



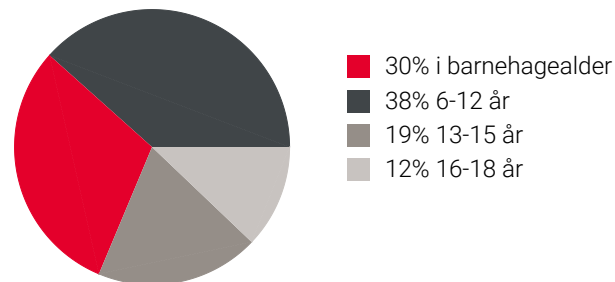
■ 87% enebolig  
■ 8% rekkehus  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester

📍 Hellsenteret 6 min 🚗

📍 Ditt apotek Hell 6 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

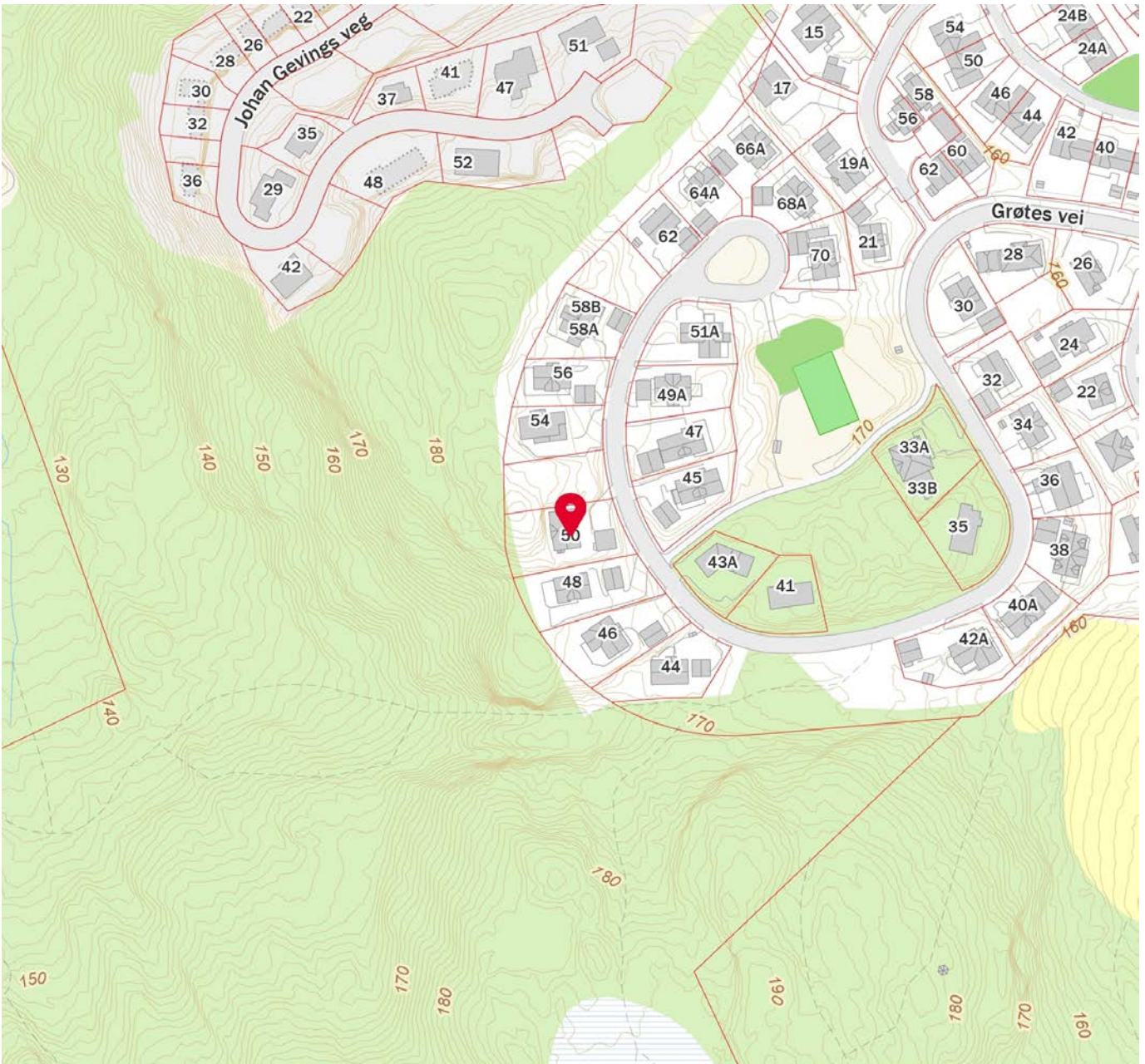


0% 45%

■ Geving  
■ Hell  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Grøtes veg 52  
7517 HELLMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Håvard GevingTelefon: 934 26 363  
E-post: havard.geving@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre