

aktiv.

Kvalvågnesvegen 13, 6639 TORVIKBUKT

**Sjønær hyttetomt på 1240 kvm i
veletablert hytteområde i
Klokkarbukta!**



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

E-post maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 480 000,-
Omkostn.: Kr 13 390,-
Total ink omk.: Kr 493 390,-
Selger: Erlend Andre Furu
Ann Sofie Marceliussen

Furu

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1240.3 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 59
Oppdragsnr.: 5
e95bb76-3730-48c6-b64f-c4cefa95a95d

Sjønær hyttetomt på 1240 kvm i veletablert hytteområde i Klokkarbukta!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge har gleden av å ønske velkommen til Kvalvågnesveien 13! Sjønær hyttetomt beliggende i solrike omgivelser i et attraktivt og etablert hytteområde i Klokkarbukta i Gjemnes kommune. Det er gode lysforhold og flott utsikt mot fjorden. Her kan man realisere hyttedrommen og nyte livet i naturskjønne omgivelser.

Kort vei ned til sjøen hvor det er etablert båtanlegg og naust. Det er fellesområde med gapahauk, og felles serviceanlegg med toalett. Det medfølger ikke egen båt plass, men det kan være mulighet for å kjøpe ved tilgjengelighet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	24
Budskjema	41

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1240.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Uopparbeidet naturtomt

Beliggenhet

Fritidstomten ligger i Klokkarbukta i Torvikbukta. Fin og solrik beliggenhet med utsikt mot fjorden. Kort vei ned til sjøen . 9 km med bil til Torvikbukta med butikk. Kort båttur til blant annet Fjordsenteret med butikker og kafe.

Adkomst

Via privat vei.

Bebyggelsen

Fritidsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ved fylkesveien, ca 1 km fra eiendommen.

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har området moderat til lav forekomst av radon. Selger har ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av selger. Kjøper overtar risiko, ansvar og konsekvens for dette.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 480 000

Omkostninger kjøper

480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

13 390 (Omkostninger totalt)

30 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

33 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

493 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

510 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

513 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttets fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Ved bygging av hytte vil det påløpe avgifter fra hyttelaget for vei (brøyting og vedlikehold) og kontigent til hytteforeningen

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 59 i Gjemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1557/63/59:

10.08.2001 - Dokumentnr: 7139 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1557 Gnr:63 Bnr:1

23.12.2002 - Dokumentnr: 11743 - Målebrev

13.04.2005 - Dokumentnr: 3299 - Målebrev

12.08.2011 - Dokumentnr: 633882 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1557 Gnr:63

Bnr:1, Bnr:115, Bnr:116, Bnr:117, Bnr:118, Bnr:119, Bnr:120, Bnr:121, Bnr:122, Bnr:123, Bnr:124, Bnr:125, Bnr:126, Bnr:127, Bnr:128, Bnr:129, Bnr:130, Bnr:131, Bnr:132, Bnr:133, Bnr:134, Bnr:135, Bnr:136, Bnr:137, Bnr:138, Bnr:139, Bnr:140, Bnr:141, Bnr:142, Bnr:143

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Avkjørsel fra privat vei.

Eventuell påkoblingsavgift for vann og avløp påhviler kjøper.

Informasjon om priser for påkobling og forbruk finnes på kommunens hjemmeside.

Det er felles veilag for hytteforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som er regulert til fritidsbebyggelse.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Meglers vederlag:

Fastpris kr. 30.000 ,-
Tilretteleggingsgebyr: 12.900,-
Markedsføringspakke: 17.900
Fotograf: 3.000,-
Dronefoto: 3.250,-
Oppgjørsgebyr: 6.900,-
Henvendelse sletting av pant pr. kreditor: 500,-
Visningshonorar: 3.000,-
Innhenting av info fra kommune/forretningsfører: 4.824,- / 11.626,-
Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Ansvarlig megler bistås av

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

14.05.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til Kvalvånesveien 13! Foto: ??



Tomtemarkering er kun en illustrasjon, avvik kan forekomme.



Her kan man realisere hyttedømmen og nyte livet i naturskjønne omgivelser.





Kun 45 min fra Molde og 55 min fra Kristiansund



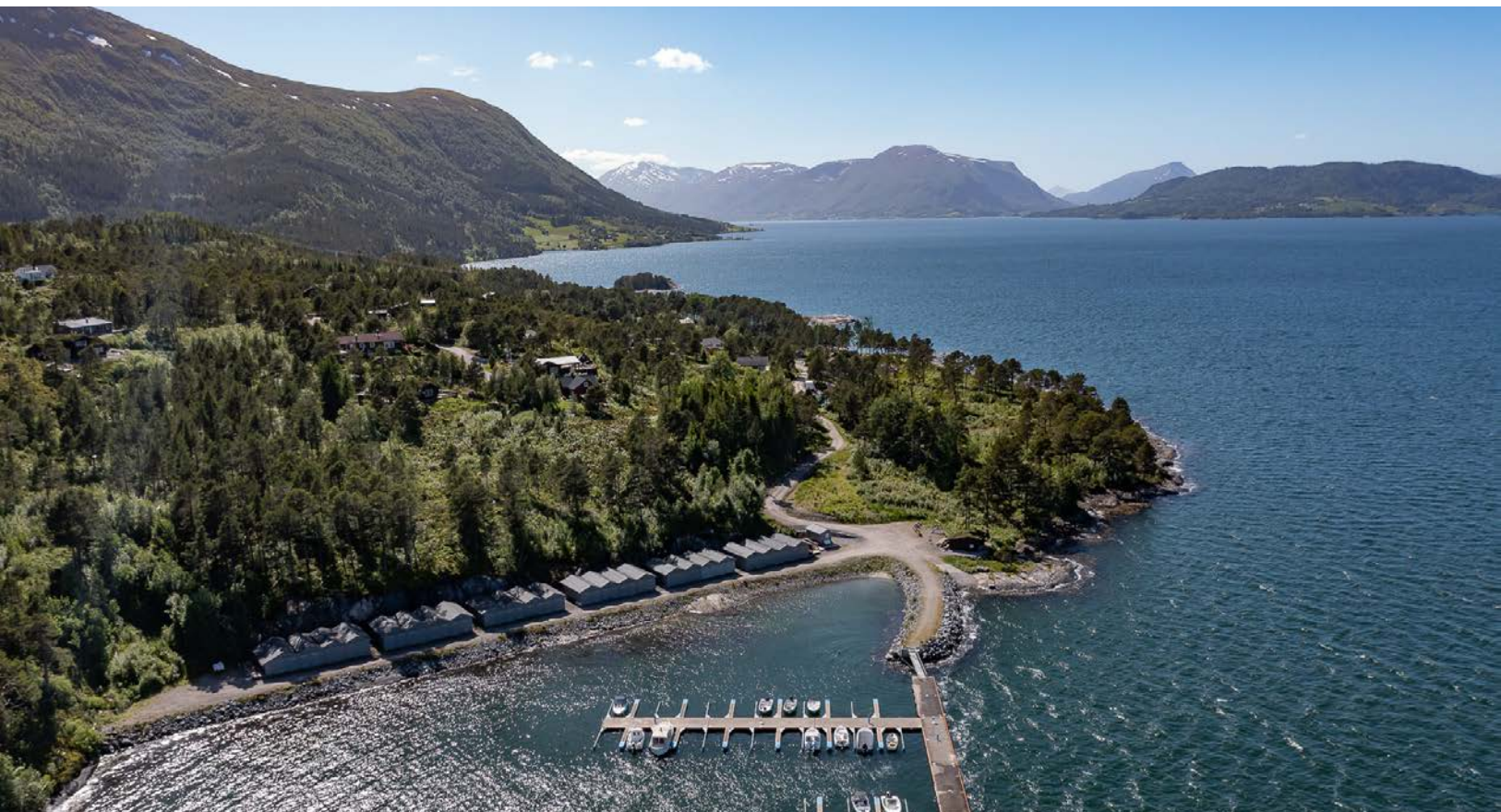
Veletablert hyttefelt på Kvalvåneset, med Tingvollfjorden som nærmeste nabo.



Fine plasser nede ved sjøen



Kort vei ned til sjøen hvor det er etablert båtanlegg og naust



Det er fellesområde med gapahuk og felles serviceanlegg med toalett.



Det medfølger ikke egen båt plass, men det kan være mulighet for å kjøpe ved tilgjengelighet.





Vestover ser man Bergsøya med Meekknoken i bakgrunnen, Gjemnesaksla, Stokknoken og fjellene som går innover Storlandet. Helt til venstre ser man Nøssa, som er en fin tur man kan gå opp fra Torvika.



Nordvestover ser man over Tingvollfjorden mot Vettafjellet, og kan se Lågfjellet og Freikollen i bakgrunnen.



Her har man alle muligheter til å leve ut hyttedrømmen!





Her kan man også se Innerbergsalen i det fjerne!



Felles lekeplass i området



Gapahuk

Felles serviceanlegg med toalett.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Kvalvågnesvegen 13

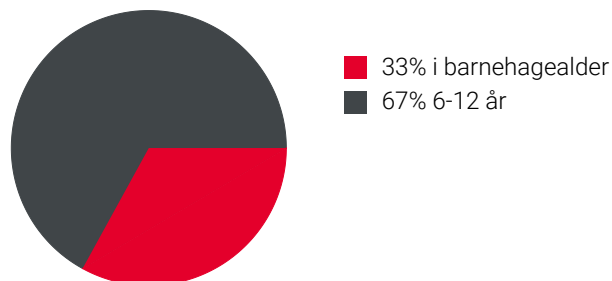
Offentlig transport

🚶 Kvalvåg Linje 715	17 min 1.3 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	46 min

Skoler

Torvikbukst skule (1-7 kl.) 50 elever, 4 klasser	11 min 8.6 km
Batnfjord skule (1-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	21 min 20.4 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	52 min 54.4 km
Molde videregående skole 770 elever	53 min 55.1 km

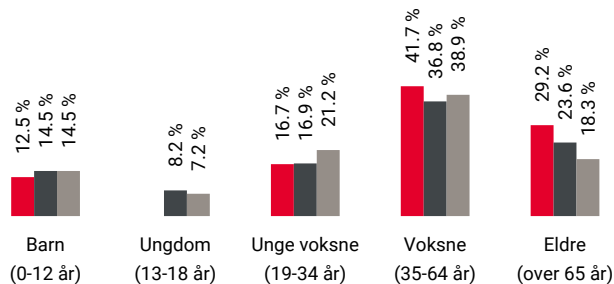
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Kvalvåg - Hoe...	44	37
■ Kommune: Gjemnes	2 669	1 339
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

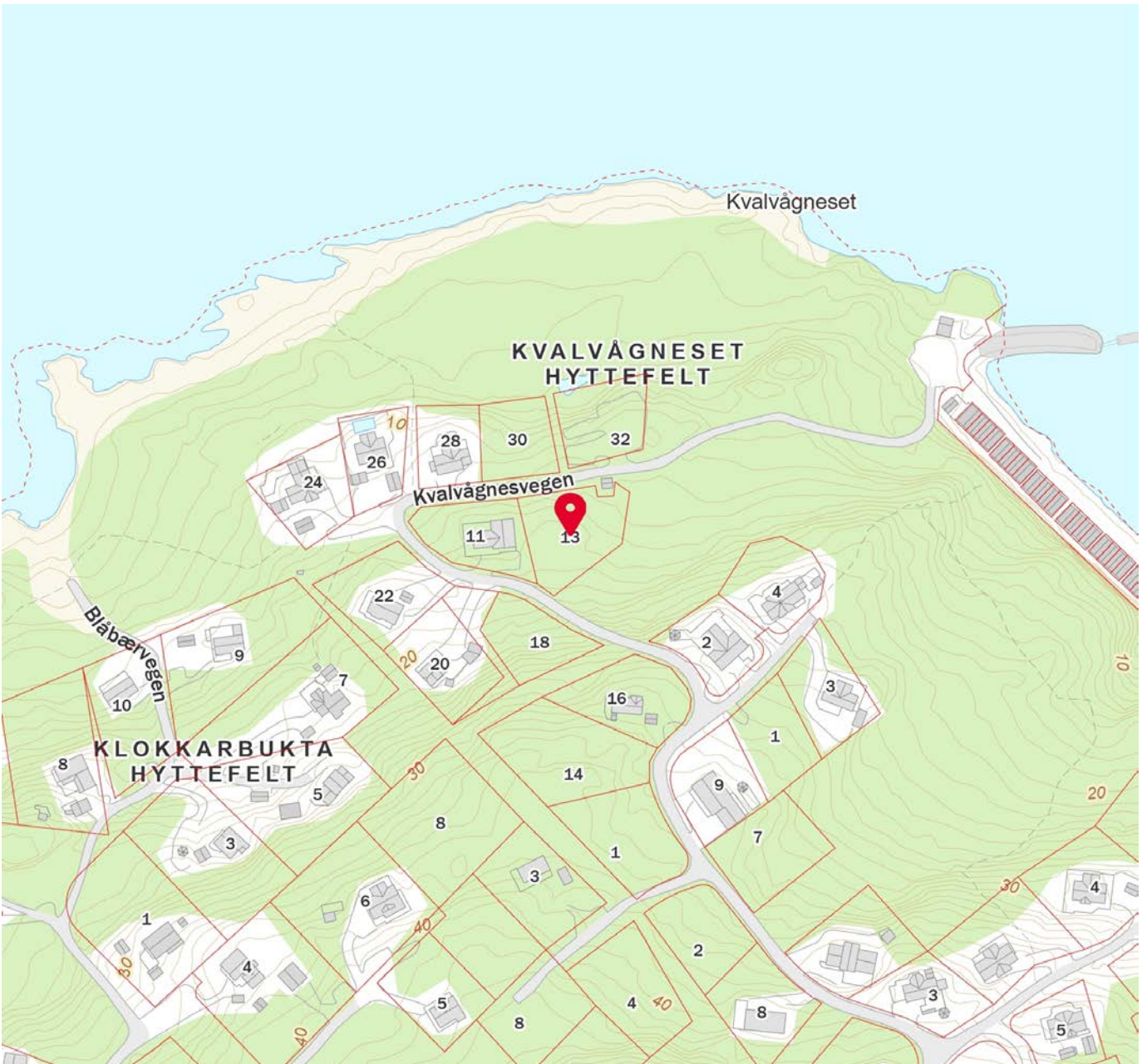
Preg barnehager Torvikbukst (0-5 år) 20 barn	11 min 8.4 km
Angvik barnehage (1-5 år) 21 barn	19 min 15.7 km
Astaddalen Museums- og friluftsbhg (1-... 21 barn	22 min 21.6 km

Dagligvare

Joker Torvikbukst Post i butikk, PostNord	10 min 8.6 km
Bunnpris Angvik Post i butikk, PostNord	18 min 15.7 km

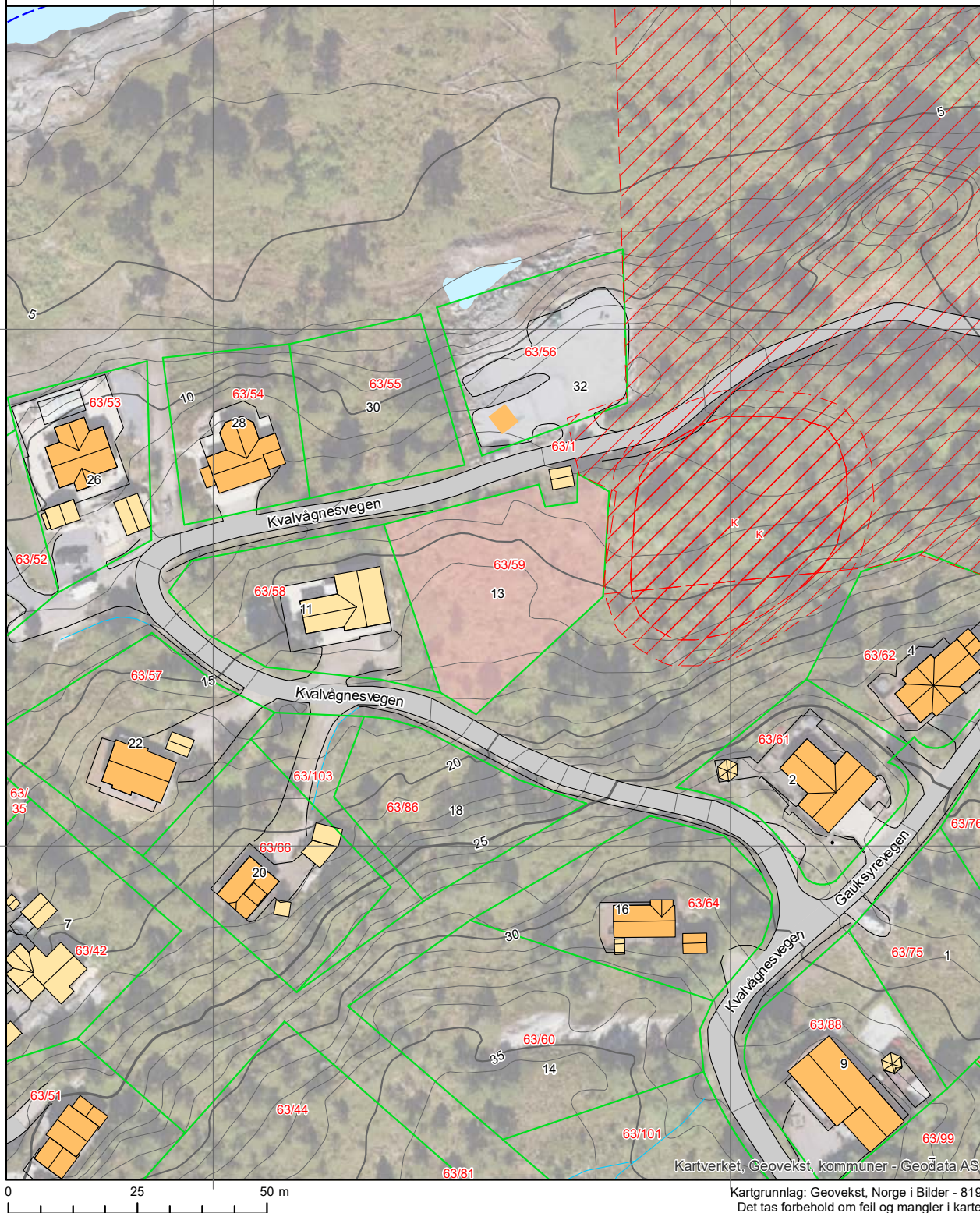
Sport

⚽ Torvikbukst sandvolleyballbane Sandvolleyball	10 min 8.6 km
⚽ Øra stadion Fotball, friidrett	10 min 8.6 km
🏊 Puls Trening Batnfjordsøra	20 min



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste

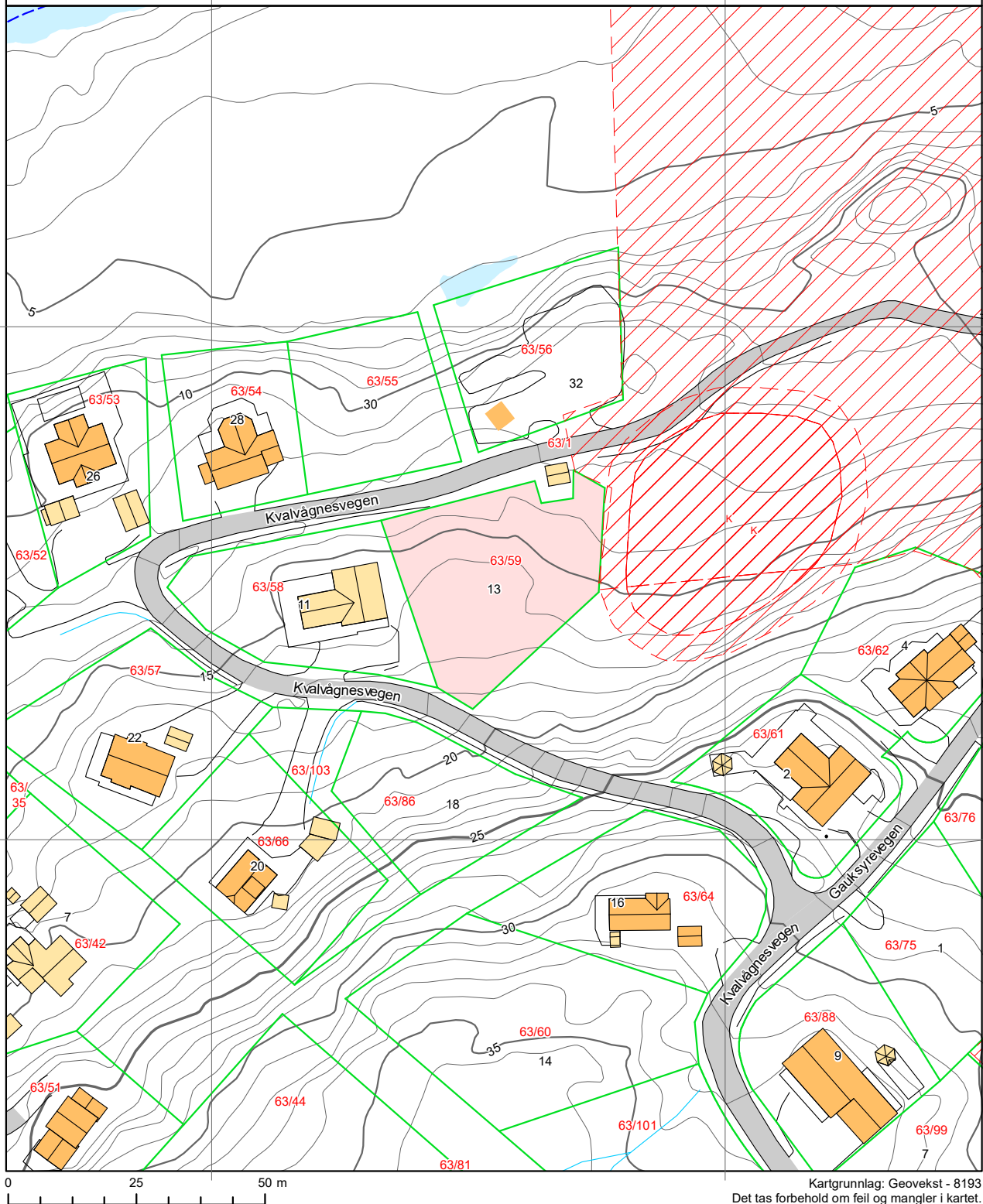


Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser





- | | |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - Punktfeste |








Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg



Gjemnes kommune

Adresse Gjemnes, 6631

Telefon 71 29 11 11

Utskriftsdato: 24.06.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Gjemnes kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1557 **Gardsnr.:** 63 **Bruksnr.:** 59

Adresse: Kvalvågnesvegen 13, 6639 TORVIKBUKT

Referanse:

Vatn	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Avløp	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFRSPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papiruskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsfrspurnader.

Planident: 1557.2011.0006

Utarbeidet dato: 2008-10-20

Revidert dato: 2011-09-13

Vedtatt i kommunestyret: 29.11.11

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GBNR. 63/1 M. FLERE PÅ KVALVÅG I GJEMNES KOMMUNE

”KVALVÅGNESET OG KLOKKARBUKTA HYTTEOMRÅDER”

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene for denne planen gjelder for områder vist med reguleringsgrense på plankart revidert 2008-08-06.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet er å regulere området til:

- Byggeområde – områder for fritidsbebyggelse
- Landbruksområder – områder for jord- og skogbruk/lunneplass
- Fareområder – områder for høyspenningsanlegg
- Spesialområder
 - Private veg
 - Anlegg for kraftforsyning
 - Friluftsområde på land
 - Friluftsområde på sjø
 - Annen veggrunn (for privat veg)
- Fellesområder
 - Felles parkeringsareal
 - Felles gangareal

-
- Felles grøntareal
 - Felles lekeplass

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- a) Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- b) Unntak fra bestemmelsene kan, dersom det foreligger særlige grunner, tillates av kommunen, jfr plan- og bygningsloven § 7.

§ 4 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

§ 4.1 Størrelse utnyttning

- 4.1.1 Innenfor områdene A1 - A26 og B1 - B51, skal det kun oppføres bygninger som er beregnet for fritidsbruk, ikke permanent bolig.
- 4.1.2 For hyttetomtene A2 – A7, B10, B13, B14, B29, B37, B38, B39 og B42 - B51 skal tillatt bebygd areal BYA ikke overstige 150 m² inkludert to biloppstillingsplasser beregnet til 35 m².
Tillatt bebygd areal BYA for øvrige hyttetomter skal ikke overstige 180 m² inkludert biloppstillingsplasser.
- 4.1.3 Det kan bygges sammenhengende eller deles opp i hytte anneks og eller uthus.

§ 4.2 Plassering, utforming

- 4.2.1 Bebyggelsen skal plasseres i samsvar med plankartet og innenfor de gitte byggegrenser. For tomtene B44 – B51 skal møneretning skal følge åsryggen sørvest/nordøst, takvinkel skal være 22 – 27 grader, og tekkes med torv, tre eller skifer.
- 4.2.2 Situasjonsplan med profiler og fasadetegninger for planlagte bygg skal følge byggesøknaden. Kommunen skal ved behandling av søknaden påse at bebyggelsen får god form og materialbruk samt god tilpasning til terrenget.
- 4.2.3 Største tillatte mønehøyde for tomtene B10, B13, B14, B29, B44-B51 er 4,5 m over gjennomsnitt opprinnelig terrengnivå.
- 4.2.4 For øvrige hyttetomter er største tillatte mønehøyde 6,0 m over gjennomsnitt opprinnelig terrengnivå.
- 4.2.5

§ 4.3 Tomta

- 4.3.1 Tomtenes utstrekning og størrelse for hyttefeltene fremgår av plankartet.
- 4.3.2 Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- 4.3.3 Flaggstang tillates oppført med maksimalhøyde på 6 meter. Garasje tillates ikke bygd. Det skal ikke settes opp gjerder eller annen form for hinder mellom tomtene

§ 4.4 Vann, avløp og strøm

- 4.4.1 Alle plikter seg til å kople seg på områdenes vann- og kloakk systemer.
- 4.4.2 Det tillates ikke luftspenn for elkraft i området. Alle kabler legges i jordgrøft.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER – OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK/LUNNEPlass

I disse områdene kan det anrettes gangstier og grøfter for vann- og avløpsanlegg samt kabler for elkraft, såfremt det ikke vanskeliggjør utnytting av arealet til nevnte formål.

§ 6 FAREOMRÅDER

- a) Fareområdet omfatter arealet under høyspentlinje, og 16 meter ut fra midterste tråd. I dette området tillates det ingen form for fremmedlegeme eller byggmessige tiltak.
- b) EL – verket kan innenfor området kunne fjerne vegetasjon og utføre vedlikehold som er nødvendig med henhold til høyspentlinjen

§ 7 SPESIALOMRÅDER

§ 7.1 Privat veg

- 7.1.1 Privat veg opparbeides som vist på plankartet. Den skal utføres som skogsbilveg med 4 meter bred vegbane, 0,5 meter skuldre og gode dreneringsgrøfter. Vegene lages slik at den krever minst mulig terrenginngrep.
- 7.1.2 Kjøreveger i området ender ved parkeringsplass som skal tjene som felles parkeringsplass for hytteeierne.

§ 7.2 Anlegg for kraftforsyning

- 7.2.1 Omfatter arealet rundt eksisterende trafostasjon
- 7.2.2 Det må ikke innenfor det regulerte området opparbeides noe som er til hinder for, eller gjør tilgangen til, de installasjoner EL-verket disponerer vanskelig.
- 7.2.3 EL - verket kan gi pålegg i forbindelse med opparbeidelsen av reguleringsplanens annen arealbruk, og skal under alle omstendigheter ha uttalerett til alle byggesaker.
- 7.2.4 EL - verket skal innenfor reguleringsområdet ha rett til å framføre de installasjoner som de er pålagt av det offentlige, men på en slik måte at det ikke går ut over det formål arealet er tiltenkt.

§ 7.5 Friluftsområde land

- 7.5.1 Arealene avsatt til friluftsområder skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 7.5.2 I friluftsområdet skal skog- og terrengbehandling ha til hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi. Det tillates derfor ikke flathogst i området. Enkel plukkhogst kan tillates for vedlikehold.

- 7.5.3 Mindre byggverk og stier som fremmer området bruk som friluftsområde, kan tillates.

§ 7.6 Friluftsområde sjø

- 7.6.1 Arealene avsatt til friluftsområder skal være tilgjengelig for allmennheten.
7.6.2 På arealet skal det ikke utføres noen form for opparbeiding som kan forringe de naturkvaliteter som finnes i dag.

§ 7.7 Annen veggrunn

- 7.7.1 På regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg enn de som er nødvendig for veganleggets drift og vedlikehold. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§ 9 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles parkeringsareal

Områdene skal tjene som felles parkeringsplasser for hytteområdene.

§ 9.2 Felles gangareal

Gangvegene opparbeides på en måte som skåner terrenget mest mulig og uten at store trær felles.


§ 9.3 Felles grøntareal

- 9.3.1 Området er avsatt til felles grøntområder for hytteeiere i området
9.3.2 Terrengmessig utbygging samt fjerning av vegetasjonen skal ikke forekomme.
9.3.3 Det kan gjøres tiltak som fremmer feltets kvaliteter med bl. a. bål plass, benker, gapahuk e. l.

§ 9.4 Fellesområder for lek

- 9.4.1 Området er avsatt til felles lekeområder for hytteeiere i området
9.4.2 Installasjoner som vanlig hører tilsvarende arealer kan oppføres (lekeapparater). Terrengmessig utbygging samt fjerning av vegetasjonen skal ikke forekomme.

Reguleringsplanen med bestemmelser er godkjent av kommunestyret 29.11.11.


Odd Steinar Bjerkeset
ordfører





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 tunerer/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/avgrensingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Kvalvågnesvegen 13
6639 TORVIKBUKT**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge**Telefon:** 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@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