



aktiv.

Grøtes veg 60, 7517 HELL

Romslig boligtomt beliggende i et populært og veletablert område - 623 kvm - Rolig og familievennlig



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 490,-
Total ink omk.: Kr 1 528 490,-
Selger: Stjørdal Kommune v/Petter

Jakob Salberg

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 623 m²
Gnr./bnr.: Gnr. 162, bnr. 459
Oppdragsnr.: 1704240088

Din nye eiendom?

Aktiv Eiendomsmegling ved Håvard Geving presenterer Grøtes veg 60, 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. Gatene 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
Nabolagsprofil	18
Budskjema	47

Fakta om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

623 m²

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 1 490 000

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 459 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:

5035/162/459:

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

10.10.2014 - Dokumentnr: 871035 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Stjørdal Kommune

Org.nr: 939 958 851

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

10.10.2014 - Dokumentnr: 871035 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

10.10.2014 - Dokumentnr: 871035 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Stjørdal Kommune

Org.nr: 939 958 851

Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt

Plikt til å starte bygging innen ett år fra tinglysing

09.07.2019 - Dokumentnr: 799167 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Stjørdal Kommune
Org.nr: 939 958 851
Rett til å legge offentlige ledninger over eiendommen
Bestemmelser om vedlikehold

09.07.2019 - Dokumentnr: 799167 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

09.07.2019 - Dokumentnr: 799167 - Bestemmelse om byggefrist

09.07.2019 - Dokumentnr: 799167 - Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett
Rettighetshaver: Stjørdal Kommune
Org.nr: 939 958 851

17.02.2010 - Dokumentnr: 123910 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5035 Gnr:162 Bnr:291

01.01.2018 - Dokumentnr: 128098 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1714 Gnr:162 Bnr:459

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 ferdigstillelse. Generelt for 2024 er det beregnet at abonnementsgebyret for vann settes til 2 956 kroner og forbruksgebyret settes til 17,50 kroner/m³ for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 6 456 kroner for en standardabonnent med årlig vannforbruk på 200 m³. Fastsettelse av grunnlaget er gjort med en selvkostberegning fra kommunen.

For 2024 er det beregnet at abonnementsgebyret for kloakk settes til 3 531 kroner og forbruksgebyret settes til 24,00 kroner/m³ for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 8 331 kroner for en standardabonnent med årlig vannforbruk på 200 m³. Fastsettelse av grunnlaget er gjort med en selvkostberegning fra kommunen.

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

Tomten er tilknyttet kommunal vei og adkomst.

I tillegg vil kostnader til ev feiing og renovasjon tilkomme.

Tilknytningsavgift: For 100 % tilknytning av vann til eksisterende offentlig anlegg gjelder sats kr. 175 pr. kva BRA for 2024. For 100 % tilknytning til kloakk/avløp til eksisterende offentlig anlegg gjelder sats kr. 209 per kvm BRA for 2024. For tilkoblingsavgift regnes det 25 % mva på 40 % tilkoblingsavgift, resterende er anleggsbidrag.

Se for øvrig kommunens nettsider 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". 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

37 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

38 490 Omkostninger totalt

53 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 490 Totalpris. inkl. omkostninger

1 543 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 546 390 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 38 490

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.

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 kr 20 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- og oppgjørshonorar kr 4 375,-. 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 for utført arbeid 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

01.10.2024







Vedlegg

Nabolagsprofil

Grøtes vei 58A - Nabolaget Geving - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gjevingåsen Linje 70, 116, 430	23 min 1.8 km
Hell stasjon Linje R60, R70, R71	6 min 3.4 km
Trondheim Værnes	6 min

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 7.5 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	12 min 8.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	12 min 7.8 km
Aglo videregående skole 8 klasser	18 min 15.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

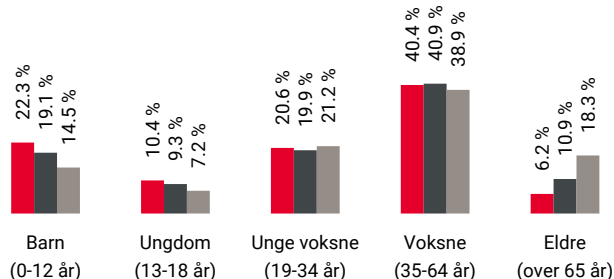
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

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 2.7 km
Maurtua Bhg (1-5 år) 22 barn	8 min 4.3 km
Tønsåsen naturbarnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 4.4 km

Dagligvare

Coop Prix Hell	5 min
PostNord	3.2 km
Rema 1000 Hell	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

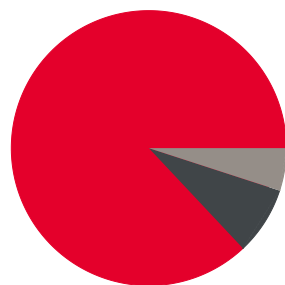
🏆 Lånke stadion 8 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 3.9 km

🏆 Lånkehallen 8 min 🚗
Aktivitetshall 3.9 km

🚴 Hell Treningstudio 6 min 🚗

🚴 Impulse Treningssenter Stjørdal 9 min 🚗

Boligmasse



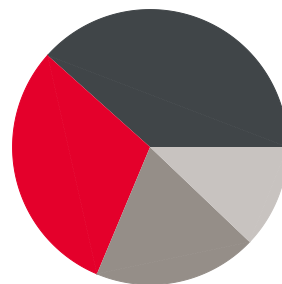
■ 87% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 5% annet

Varer/Tjenester

📍 Hellsenteret 6 min 🚗

📍 Ditt apotek Hell 6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

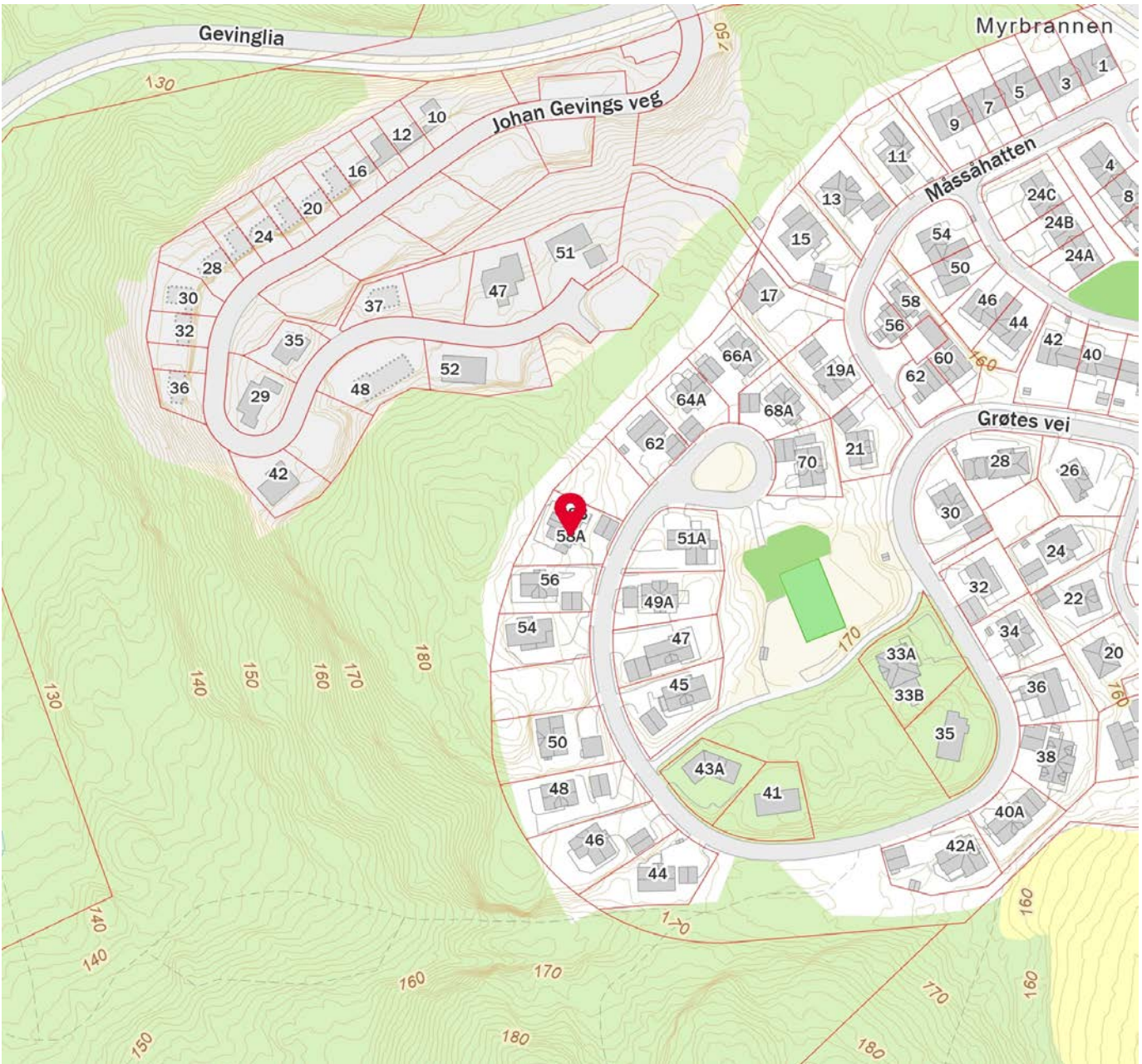
■ Geving
■ Hell
■ Norge


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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 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 2024

Eiendomskart for eiendom 5035 - 162/459//



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.

- | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	623,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7035876,775	Øst	594727,7050000001

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7035892,92	594727,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,28	
2	7035875,07	594746,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,01	
3	7035860,63	594737,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,97	88,01
4	7035870,19	594709,02	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,06	

Eiendom	5035 162/459		
Utskriftsdato	18.09.2024	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.

10 Berørte datasett

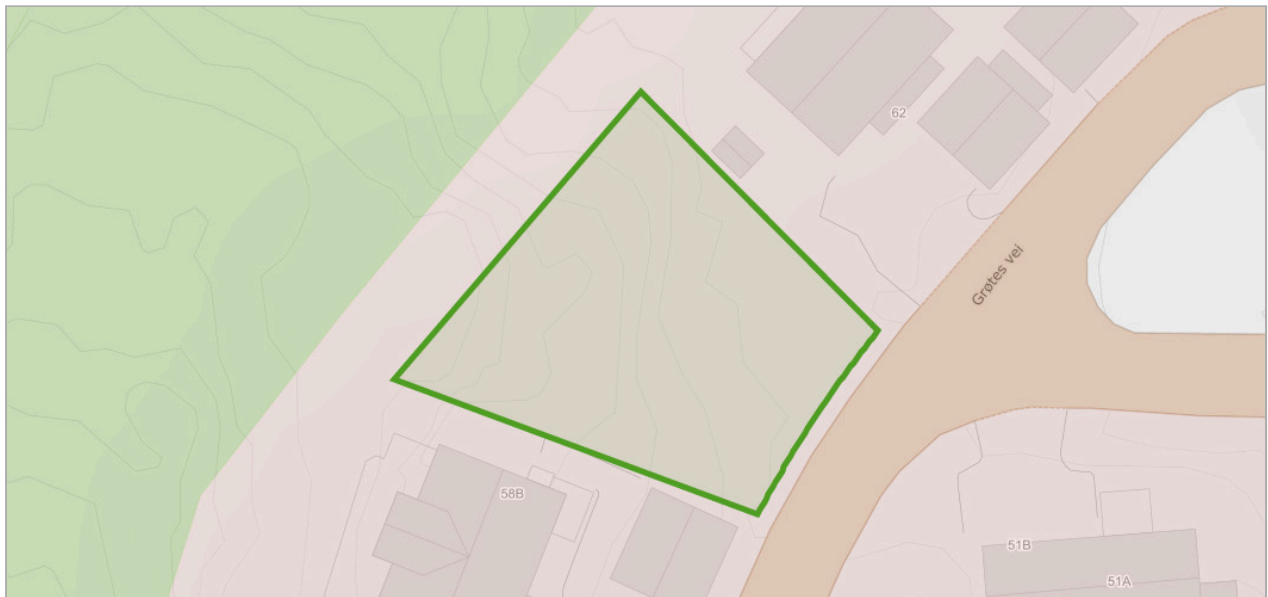
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Støysoner Avinors lufthavner
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Tettsteder

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokalteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmiteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttleie
- Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindrifsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybededata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekkleie
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	17.09.2024
-------	----------	---------	------------



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
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.09.2024
-------	-------------------	---------	------------



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

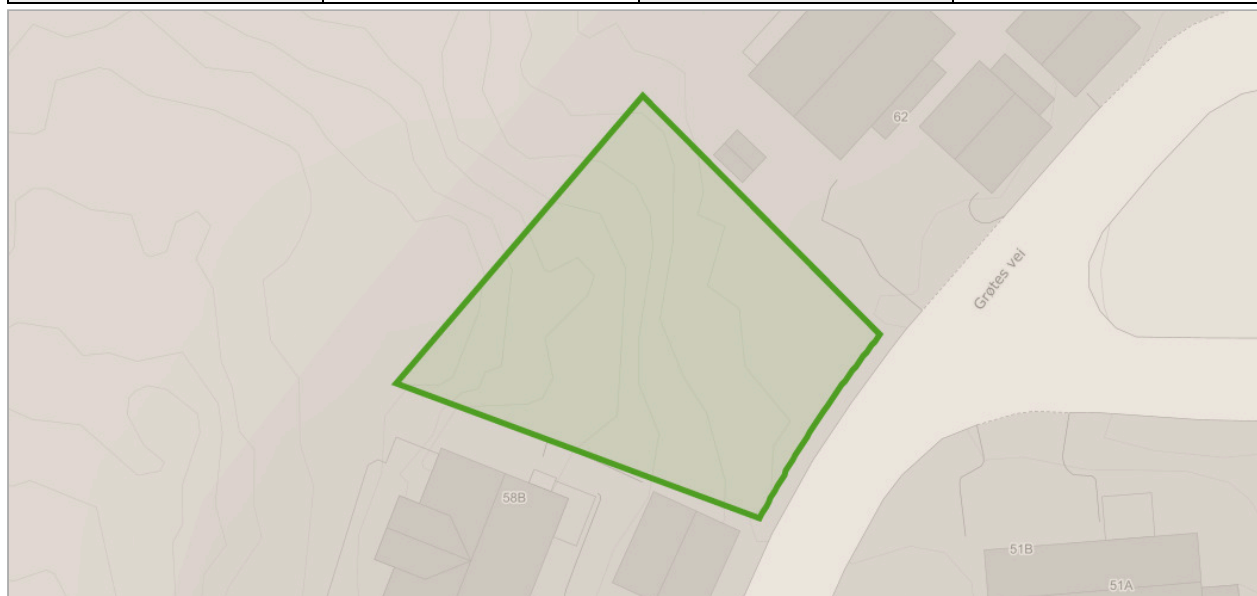
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

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

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

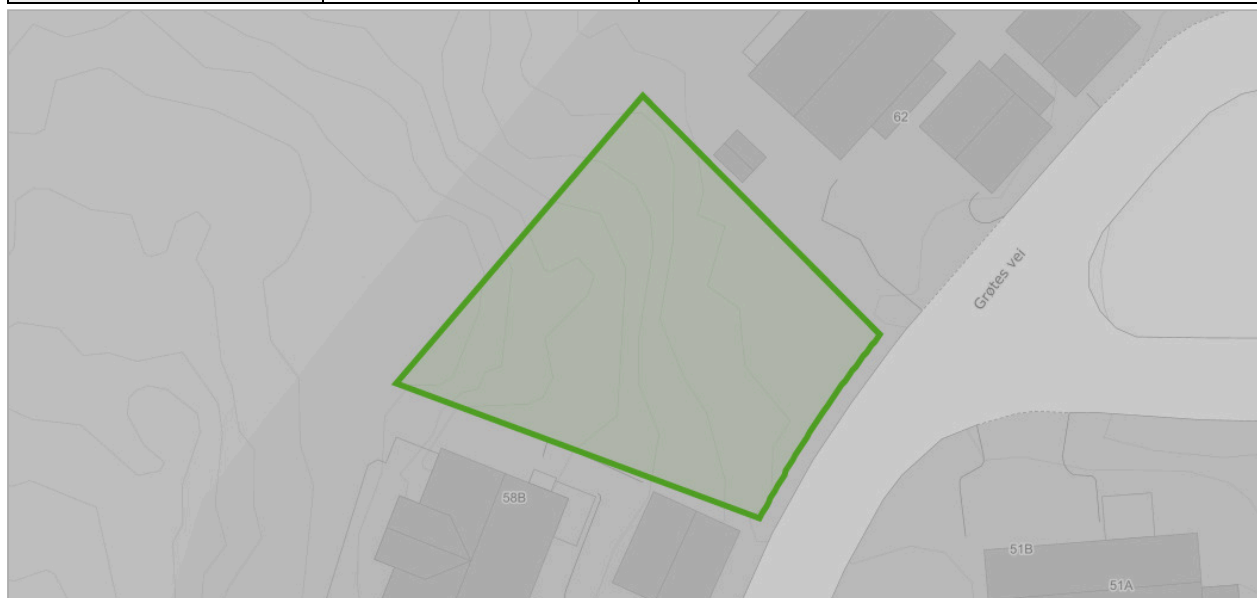
Løsmasser N50/N250
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

Objekter



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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



Tegnforklaring

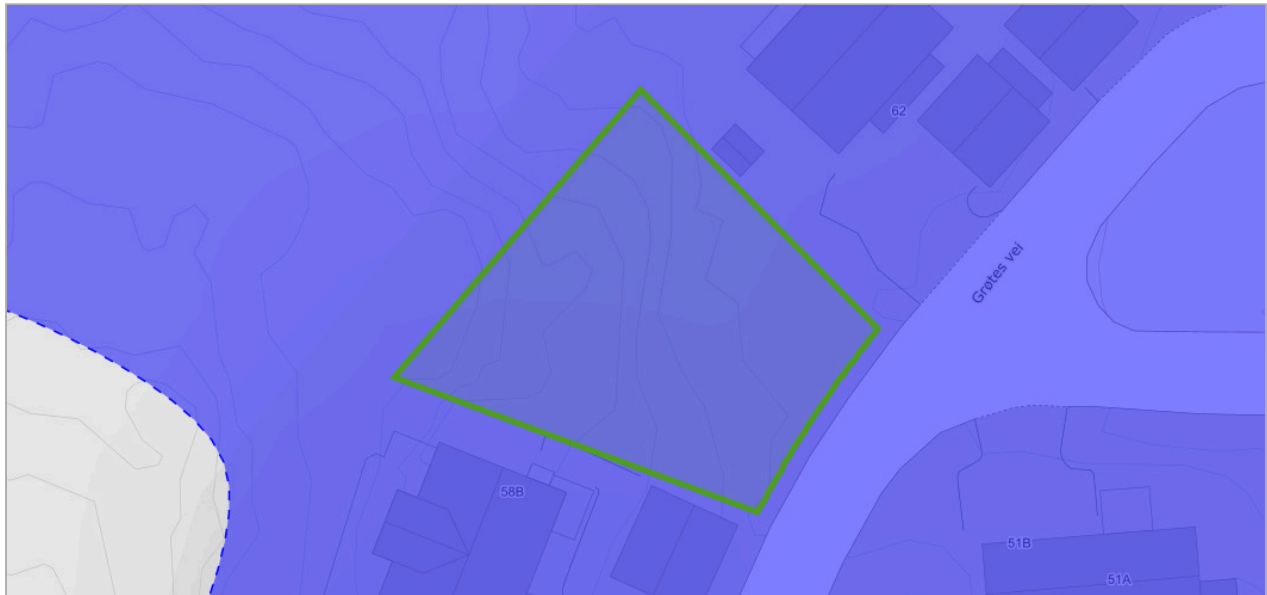
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENVA

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.09.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

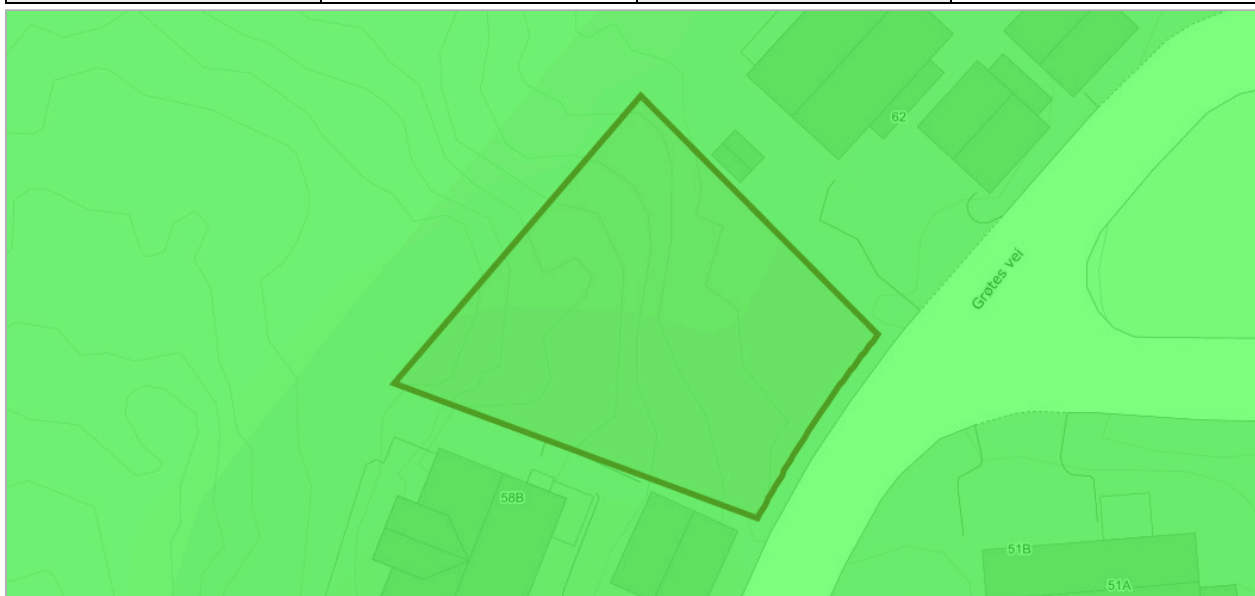
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.09.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper 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	Løsmasstype
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.09.2024
-------	----------------	---------	------------



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

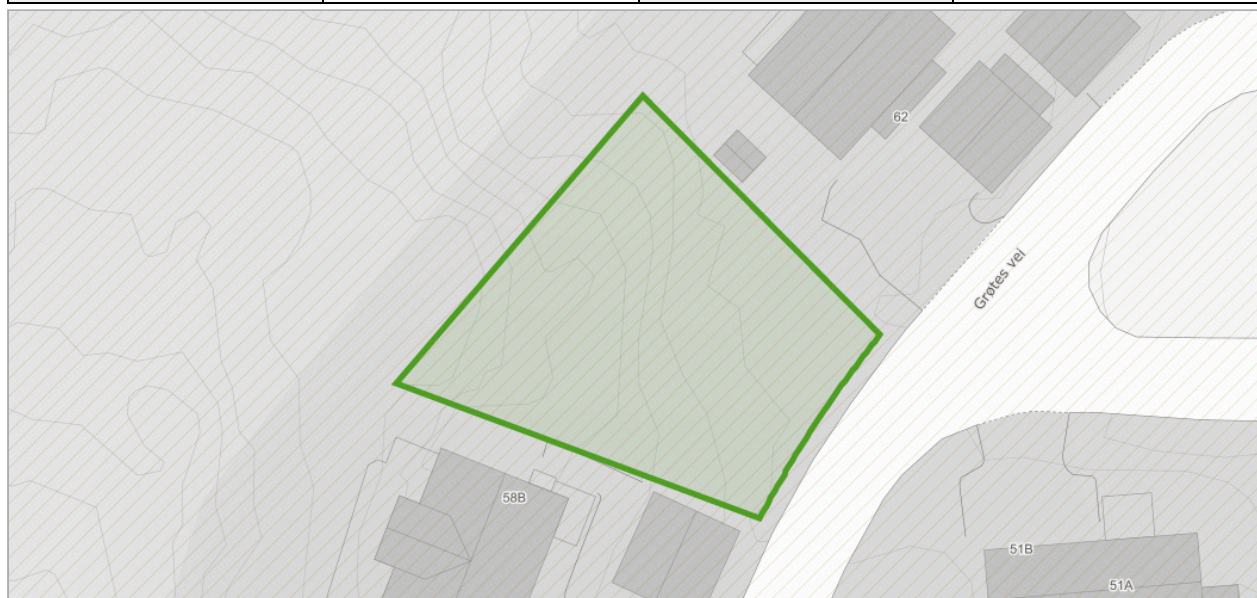
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.09.2024
-------	-------------------	---------	------------

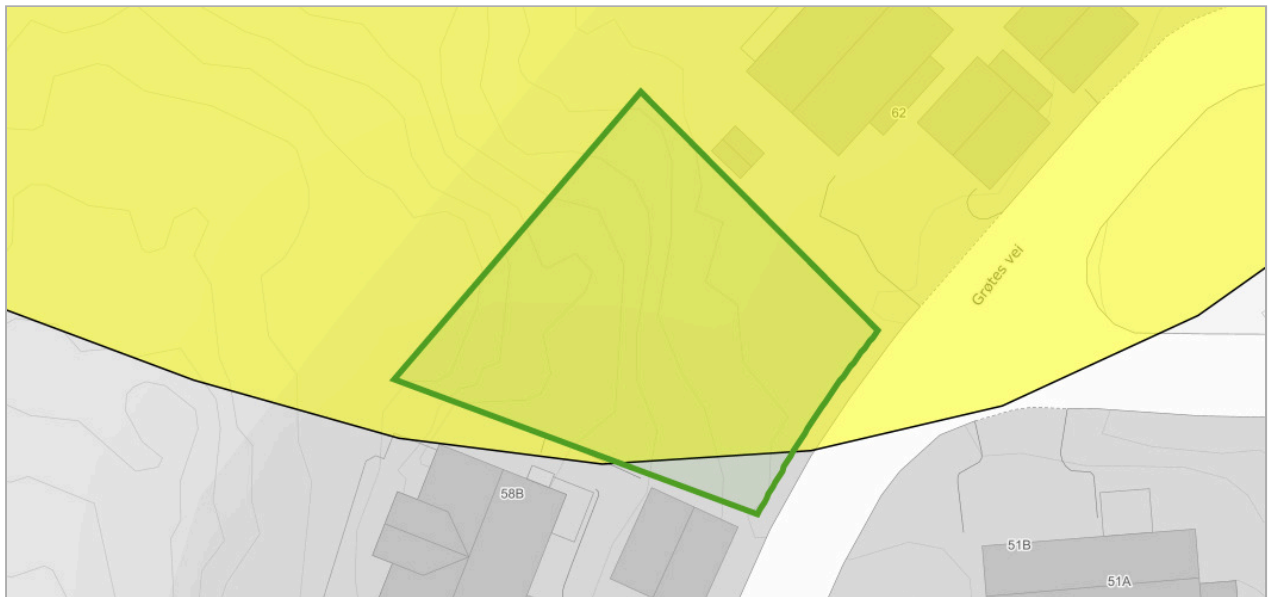


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Hommelvik - Hell	Natur Og Samfunn AS	2020

Støysoner Avinors lufthavner

Kilde	Avinor	Versjon	17.09.2024
-------	--------	---------	------------



Tegnforklaring

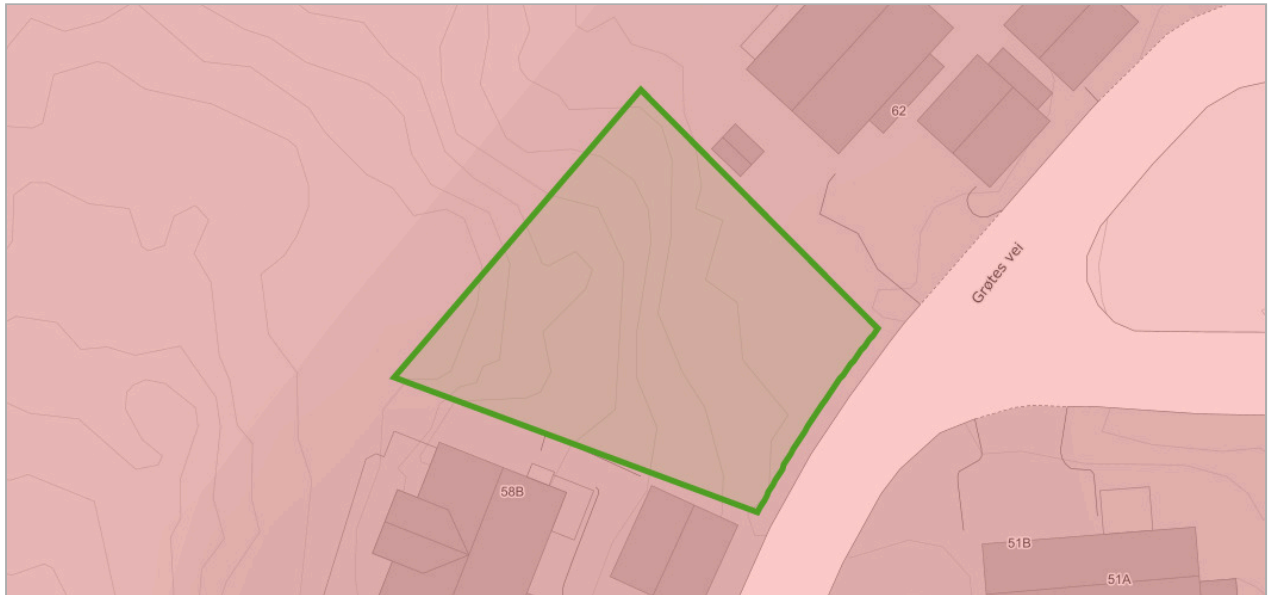
Støysoner
■ Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	17.09.2024
-------	------------------------	---------	------------



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.

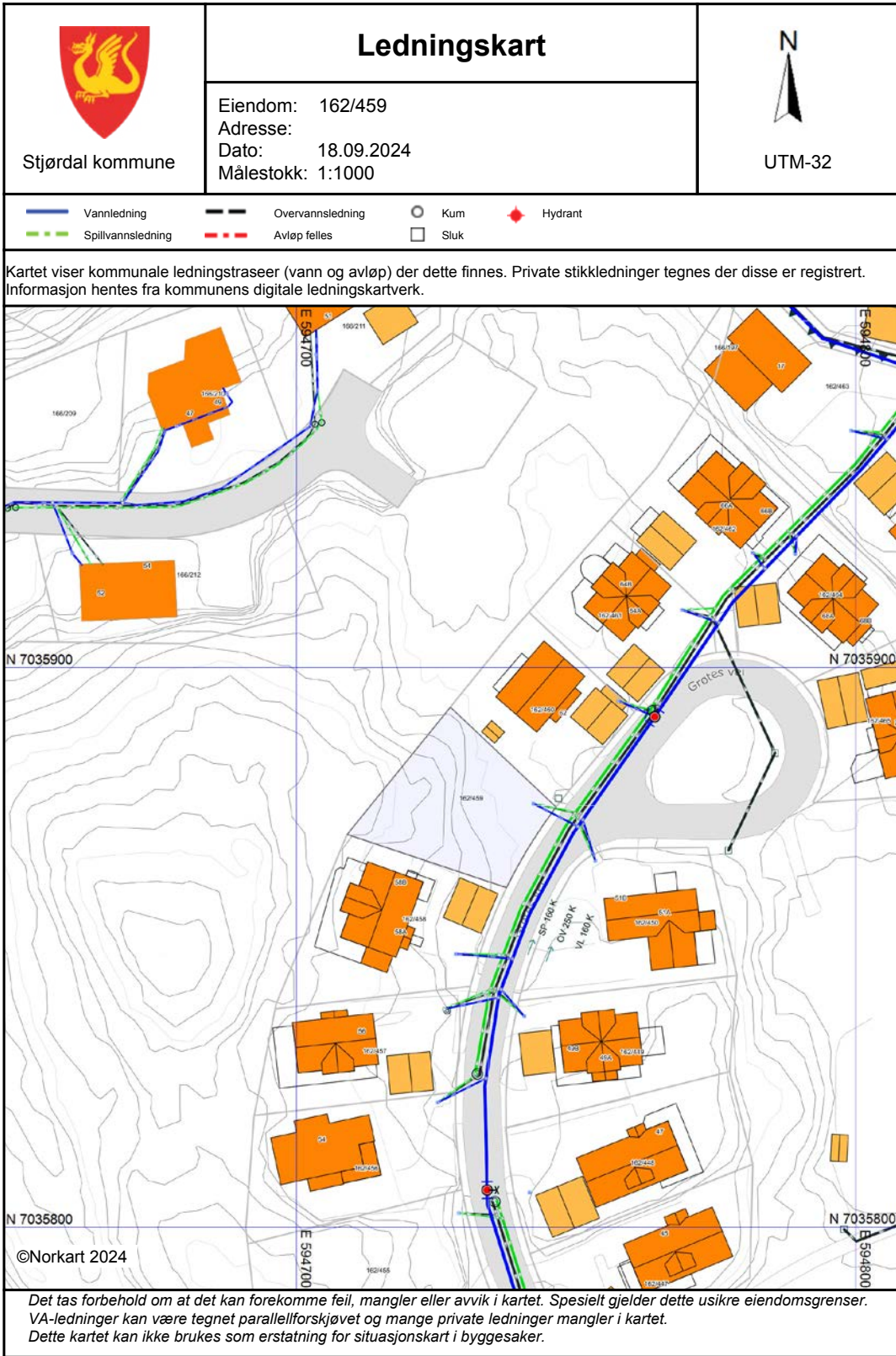
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befsett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

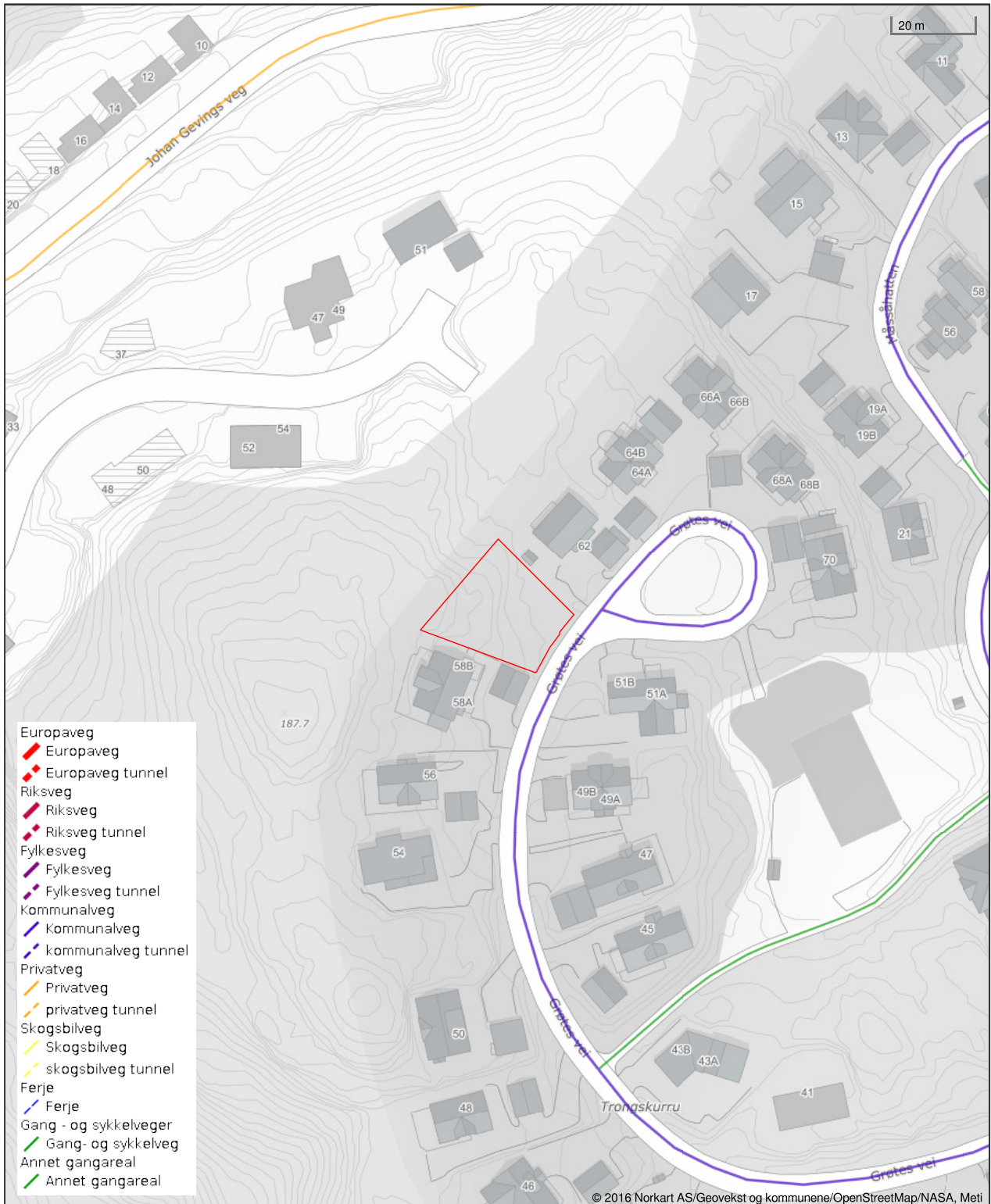
Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
7035	Hell	1921	1.260946095415162





Vegstatuskart for eiendom 5035 - 162/459//



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.

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 vurderingssone (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 m².

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 50m² 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 50m² 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 m². 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 m². Dette arealet kan deles opp i flere areal på 500 m².

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).



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Grøtes veg 60
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