

FRITIDSEIENDOM - BJUGN



**Lysøya,
7168 Lysøysund**

**Eksklusiv fritidseiendom - 30 meter fra sjøen!
Inneh. bl.a. 4 soverom & hems (10 sengeplasser),
3 flislagte bad, badstue. Garasje. Båtplass.
Bra:190 m² / Boa:184 m². Byggeår: 2000/2004.
Eiet tomt: 1600 m². **MÅ SEES!****

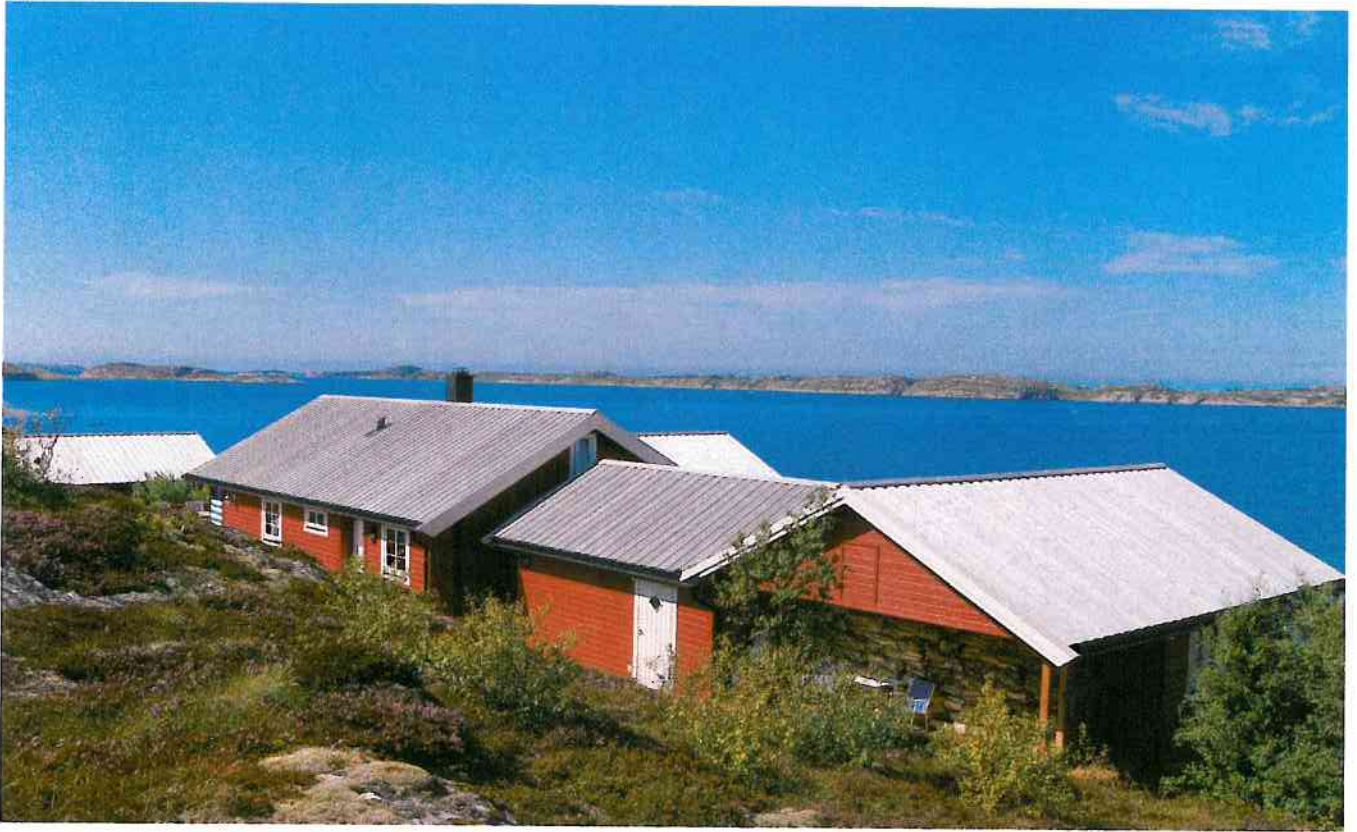
Prisant.: kr. 4.500.000,- + off. omk.



Fosen Eiendomsmegling
Advokat Marit Eriksson



Torgsentret, Pb 50, 7129 Brekstad • Telefon 72 52 30 80 • Mob 41 68 21 67







BESKRIVELSE:

- Sak nr.:** 2074/06 - Advokat Marit Eriksson
- Type eiendom:** Fritidseiendom
- Matrikelnr.:** Gnr. 71 bnr. 133 i Bjugn
- Adresse:** Lysøya, 7178 Lysøysund
- Eier:** Reidar Grønfoss
- Beliggenhet:** Fritidsboligen har en nydelig beliggenhet på Lysøya, kun 30 meter fra sjøen. Tomta er vestvendt, og fra eiendommen har man flott utsikt mot skjærgården og havet hvor også hurtigruta passerer på godværsdager. Det er kun 2 km til Lysøysund med bl.a. butikker, puber og marina og kun 20 km til Botngård som er kommunesenteret i Bjugn.
- Adkomst:** Fra rundkjøringen i Botngård, tar en riksvei 721 i 18 km til Lysøysund sentrum. Fortsett gjennom og forbi sentrum 1 km til bru som tar av til høyre over til Lysøya. Følg hovedveien etter brua opp bakken forbi et forsamlingslokale på venstre side og videre ned bakken. Ta inn grusvei til venstre nederst i bakken og følg denne til stor parkering/veis ende. Eiendommen ligger på venstre hånd.
- Tomt:** Eiet tomt på 1599,5 m², jf. målebrev av 19.05.2003 hvor tilleggstomt er inntatt . Tomten er skrånende/kupert og er dels opparbeidet med terrasser og belegningssten - forøvrig naturtomt/fjell. Natursten fra Fosen i nederste trapp opp til inngang bolig. Flere biloppstillingsplasser på tomta foran bolig og garasje hvor hele gårdsplassen er belagt med belegningssten.
- Byggeår:** 2000. Tilbygg fra 2004, bl.a. stue, soverom, bad, badstue og anneks med gjestehytte og garasje.
- Bebyggelse:** Fritidseiendom med hovedbygning og anneks med garasje:
BTA: 228 m²
BRA: 190 m² (hovedbygning: 162 m² og anneks 28 m²)
BOA: 184 m² (hovedbygning: 156 m² og anneks: 28 m²)
- Arealangivelser i hht. takstmanns oppgave.

Innhold hovedbygning:

Romslig kjøkken med spiseplass og peis med peisinnatts (åpen løsning mot stue), spisestue, halvtrinn ned til stue/salong, gang/mellomgang med trapp opp til hems med to soveplasser, 3 soverom, badstue med lite oppholdsrom utenfor, 2 flislagte bad med wc, servantskap og dusjnise hvorav det ene badet også fungerer som vaskerom. Utvendig bod. Treterrasser rundt hele hyttekomplekset. Dør med utgang til terrasse fra kjøkken, stue, det største soverommet og via entre/hovedinngang.

Innhold anneks:

Dobbeltgarasje 30 m2 med flislagt gulv i underetasje/sokkel. Gjestehytte med gang, flislagt bad/wc og oppholdsrom/soverom med utgang til balkong på hovedplan. Flott utsikt mot havet og solnedgangen i vest fra balkong.

Standard: Høy standard med bl.a. skipsgulv i stue, kjøkken, mellomgang og utvendig bod – ellers heltre furugulv. Flislagte gulv og vegger på alle 3 bad – med gulvvarme. Badstue. Innvendige vegger og tak har trepanel som er pusset og lakkert med flere strøk. Belegningssten i gårds plass, Naturstein fra Fosen i utetrapp. Takteking av tre. Flislagt gulv i garasje. Det er montert 11 utelamper med fotoceller.

Det vises for øvrig til beskrivelsen i vedlagte boligsalgsrapport.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Vann og avløp: Offentlig vann. Vannmåler. Avløp går til slamavskiller/septiktank som er felles med flere fritidseiendommer.

Renovasjon: Hytterrenovasjon. Avfallscontainer felles for flere fritidseiendommer.

Kommunale avgifter: Kr. 2715,- pr. år fordelt på to terminer.

I tillegg kommer andel gebyr for tømning av septiktank.

Forsikring: Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisnr. 77782335.

Regulering: Eiendommen er regulert til fritidsbolig.

Endringsforslag til eksisterende reguleringsplan over nærområdet følger vedlagt.

Konsesjon: Konsesjonsfritt erverv

Annet: *Privat vei.* Tinglyst avtale om veirett følger vedlagt.

Kjøper kan om ønskelig overta selgers *båtplass* i privat båtmarina.

Selger har tegnet *eierskifteforsikring*.

Prisantydning: Kr. 4.500.000,- + off. omkostninger

Omkostninger: Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av kjøpesummen. Gebyr for tinglysing av skjøte utgjør kr. 1548,- og gebyr for pantattest kr. 172. I tillegg kommer kr. 1935,- i gebyr for tinglysing av pantedokument fra kjøpers långiver. Det tas forbehold om gebyrøkning.

Oppgjør: Forskudd med inntil 10 % av kjøpesummen – minimum kr. 100.000,- forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen. Resten av kjøpesummen med tillegg av omkostninger forfaller til betaling ved overtakelse.

Kontrakt: Kontraktsmøte mellom kjøper og selger med undertegning av kjøpekontrakt forutsettes avholdt kort tid etter at kjøpers bud er akseptert av selger.

Overtakelse: Etter nærmere avtale.

VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPER:

Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 får anvendelse ved denne eiendomshandelen. Selger har adgang til å reservere seg mot enkelte av lovens bestemmelser. Denne eiendommen selges i forevist stand, jf. avhendingsloven § 3-9. Dette innebærer at eventuelle mangelsinnsigelser fra kjøper kun kan gjøres gjeldende dersom det viser seg at

- 1) selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, såfremt dette har virket inn på kjøpet og opplysningene ikke er rettet i tide på en tydelig måte (avhl. § 3-8);
- 2) selger har unnlatt å opplyse om viktige forhold ved eiendommen som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare når en kan gå ut ifra at det har virket inn på kjøpsavtalen at disse opplysningene ikke ble gitt (avhl. § 3-7);
- 3) eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers (avhl. § 3-9).

Interessenter oppfordres til å foreta en nøye besiktigelse av boligen, gjerne sammen med bygningskyndig.

VEDLEGG:

1. Oversiktskart
2. Detaljkart tomter
3. Målebrev over tomte
4. Situasjonsplan
5. Grunnboksutskrift
6. Endringsforslag reguleringsplan for området
7. Fasadetegninger
8. Fasadetegning anneks / Plantegning hovedbygning
9. Ferdigattester
10. Avtale om veirett
11. Boligsalgsrapport utferdiget av autorisert takstmann Terje Steinar Wold
Etter befaring 22.08.06
12. Selgers egenerklæring ifm. tegning av eierskifteforsikring
13. Budskjema med informasjon om budgivning

1

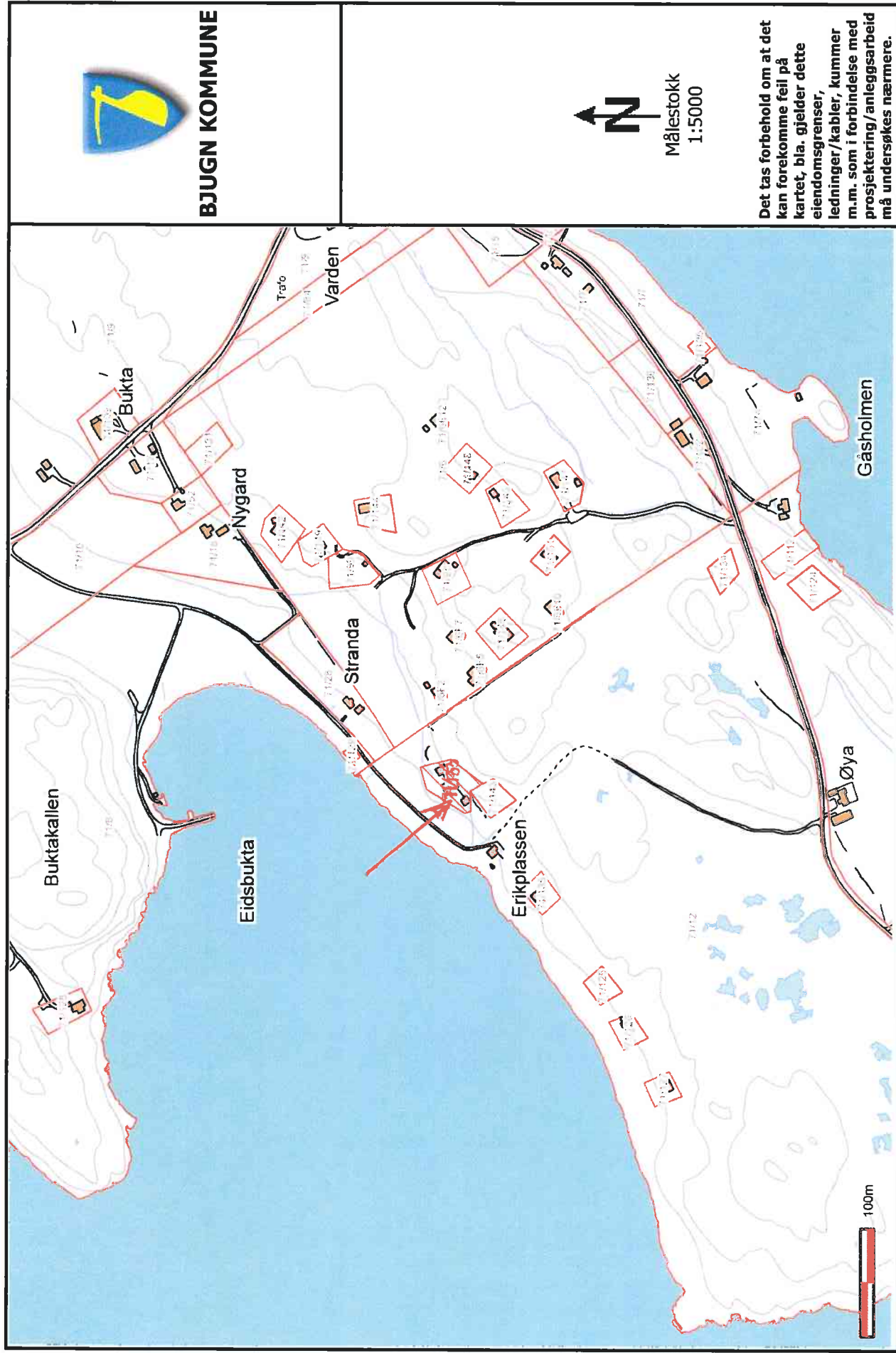


BJUGN KOMMUNE



Målestokk
1:30000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



2

MÅLEBREV med grensejustering

Kommune	1627 Bjugn kommune
---------	---------------------------

J.nr.	9/2003
Målebrev nr.	2003-0041
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	

3**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	71	133	
Bruksnavn / adresse			
Areal	1599,5	m²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.05.2003
Rekvirent	Harry Lysø
Bestyrer	Geir Øyvind Hassel
Forretning	<p>Fradeling av parsell fra gnr.71, bnr.12, eier Harry Lysø. Parsellen tillegges gnr.71, bnr.133, eier Reidar Grønfoss.</p> <p>Areal fra før: 766,0 m² Tillegg: 833,5 m² Areal tilsammen: 1599,5 m²</p> <p>Dette målebrevet erstatter målebrev tinglyst 09.11.1998 med dagboknummer 4798.</p>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjugn	19.5.2003	Bjørnar Groven	Geir Øyvind Hassel

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
27 MAI 2003
FOSEN TINGRETT
DAGBOKNR. 2812
<i>[Signature]</i>
<i>bem.</i>

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

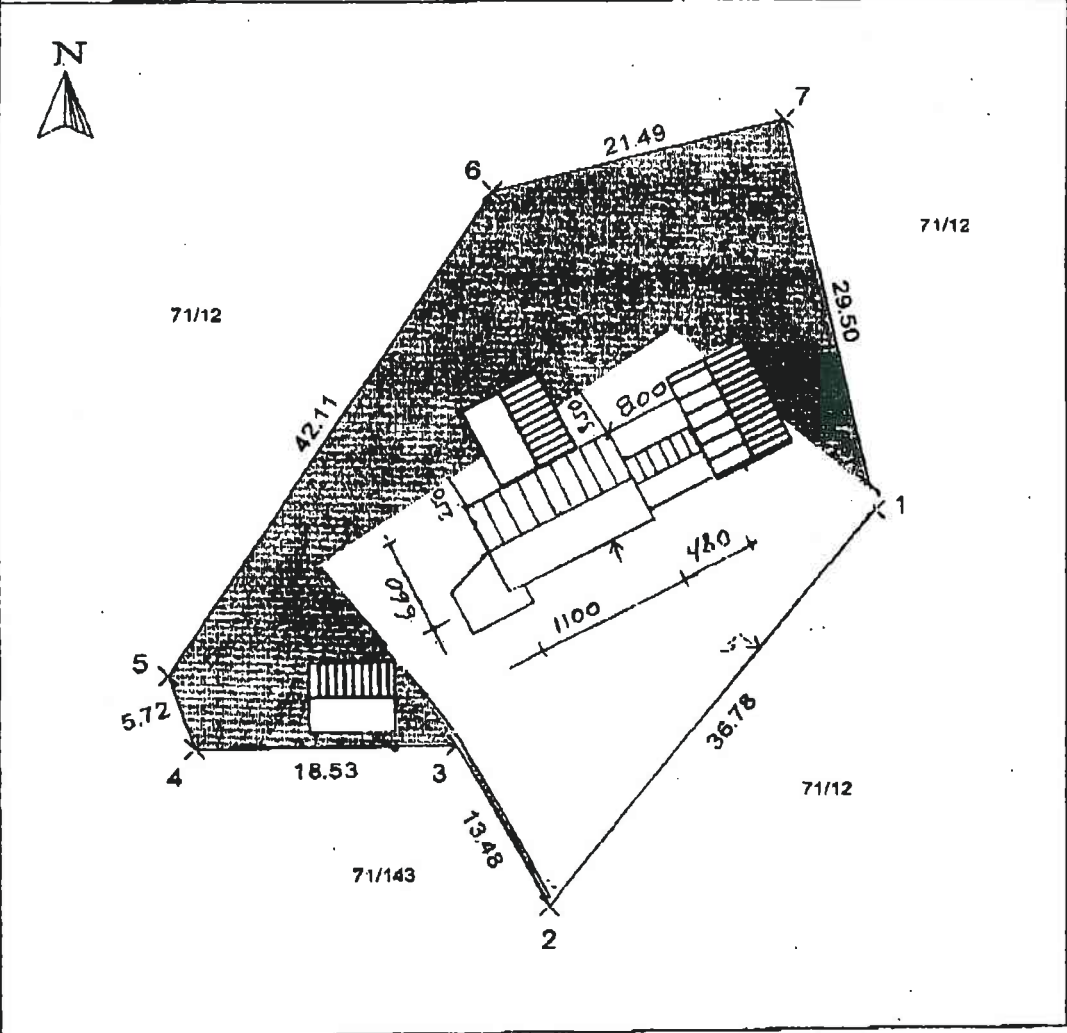
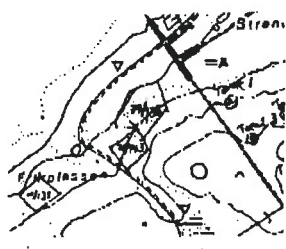
Gnr.	71	Bnr.	133	Festenr.	
Repræsentasjonspunkt					
N	655819,91	Ø	-43339,56		
Kartblad	NGO III	CG137-1-18	X	Landsnett	
Målestokk	1 : 500	Areal	1599,5	m ²	

MÅLEBREVKART

J.nr.
9/2003
Målebrev nr.
2003-0041

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	655818,74	-43317,19	36,78		Off. godkj. gr.merke i fjell
2	655790,10	-43340,28	13,48		Off. godkj. gr.merke i fjell
3	665801,81	-43346,94	18,53		Off. godkj. gr.merke i fjell
4	655801,67	-43365,47	5,72		Off. godkj. gr.merke i fjell
5	655807,08	-43387,34	42,11		Off. godkj. grensemerke i jord
6	655842,36	-43344,35	21,49		Off. godkj. grensemerke i jord
7	655847,56	-43323,50	29,50		Off. godkj. grensemerke i jord

BJUGN KOMMUNE	
Arealnr.	Dok.nr
03/444	001
25 JUNI 2003	
Ark.kode P	72/133
Ark.kode S	42
Avdeling	NØD Sakbeh. EØK
Klassifiseringsår	Gradering



B E K R E F T E T U T S K R I F T

UTSKRIFT FRA FOSEN TINGRETT
 KOMMUNENR: 1627 BJUGN
 GNR: 71 BNR: 133

REGISTRERT TIL OG MED: 21/08-06

UTSKRIFTSDATO: 21/08-06

H J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R

HJEMMELSHAVERE

3156 04/07-2000 HJEMMEL TIL GRUNN
 VEDERLAG: 100,000
 GRØNFOSS REIDAR
 F.NR: 041046

P E N G E H E F T E L S E R

7980 07/12-2004 PANTEDOKUMENT
 BELØP: NOK 1,500,000
 PANTHAVER: BJUGN SPAREBANK

2540 08/05-2006 PANTEDOKUMENT BYTTE BANK
 BELØP: NOK 1,500,000
 KREDITOR: HANDELSBANKEN

S E R V I T U T T E R M . V .

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA
 BETYDNING FOR DENNE EIENDOM, HENVISES TIL HOVEDBRUKET
 HOVEDBRUKET ER GNR. 71 BNR. 12

3112 30/06-2000 BESTEMMELSE OM GJERDE

2872 27/05-2003 GRENSEJUSTERING
 GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

2872 27/05-2003 MÅLEBREV

G R U N N D A T A

4798 09/11-1998 REGISTRERING AV GRUNN
 DENNE EIENDOM UTSKILT FRA:GNR:71 BNR:12



*Antono
ben*

Reidar Grønfooss
7168 Lysøysundet

Deres ref.

Vår ref.
2006/372/L12/BJOGRO

Dato
04.07.2006

REGULERINGSPLAN ØYA - ENDRING AV REGULERINGSPLAN - HØRING

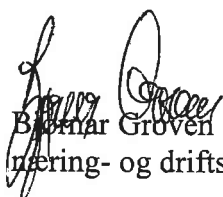
Som eier av eiendom i området oversendes i henhold til plan og bygningslovens § 27-1 nr. 2, forslag til reguleringsplan for Øya på Lysøya i Bjugn til høring. Planmaterialet består av planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser.

Planen gjelder en endring av gjeldende bebyggelsesplan for samme område.

Samtidig oversendes søknad om utslippstillatelse for området.

Vi ber om uttalelse innen 01.09.2006. Uttalelsen sendes: Bjugn kommune, Næring og drift, 7160 Bjugn.

Med hilsen



Reidar Grøven
Næring- og driftssjef

Vedlegg:

Planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart i 3 eks.
Søknad om utslippstillatelse inkl. avløpsplan.

BESKRIVELSE

PLANOMRÅDET.

Planstatus.

Kommuneplanens arealdel:

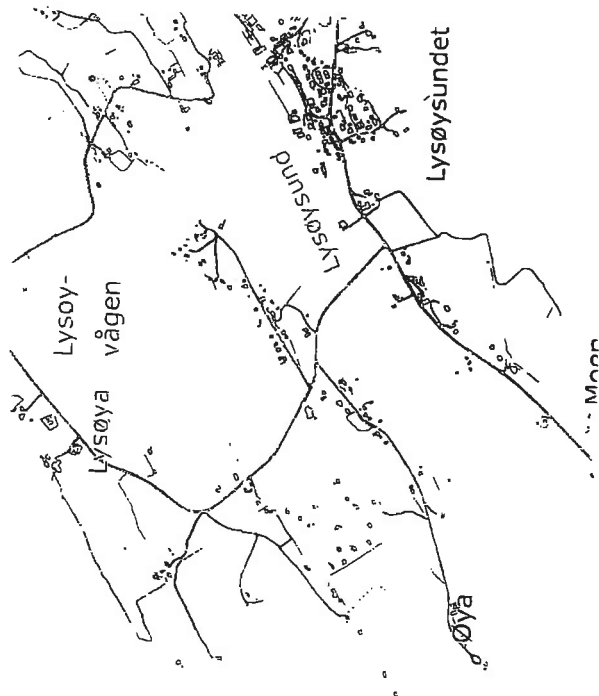
Planområdet er inn tatt som byggeområde for fritidsbebyggelse.

Regulering:

Bebyggelsesplan dat. 2.10.97 gjelder ved oppstart av dette planarbeidet. Forslaget vil slik være et forslag om endring av gjeldende bebyggelsesplan og vil ved endelig vedtak, erstatte denne.

Utarbeidelsen av planen:

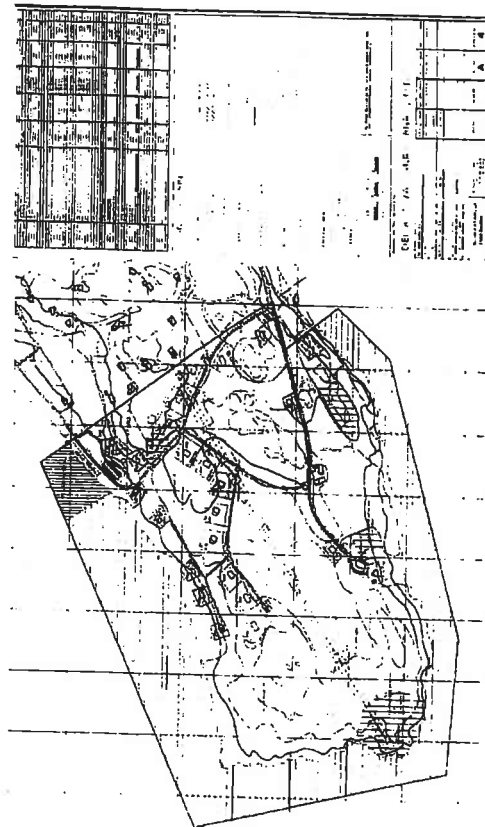
I forbindelse med utarbeidelsen av dette forslag til reguleringsplan ble det utarbeidet en planskisse. Denne ble behandlet av Hovedutvalg for næring og drift, i møte 11.10.2005. Et forslag ble laget i tråd med anbefalingene fra hovedutvalget. HND behandlet så planen 16.05.06 s.06/39. Justeringer ble vedtatt jf. brev fra kommunen 18.05.06. Vedtaket medførte endringer som nå er inn tatt i forslag A4.



Alt. A nr.4

Grunneier:

Harry Lysø, Kuliås Terrasse 42, 1722 Sarpsborg



Alt. A versjon 4 er vist over.

Beliggenhet og adkomst.

Planområdet er lokalisert i vestre del av Lysøya og er avgrenset av sjø mot sør, vest og nordvest. Mot nordøst er området avgrenset av nabogrense.

Topografi og vegetasjon.

Området er lett kupert og består i hovedsak av myr og berg ispedd noe lauvsog.

Eksisterende bebyggelse.

Eksisterende bebyggelsesplan datert 02.10.1997 omfatter 8 tomter for fritidsbebyggelse. Av disse er 5 tomter bebygd, 1 tomt er under bygging mens 2 er ubebygde.
I tillegg til bebyggelsen på gnr. 71, bnr. 12 er det en helårsbolig (gnr. 71 bnr. 51) samt gnr. 71, bnr. 73 som opprinnelig ble oppført som helårsbolig, men som nå benyttes som fritidsbolig.

PLANFORSLAGET

Generelt

Hensikten med planen er å få til en bedre utnyttelse ved fortetting av et allerede regulert hytteområde. Fortettingen skjer inne på øya og nye tomter legges ikke så nær strandsonen som tidligere reguleringer. Det er videre vektlagt at man i størst mulig grad unngår å komme inn i arealer hvor det er registrert verdier i forbindelse med biologisk mangfold. Ny bebyggelse er søkt lagt dempet i terrenget og med behørig avstand. Utbygd skal øya fortsatt ha et "luftig" preg som ikke oppfattes som for hardt utnyttet. I stedet er det satset på romslige tomter med kvalitet, avstand imellom bebyggelse og også romslige byggekvaliteter på den enkelte tomt. Med strenge krav til hvordan man bygger kan utbyggingen fortsatt få en dempet fremtreden i landskapet.

Tekniske anlegg.

Avløpsplan med søknad om utslippsfyllatelse er vedlagt reguleringsplanen i saken.
Vannforsyning tilknyttes kommunalt ledningsnett.

Renovasjon

Planlagte tiltak tilknyttes kommunal renovasjonsordning.

Reguleringsformål

Byggeområder.

Det er planlagt 1 boligtomt for bygging av bolig for eier av 71/12 og 2 tomter øremerket for turisme/uteleie. I tillegg omfatter planen 13 tomter for fritidsbebyggelse.

Planen angir veiledende plassering og mønreting for planlagte hytter. Endelig plassering fastsettes ved godkjenning av byggesøknad. Søktes vesentlige avvik fra veiledende plassering må søknad behandles som dispensasjon fra regulert plassering.

I eksisterende bebyggelsesplan er det i området Erikplassen planlagt oppføring av naust for utleie og dette beholdes som tidligere. Ellers angir planforslaget tomteavgrensninger for to eksisterende etableringer. Dvs. en tomt for fritidsbebyggelse ved Erikplassen og en boligtomt ved enden av den kommunale vegen.

Landbruk.

Det forutsettes ikke spesielle restriksjoner knyttet til eksisterende landbruksdrift innenfor områder med landbruksformål. Unntak gjelder slike områder med som er innenfor bevaringsområder. To eksisterende felles avkjørsler er regulert tilbake til landbruk (landbruksveg) Herunder forstås at det ved utlegging av nye tomter ikke gis andel eller veggrett i disse vegene til nye tomter. Hensikten er å få et nyddigere trafikkbilde i hele området samt unngå trafikkbelastning av område med boliger og utleieenheter.

Offentlige trafikkområder

Kommunal veg inn i området er regulert til offentlig kjøreveg med vegggrunn og tatt inn i forhold til kartfestet beliggenhet med tilstrekkelig areal til vegggrøfter/snøopplog. Dvs. at reguleringsformål er lagt etter hvor veien er i terrenget og ikke etter hvor det digitale eiendomskartverket angir grenser. DEK antas her misvisende pga manglende samsvar med veien. I tillegg er snuplassen i enden av den kommunale vegen tatt inn i det offentlige vegområdet. Tidligere bebyggelsesplan ivaretok ingen snumulighet på denne blindveien.

Hvor eksisterende bebyggelse ikke står nærmere enn 8 meter målt fra senter veg er det inntatt byggegrense. Byggegrense på 8 m antas forsvarlig i enden av en veg som dette med nærliggende bebyggelse.

Fareområder

Høyspenningsanlegg:

Fosenkraft har en høyspentlinje som deler eiendommen fra nordøst til sørvest. Denne er inntatt i fareområde for høyspenningsanlegg. Regulert bredde av faresonebeilet er 16 meter målt fra midterste fase og skal da dekke krav til byggeavstand på 6 m fra ytterste fase.

Spesialområder.

Bevaringsområde for kulturminner.

I forbindelse med utvikling av bebyggelsesplan dat 2.10.97, ble det gjennomført arkeologiske undersøkelser av Sør Trøndelag fylkeskommune. Det ble registrert i alt 4 forminner i området som alle er vist på bebyggelsesplanen. Disse er innregulert også på det nye reguleringsforslaget. Opptegningen er imidlertid ikke basert på målinger foretatt av fylkeskommunen. Slik endrer ingen av bevaringsområdene sin status i forbindelse med denne planen.

Privat småbåthavn

Sjøgrunnen utenfor eksisterende naustområde er inntatt som privat småbåthavn sjø. Det er tvilsomt om dette området vil få faste anlegg siden området er værhardt men utlegg av båter på svai er relevant.

Friluftsområder

Sjøområder er med unntak av arealene utenfor naustområdet, inntatt som friluftsområder.

Fellesområder.

Felles avkjørsel (FA1)

Det er planlagt ny felles adkomst til hytteområdene fra Øyaveien helt ved grensa mot øst. Her er allerede etablert en avkjørsel som ved dette utvides. Hensikten er å unngå belastning av gårds-/boligstrøket med trafikk fra hyttefeltet. Deler av den nye vegen kommer av seg selv med valgte lokaliseringer av hytteomter og det er da rasjonelt å fullføre forbindelsen helt ned til Øyaveien. Adkomstplaner anviser plassering av avkjørsler og tildele vegrett. Vegen er vist i plankartet med en bredde på 3 meter fra skulder til skulder og med 0,5 meter sideareal på hver side. Regulert bredde 3 eller 4 m. For en av tomtene er planlagt adkomst fra fylkesvegen og langs eksisterende vei inn til Erikplassen. Blugn kommune har bedt om at hyttene langs sjøen skulle få avkjørsel fra FA1 og denne er inntatt i alt.A4.

BESTEMMELSER TIL:
Reguleringsplan for gnr.72 bnr.12 – Øya mflere,
Lysøya i Bjugn kommune

Kap.2: Arealbruk

§ 3. BYGGEBESTEMMELSER GENERELT

§ 3.1. Bebyggelsens plassering:

Boliger og fritidsbebyggelse skal plasseres som vist på planen og slik at innmål punkt kommer innenfor hovedbyggets hjørner. Planlagt bebyggelse på plankartet er veiledende for tillatt bygningsplassering og møneretning. Mindre tilpassninger av planlagte tomtegrenser i terrenget kan foretas av kommunen uten at dette i seg selv anses som i strid med planen. Plassering av uthus og garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for hovedbygningen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

§ 3.2. Byggekvoter:

Tillatte byggekvoter er angitt på enkelttomter og i tabell på plankart. Dette ved:

Tillatt bruksareal i m² av den enkelte tomt: T-BRA = m²
Tillatt bebygd areal i % av den enkelte tomt: T-BYA = %

Hovedbygningen skal klart fremstå som den største og mest sentrale bygningen på den enkelte tomt. Garasjé/uthus/anneks kan oppføres med areal inntil 50 % av hovedbygning. Slike bygg skal ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedbygget.

§ 3.3. Formgivning:

Med flere bygninger på tomta skal disse planlegges i arkitektonisk sammenheng og gjerne slik at de danner et tun. Byggeavstand skal normalt ikke overstige 8 meter mellom bygninger på samme tomt. Bygningene skal ligge lavest mulig i terrenget og tilpasses terrenget slik at skjæmmende skjæringer og fyllinger unngås i størst mulig grad.

Bygninger skal oppføres med saltak/pulttak, med møneretning i husets lengderetning. Taktekkning skal være ikke-reflekterende. Det skal ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget. Kontrasterende farger på vindskier og omramminger tillates ikke.

Plassering av uthus og garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne

§ 3.4. Parkering:

For hver fritidsbolig skal det være minst 1,5 biloppstillingsplass tilgjengelig når en ser parkering på egen tomt og parkering i fellesparkering samlet. For hver bolig skal det være i tillegg til garasje skal det angis minst 1 biloppstillingsplass på eiendommen.

§ 3.5. Vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i soner mellom bebyggelse og oppholdsarealer. Skjæringer og fyllinger skal søkes tilplantet og gitt et tiltalende naturlig utseende.

Plan nr., Alternativ nr., A., versjon nr., 4.
Bestemmelsene er sist revidert: 16.05.2006 (Hovedutvalg for Næring og Drift)
Behandlet av det faste utvalg for plansaker: dato: 16.05.2006 sak. 06/39
Godkjent av kommunestyret: dato sak:

Kap. 1: Generelt

§ 1. Rettsvirkning

Disse bestemmelser gjelder for området som på reguleringskartet er vist innenfor planens avgrensning.

§ 1.1. Unntatt fra bestemmelsenes rettsvirkning

Tekst som er skrevet i kursiv er ikke juridisk bindende iht. plan- og bygningsloven. Kursiv tekst er retningsgivende for saksbehandling men skal anses som utfyllende opplysninger uten rettsvirkning eller henvisning til bestemmelser som er hjemlet i annet lovverk.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres iht. PBL §25 nr.1-8, for følgende formål:

1. Byggeområder: Bolig, Naust, Fritidsbebyggelse og Turistanlegg (turisme /utleie).
2. Landbruk: Jord- & Skogbruk, landbruksveg
3. Offentlige trafikk områder: Offentlig kjøreveg med veggrunn (Ingen regulert)
4. Friområder (Ingen regulert)
5. Fareområder: Høyspenningsanlegg
6. Spesialområder: Privat småbåthavn sjø, Friluftsområde sjø, Bevaringsområde kulturminner. Særskilte anlegg (forminne)
7. Felles områder: Felles avkjørsel (FA), felles parkering (FP)
8. Fornøyelse ; (Ingen regulert)

§ 3.6. Terrasser:

Terrasser skal legges mest mulig ned mot terrengnivå og avskjerming bør fortrinnsvis skje ved bruk av vegetasjon fremfor rekkverk. Kryperom/hulrom under bygninger og terrasser skal kles igjen for å hindre at dyr kommer inn.

§ 3.7. Gjerdet:

Av hensyn til beifende dyr kan kommunen godkjenne oppsatt gjerde innenfor eller langs grensene til fritidselendommer. Slike gjerdet skal ha en maksimal høyde på 100 cm og være mest mulig anonyme. Det tillates ikke oppsatt gjerde i naustområder eller strandsone. Bestemmelsen gjelder ikke landbruksgjerdet for å ivareta husdyrhold innen landbruksdrift.

§ 4. BYGGEOMRÅDER

§ 4.1. Naust

Området skal nyttes til naust og båtopplag. Bebyggelsen skal oppføres med tilnærmet lik takvinkel for bygninger i rekke. Om flere enheter forutsettes oppført vegg i vegg skal leveres fasadetegning, snitt og profiltegninger for hele bygningsmassen med tilhørende anlegg som bilag til byggesøknad.

Naust skal utformes i samsvar med kommunens retningslinjer for byggetiltak og bruksendringer i kystsonen for slik bebyggelse.

" Tillatt takvinkel/mønehøyde/gesimshøyde: 27-34 grader / 5,5 m / 3,5 m. Det tillates ikke oppsatt gjerdet, plattinger eller andre anlegg i tilknytning til naustene.

§ 4.2. Bolig.

Område 1. Bolig:

Tillatt takvinkel/mønehøyde/gesimshøyde: 25-40 grader / 7,35 m / 4,2 m

Tillatt mur/pilarhøyde (maks) 50 cm i flatt/slakt terreng, 100cm i skrått terreng (gjelder også terrasser)

Område 2 Bolig:

Formgivning skal skje i arkitektonisk sammenheng med eksisterende bebyggelse.

§ 4.3. Fritidsbebyggelse.

Formingskriterier

Tillatt takvinkel/mønehøyde/gesimshøyde:

F01-F05, FE8, FE9: 25-35 grader/ 6,0 m / 3,5 m

F06-F13, FE5: 22-27,5 grader/ 5,5 m / 3,5 m

Tillatt mur/pilarhøyde (maks) 30 cm i flatt/slakt terreng, 80cm i skrått terreng

(gjelder også pilarhøyde under terrasser)

Hvor det benyttes åpen himling bør rafhøyden reduseres til ca.210 cm.

For bebygde tomter er etablerte takvinkler/mønehøyder/gesimshøyder retningsgivende.

§ 4.4. Turistanlegg/Utleieenheter.

Bygningene oppføres i arkitektonisk sammenheng med tradisjonell byggestil som på gårdstun med hovedbygning og uthus. Hovedbygningen skal klart fremstå som den største og mest sentrale bygningen. Uthuset tilpasses hovedbygningen i materialvalg, form og farge. Uthuset tillates innredet for utleie (som anneks).

Tillatt takvinkel/mønehøyde/gesimshøyde 30-35 grader/ 6,0 m / 4,0 m

Tillatt mur/pilarhøyde (maks) 30 cm i flatt/slakt terreng, 80cm i skrått terreng (gjelder også pilarhøyde under terrasser)

§ 5. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 5.1. Landbruk:

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift og det kan oppføres bygninger og anlegg i tilknytning til drifta. I disse områdene gjelder jordloven uendret der hvor planen ikke viser at andre interesser/lovverk gjelder. Herunder kan nevnes regulerte områder for bevaring kulturminner, fareområder for høyspenningsanlegg og byggegrenser. I nevnte områder må også særlov og aktuelle forskrifter ivaretas.

§ 5.2. Biologisk mangfold:

Området som berøres av kartlagte områder for biologisk mangfold (Kystlynghei) skal skjøltes på en aktsom måte som ivaretar det biologiske mangfoldet. Inngrep / tiltak som kan komme i konflikt med dette mål i forkant være avklart med kommunen. Herunder henvises til *overordnet planverk (kommuneplanens arealdel med tema/sekstorkart)* og de bestemmelser som til enhver måtte gjeldende om biologisk mangfold.

§ 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 6.1. Offentlig kjørevæg med veggrunn

Området skal nyttes til offentlig kjørevæg med veggrunn.

§ 7. FAREOMRÅDER

§ 7.1. Høyspenningsanlegg

Innen disse områdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegge leke og utendørsanlegg for opphold. Tiltak innen disse områdene må forhåndsavklares med kraftlaget.

§ 8. SPESIALOMRÅDER

§ 8.1. Privat veg

Området skal være til privat veg for fritidselendommen merket F05

§ 8.2. Privat småbåthavn

Området skal nytes til privat småbåthavn. Det kan det utlegges flytebygger og legges ut båter på sval. Anlegg i sjø må omsøkes som byggesaker og må også godkjennes i henhold til havne- og farvannslovgivningen.

§ 8.3. Friluftsområde sjø

Innen disse områdene gjelder frilufsloven. I disse områdene tillates tradisjonell bruk av sjøarealene til ferdsel, fiske og friluftsliv. Her skal ikke anlegges tiltak som etter kommunens skjønn kan være til hinder eller ulempe for allmennhetens frie ferdsel.

§ 8.4. Bevaringsområde kulturminner

Innen disse områdene gjelder kulturminneloven. Inngrep er ikke tillatt. En hver form for tiltak i disse områdene må det redegjøres særskilt for og tiltak må forhåndsgodkjennes av kulturminnemyndighetene (S-T fylkeskommune) (Bevaringsområdet skal sikre at et større areal rundt det enkelte kulturminne bevares enn det som følger av kulturminnens automatiske fredning etter kulturminneloven)

§ 8.5. Særlige anlegg (Forminne gravanlegg)

Kulturminnene er sammen med et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytterkant, fredet i medhold av kulturminneloven. Ingen form for inngrep eller tiltak er tillatt.
(Kulturminnene er ved regulering ikke innmalt digitalt av fylkeskommunen men regulert inn på bakgrunn av angivelser i tidligere bebyggelsesplan)

§ 9. FELLESONMRÅDER

§ 9.1. Felles avkjørsler (FA)

Regulerte felles avkjørsler skal være felles for alle eiendommer naturlig har sin kjøreadkomst langs disse veiene samt hovedbruket og tilstøtende hovedbruk. Avkjørsler er angitt med adkomstpiler på planen.

§ 9.2. Felles parkeringsplasser (FP)

Regulerte felles parkeringsplasser skal være felles for følgende eiendommer:

FP1: gnr./bnr.71/12, FE08, FE09 + eiendommer utenfor planen med parkeringsrett.

FP2: gnr./bnr.71/12, F01-F06

FP3: gnr./bnr.71/12, F07-F13

FP4: gnr./bnr.71/12, F05, FE1-7, samt parter med interesser i område for naust.

§ 10. FELLESBESTEMMELSER.

§ 10.1. Aktsomhetsplikt kulturminner

Iht. kulturminnelovens § 8 gjelder en generell aktsomhetsplikt. Hvis det under opparbeidelsen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighetene varsles. (Fylkeskommunen)

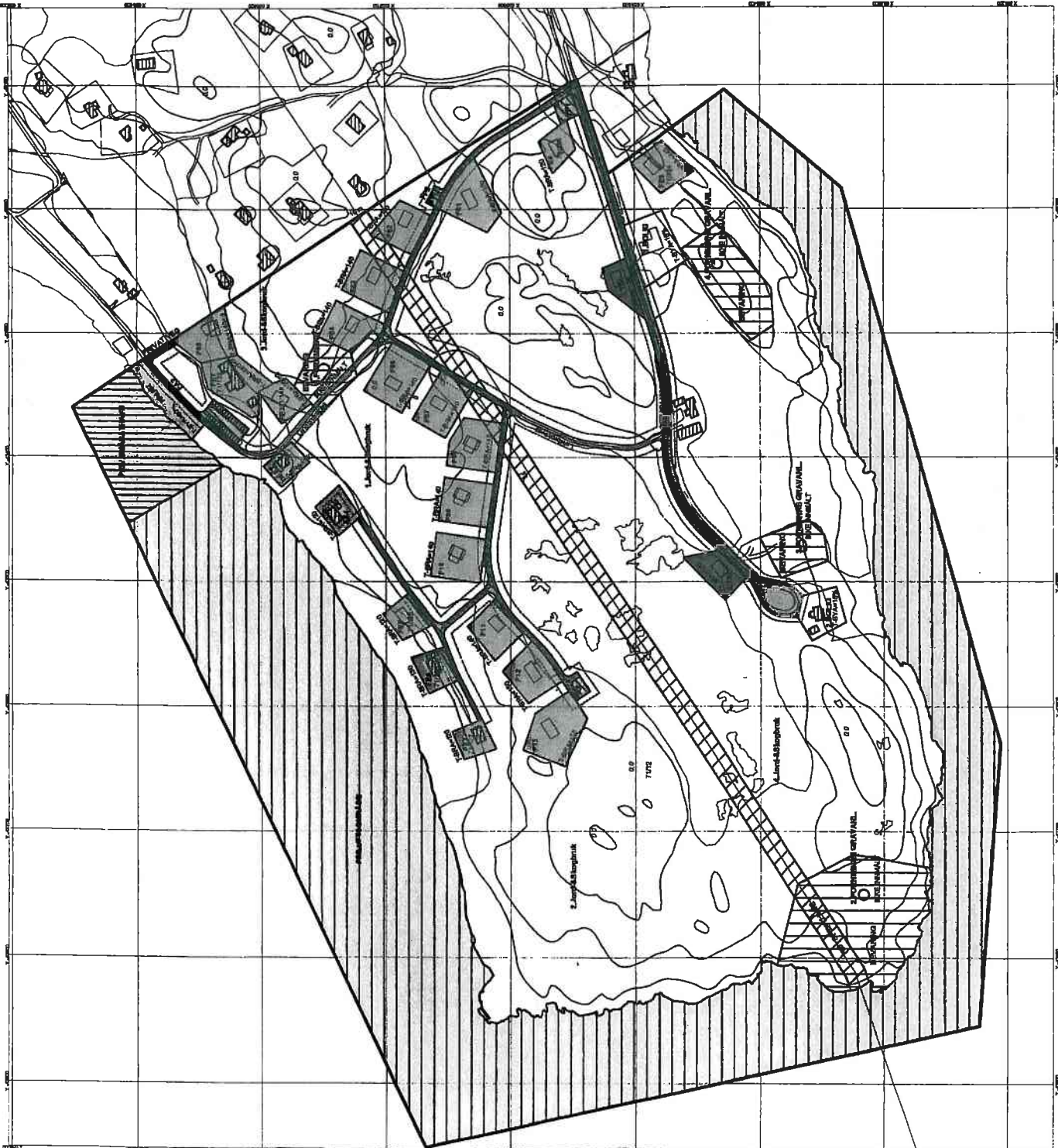
§ 10.2. Terrengbehandling/Vegetasjon.

Nødvendig terrengbehandling skal utføres mest mulig skånsomt og sår i terrenget skal søkes sådd til / beplantet med vegetasjon som naturlig finnes seg i området. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Under anleggsarbeider bør vegetasjon som kan bevares, skjermes mot fysiske ødeleggelse. Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Byggearbeider skal utføres med all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

§ 10.3. Søknad og byggemelding.

Alle tiltak innenfor planområdet skal omsøkes eller byggemeldes. Kommunen skal ved behandling av søknad og byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Særlig oppmerksomhet skal utvises for bygningers tilpassning i terrenget og høyder for grunnmur/pilarer iht. bestemmelsene. Ved søknader skal ny og gammel terrengprofil angis på fasadetegninger og snitt. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av kommunen.

Sist korrigert: 16.05.06, alt A, versjon 4, jf. HIND sak 06/39



AREAL	BRUK	UTVIKLET	UTVIKLET	UTVIKLET
101	101	101	101	101
102	102	102	102	102
103	103	103	103	103
104	104	104	104	104
105	105	105	105	105
106	106	106	106	106
107	107	107	107	107
108	108	108	108	108
109	109	109	109	109
110	110	110	110	110
111	111	111	111	111
112	112	112	112	112
113	113	113	113	113
114	114	114	114	114
115	115	115	115	115
116	116	116	116	116
117	117	117	117	117
118	118	118	118	118
119	119	119	119	119
120	120	120	120	120
121	121	121	121	121
122	122	122	122	122
123	123	123	123	123
124	124	124	124	124
125	125	125	125	125
126	126	126	126	126
127	127	127	127	127
128	128	128	128	128
129	129	129	129	129
130	130	130	130	130
131	131	131	131	131
132	132	132	132	132
133	133	133	133	133
134	134	134	134	134
135	135	135	135	135
136	136	136	136	136
137	137	137	137	137
138	138	138	138	138
139	139	139	139	139
140	140	140	140	140
141	141	141	141	141
142	142	142	142	142
143	143	143	143	143
144	144	144	144	144
145	145	145	145	145
146	146	146	146	146
147	147	147	147	147
148	148	148	148	148
149	149	149	149	149
150	150	150	150	150
151	151	151	151	151
152	152	152	152	152
153	153	153	153	153
154	154	154	154	154
155	155	155	155	155
156	156	156	156	156
157	157	157	157	157
158	158	158	158	158
159	159	159	159	159
160	160	160	160	160
161	161	161	161	161
162	162	162	162	162
163	163	163	163	163
164	164	164	164	164
165	165	165	165	165
166	166	166	166	166
167	167	167	167	167
168	168	168	168	168
169	169	169	169	169
170	170	170	170	170
171	171	171	171	171
172	172	172	172	172
173	173	173	173	173
174	174	174	174	174
175	175	175	175	175
176	176	176	176	176
177	177	177	177	177
178	178	178	178	178
179	179	179	179	179
180	180	180	180	180
181	181	181	181	181
182	182	182	182	182
183	183	183	183	183
184	184	184	184	184
185	185	185	185	185
186	186	186	186	186
187	187	187	187	187
188	188	188	188	188
189	189	189	189	189
190	190	190	190	190
191	191	191	191	191
192	192	192	192	192
193	193	193	193	193
194	194	194	194	194
195	195	195	195	195
196	196	196	196	196
197	197	197	197	197
198	198	198	198	198
199	199	199	199	199
200	200	200	200	200

TEGNFORKLARING

JF. PBL § 28

1. BYGGBLOK

- Byggblokk (Frisshus) FA
- Fritidsbyggesone (F) FA
- Natur (N) FA
- Turistområde (TO) FA

2. LANDBRUK

- Jord- & Skogbruk

3. OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER

- Kjøresveg med veggrunn

4. FROURÅDER

- Spilleplass

5. PÅRENSOMRÅDER

- Hei og heide

6. LØPESBLOK

- Privat anlegg
- Fritidsområde
- Spilleplass
- Spilleplass (for barn)
- Spilleplass (for ungdom)

7. FELLESBLOK

- Felles ekskludert (FA)
- Felles ekskludert (FE)
- Felles ekskludert (FF)

8. FORNYELSESRÅDER

- Planens avgrensning
- Formålsgrensning
- Byggesone
- Fritidsområde
- Omrits planlagt bygg
- Omrits planlagt bygg
- Planlagt utvidelse

STREKTYPER

- Adkomst til ekskludert
- Hyttelag (hytte bygges over dem)

Målestokk for illustrert 1:2000



REGULERINGSPLAN / REGULERINGSTEGNING

DEL AV "ØYA" - GNR. 71 BNR. 12 M.F.L.

REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73
74	74	74	74	74
75	75	75	75	75
76	76	76	76	76
77	77	77	77	77
78	78	78	78	78
79	79	79	79	79
80	80	80	80	80
81	81	81	81	81
82	82	82	82	82
83	83	83	83	83
84	84	84	84	84
85	85	85	85	85
86	86	86	86	86
87	87	87	87	87
88	88	88	88	88
89	89	89	89	89
90	90	90	90	90
91	91	91	91	91
92	92	92	92	92
93	93	93	93	93
94	94	94	94	94
95	95	95	95	95
96	96	96	96	96
97	97	97	97	97
98	98	98	98	98
99	99	99	99	99
100	100	100	100	100

HARRY LYSØ
7168 LYSØYSUNDET

BJUGN KOMMUNE
NÆRING OG DRIFT
ATT: BJØRNAR GROVEN
7160 BJUGN

01.05.2006

SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR AVLØP
(AD. REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN 71/12-ØYA)

Det vises til tidligere kontakt med kommunen ad. utarbeidelsen av nevnte reguleringsforslag. Herved søkes tillatelse til utslipp for den bebyggelse som er planlagt i nevnte reguleringsplan (alt.A, versjon 3). Dette i samsvar med forurensningsloven og vedlagte avløpsplan(er).

Ansvarlig søker: Harry Lysø, 7168 Lysøysund
Tiltaksområde: Avgrenses iht. reguleringsgrense
Tiltak: Det søkes om utslipp for 13 nye fritidsboliger, 2 nye utleiehytter, 1 ny bolig. Tidligere planlagte hytter som ennå ikke er oppført antas gitt sin løsning via tidligere bebyggelsesplan. 1 hytte kan gis egen slamavskiller i tilknytning til nyanlegg (Hytte FE3) En eksisterende tomt utenfor planen er medtatt i dimensjoneringen av slamavskiller SA4.
Konsekvenser: Forventet forurensning vil være tilknyttet utslipp fra sanitæranlegg og rester av bunnstoff fra småbåter som rengjøres og vedlikeholdes ved naustområde. Olje fra båtmotorer mv. forutsettes levert til godkjent mottak.
Planens løsning: Avløpsplan er laget i to alternativer. A1 og A2. Alt A2 er foretrukken løsning ut fra hensynet til en rasjonell utbyggingsrekkefølge. A2 legger imidlertid ledningstraseen i landbruksveg gjennom bevaringsområde og er avhengig av aksept fra kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Kan aksept ikke oppnås er alt A1 aktuell planløsning.

Alt spillvann skal føres til slamavskiller. Utforming og dimensjonering av slamavskillere framgår av vedlagt avløpsplan iht. retningslinjer for utslipp fra separate avløpsanlegg i Bjugn kommune. Alle utslipp er planlagt ført ut til dyp -10m meter under midlere høy vannstand. Utslippsområdene forventes ikke å medføre problemer for nærliggende virksomhet. Det antas god utskiftning av vannmassene i området.

Med hilsen

Harry Lysø
Tlf: 90750543

Turid og Harry Lysø
Opstadfjellet 6
1719 Greåker
tlf. 907 50 543/69 14 44 50

Reidar Grønfos
Lysøya
7168 Lysøysundet

Reguleringsplan for eiendommen Øya - gnr. 71 bnr. 12.

Vi har startet utarbeidelse av reguleringsplan for Øya. Planen er under arbeid og vil omfatte kart med angivelse av tomter, reguleringsbestemmelser samt plan for utslipp til sjø.

Planen omfatter tomter for fritidsbebyggelse (angitt med rød skravering på vedlagte kart), tomter for utleieformål (grønn skravering) samt 1 tomt for bygging av bolig (blå skravering).

Adkomst er planlagt fra sør via Øyaveien (kommunal vei angitt på den sørlige del av eiendommen). For ny tomt i nordøstlige hjørne av eiendommen (Erikplassen) er adkomst planlagt via fylkesveien.

Plassering av tomtene er foretatt i samarbeid med Bjugn kommune, og det er tatt hensyn til bestemmelser knyttet til strandsone, områder med biologisk mangfold, påviste fornminner samt begrensninger knyttet til et område på den østlige delen av eiendommen:

Ved behov for flere detaljer finnes kartskissen i elektronisk format på adresse :
<http://www.hlc.no/lysoya.pdf>

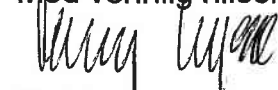
Planen vil bli oversendt Bjugn kommune slik at 1.gangsbehandling kan skje ultimo april.

Vi vil gjerne ha kommentarer eller innspill til planen innen 04.04.06 slik at eventuelle endringer kan innarbeides før planen oversendes til behandling.

Benytt gjerne epost: lysoe@online.no

Sarpsborg 22.03.06

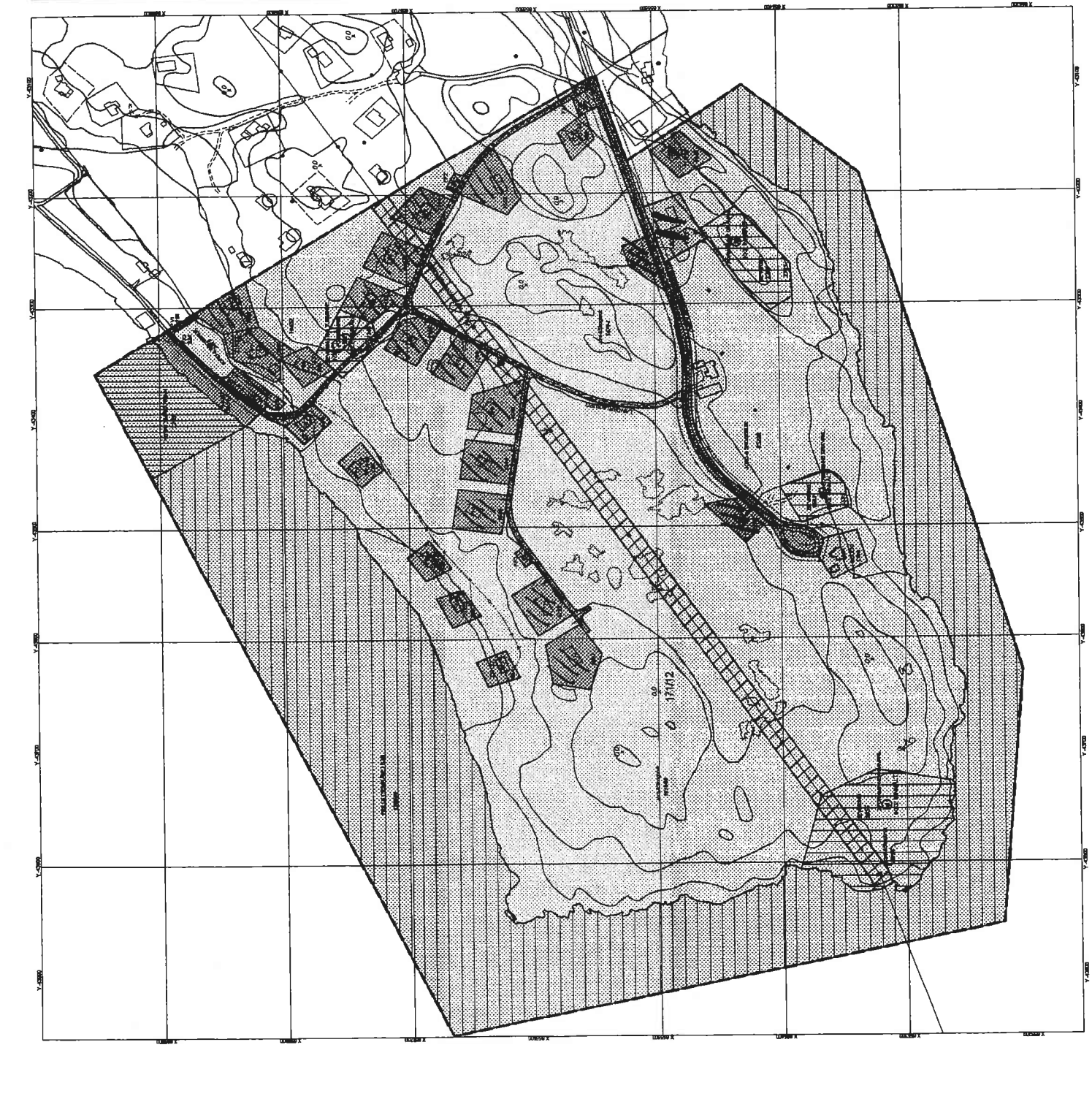
Med vennlig hilsen



Turid og Harry Lysø

AREAL REGNSKAP	REGFORM	FELT/NAV	AREAL (M ²)	124
100	100	100	100	100
101	101	101	101	101
102	102	102	102	102
103	103	103	103	103
104	104	104	104	104
105	105	105	105	105
106	106	106	106	106
107	107	107	107	107
108	108	108	108	108
109	109	109	109	109
110	110	110	110	110
111	111	111	111	111
112	112	112	112	112
113	113	113	113	113
114	114	114	114	114
115	115	115	115	115
116	116	116	116	116
117	117	117	117	117
118	118	118	118	118
119	119	119	119	119
120	120	120	120	120
121	121	121	121	121
122	122	122	122	122
123	123	123	123	123
124	124	124	124	124
125	125	125	125	125
126	126	126	126	126
127	127	127	127	127
128	128	128	128	128
129	129	129	129	129
130	130	130	130	130
131	131	131	131	131
132	132	132	132	132
133	133	133	133	133
134	134	134	134	134
135	135	135	135	135
136	136	136	136	136
137	137	137	137	137
138	138	138	138	138
139	139	139	139	139
140	140	140	140	140
141	141	141	141	141
142	142	142	142	142
143	143	143	143	143
144	144	144	144	144
145	145	145	145	145
146	146	146	146	146
147	147	147	147	147
148	148	148	148	148
149	149	149	149	149
150	150	150	150	150
151	151	151	151	151
152	152	152	152	152
153	153	153	153	153
154	154	154	154	154
155	155	155	155	155
156	156	156	156	156
157	157	157	157	157
158	158	158	158	158
159	159	159	159	159
160	160	160	160	160
161	161	161	161	161
162	162	162	162	162
163	163	163	163	163
164	164	164	164	164
165	165	165	165	165
166	166	166	166	166
167	167	167	167	167
168	168	168	168	168
169	169	169	169	169
170	170	170	170	170

AREAL REGNSKAP	REGFORM	FELT/NAV	AREAL (M ²)	124
200	200	200	200	200
201	201	201	201	201
202	202	202	202	202
203	203	203	203	203
204	204	204	204	204
205	205	205	205	205
206	206	206	206	206
207	207	207	207	207
208	208	208	208	208
209	209	209	209	209
210	210	210	210	210
211	211	211	211	211
212	212	212	212	212
213	213	213	213	213
214	214	214	214	214
215	215	215	215	215
216	216	216	216	216
217	217	217	217	217
218	218	218	218	218
219	219	219	219	219
220	220	220	220	220
221	221	221	221	221
222	222	222	222	222
223	223	223	223	223
224	224	224	224	224
225	225	225	225	225
226	226	226	226	226
227	227	227	227	227
228	228	228	228	228
229	229	229	229	229
230	230	230	230	230
231	231	231	231	231
232	232	232	232	232
233	233	233	233	233
234	234	234	234	234
235	235	235	235	235
236	236	236	236	236
237	237	237	237	237
238	238	238	238	238
239	239	239	239	239
240	240	240	240	240
241	241	241	241	241
242	242	242	242	242
243	243	243	243	243
244	244	244	244	244
245	245	245	245	245
246	246	246	246	246
247	247	247	247	247
248	248	248	248	248
249	249	249	249	249
250	250	250	250	250
251	251	251	251	251
252	252	252	252	252
253	253	253	253	253
254	254	254	254	254
255	255	255	255	255
256	256	256	256	256
257	257	257	257	257
258	258	258	258	258
259	259	259	259	259
260	260	260	260	260
261	261	261	261	261
262	262	262	262	262
263	263	263	263	263
264	264	264	264	264
265	265	265	265	265
266	266	266	266	266
267	267	267	267	267
268	268	268	268	268
269	269	269	269	269
270	270	270	270	270



TEGNFORKLARING

- JF. FELT 25
- 1.FLYTOGSRÅDER**
 - - - - - Bølg (F)BIS(m)hus
 - - - - - Fritidsbyggested (F)
 - - - - - Nærd (N)
 - - - - - Turmønstre (TA)
- 2.LANDBRUKSRÅDER**
 - - - - - Jord- & Skogbruk
- 3.OFFENTLIGE TRAFIKRÅDER**
 - - - - - Kjørveg med veggrunn
- 4.FROMRÅDER**
- 5.PARKRÅDER**
 - - - - - Høyreslette
- 6.SPESIALRÅDER**
 - - - - - Privat småbåthavn og
 - - - - - Fritidsområde og
 - - - - - Bevaringsområde (Se formål på planbarn)
 - - - - - Privat veg
 - - - - - Samtidige arealige (formellene)



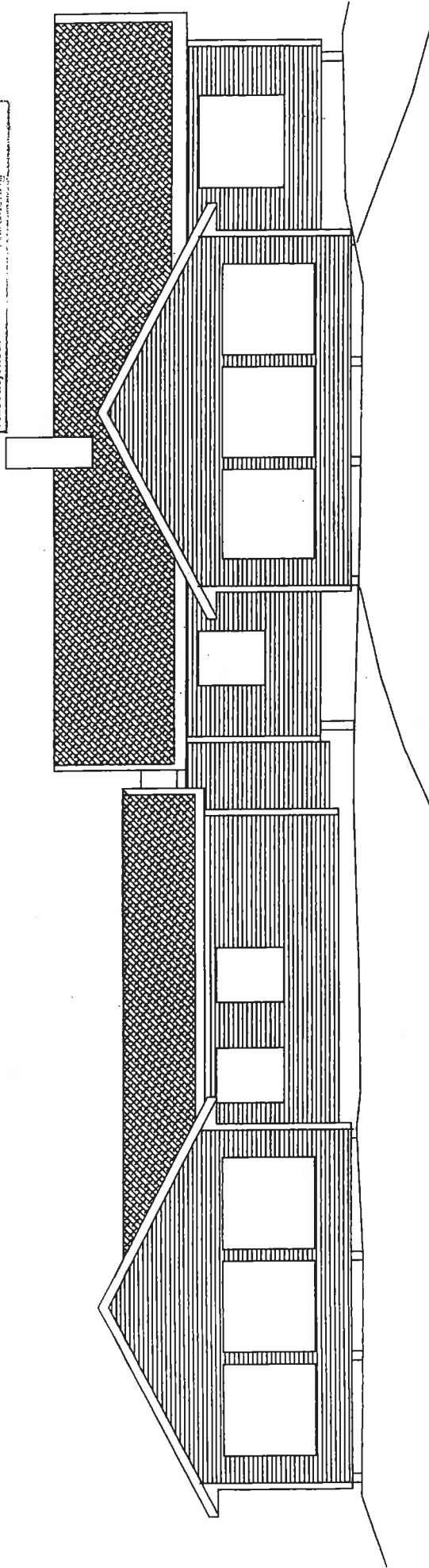
REGULERINGS-PLAN / BILDRING FOR

DEL AV "ØYA" - G.NR.71 B.NR.12 M.F.L.

FAKSELANDSNUMMER	DATUM/UTGAVE	DATUM/UTGAVE	DATUM/UTGAVE	DATUM/UTGAVE
19 05 000001	20 03 000001			
TEGNET:				
REVIDERT:				
BEHANDLET I DET FASTE UTVALG FOR PLANBERG:				
OFFENTLIG ETTERRETT:				
BEHANDLET I DET FASTE UTVALG FOR PLANBERG:				
GODKJENT AV KOMMUNETRYK:				
STADFESTET:				
PLANLEGER:				
ELJUNN KOSMINNE				
7169 SJØEN				
PLAN NR.:				
ALT. NR.:				
A				
VERSION NR.:				
0				

7

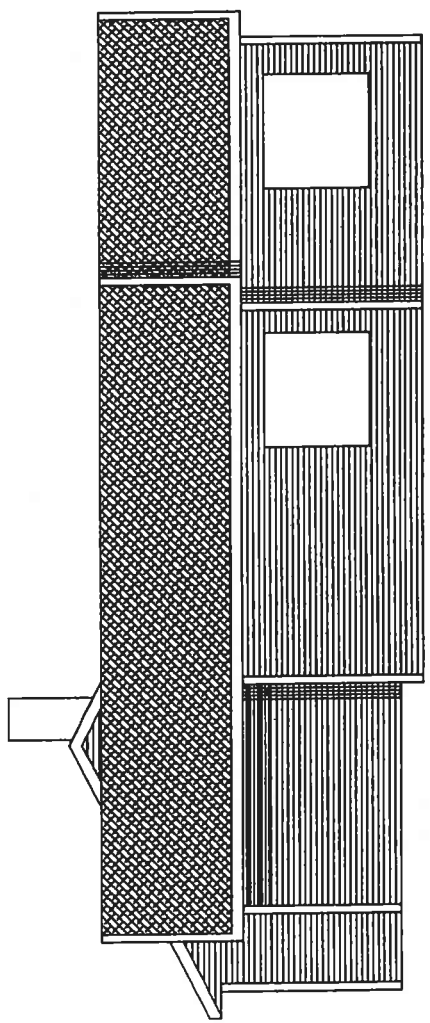
BUJUGN K. W. M. M. U. N. E	
Arvsaksnr	80 / 1
Arvsaksnr	03/80
21 NOV. 2019	
Ark.kode P	72/133
Ark.kode S	43
Afdeling	NOD
Kassasjonsår	EOK
	Saksstiftelse
	Overføring



Tilbygg

Fasade	TEGNET	MALESTOKK	TEGNET NR.	REV.
R. Grønfoss				
Lysøya				
7168 Lysøysundet				
	DATE			

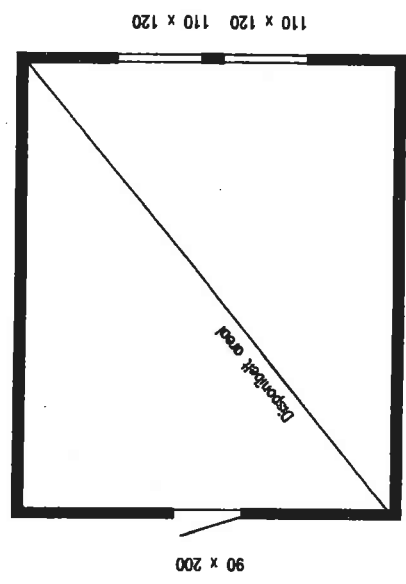
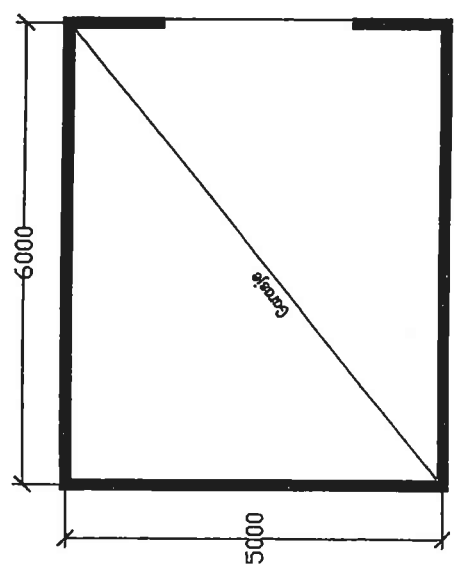
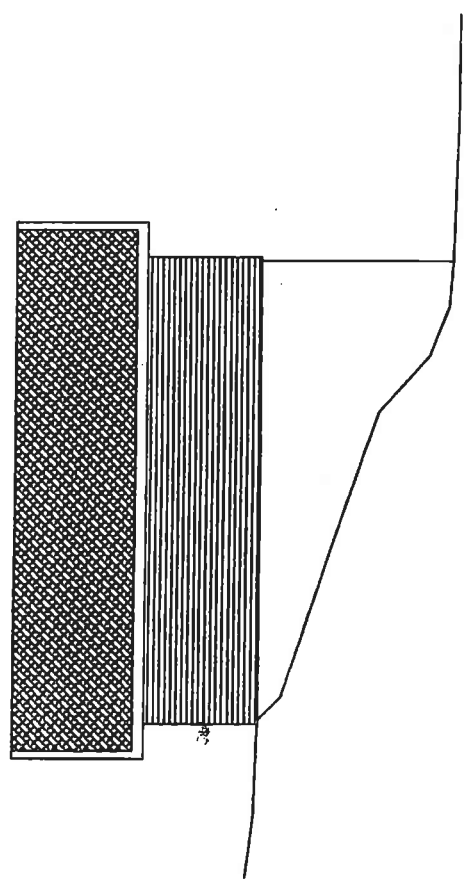
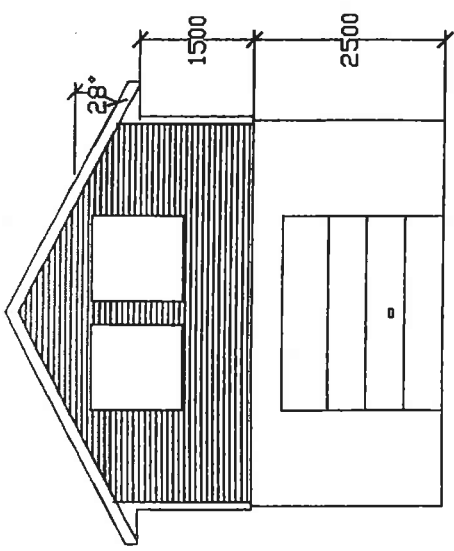
BUJUGN K...	
Ar/saksnr. 80 /	1
03 /	
21	
ARK.kode P 72 / 33	
ARK.kode S 42	
Avdeling NOD	EOK
Kassasjeforså	



* TILBYGG *

Fasade nord	TEGN NR	RFV
R. Grønfooss	MAFSTOKK	
Lysøya		
7168 Lysøysundet	DATO	TEGN NR
	MAFSTOKK	RFV

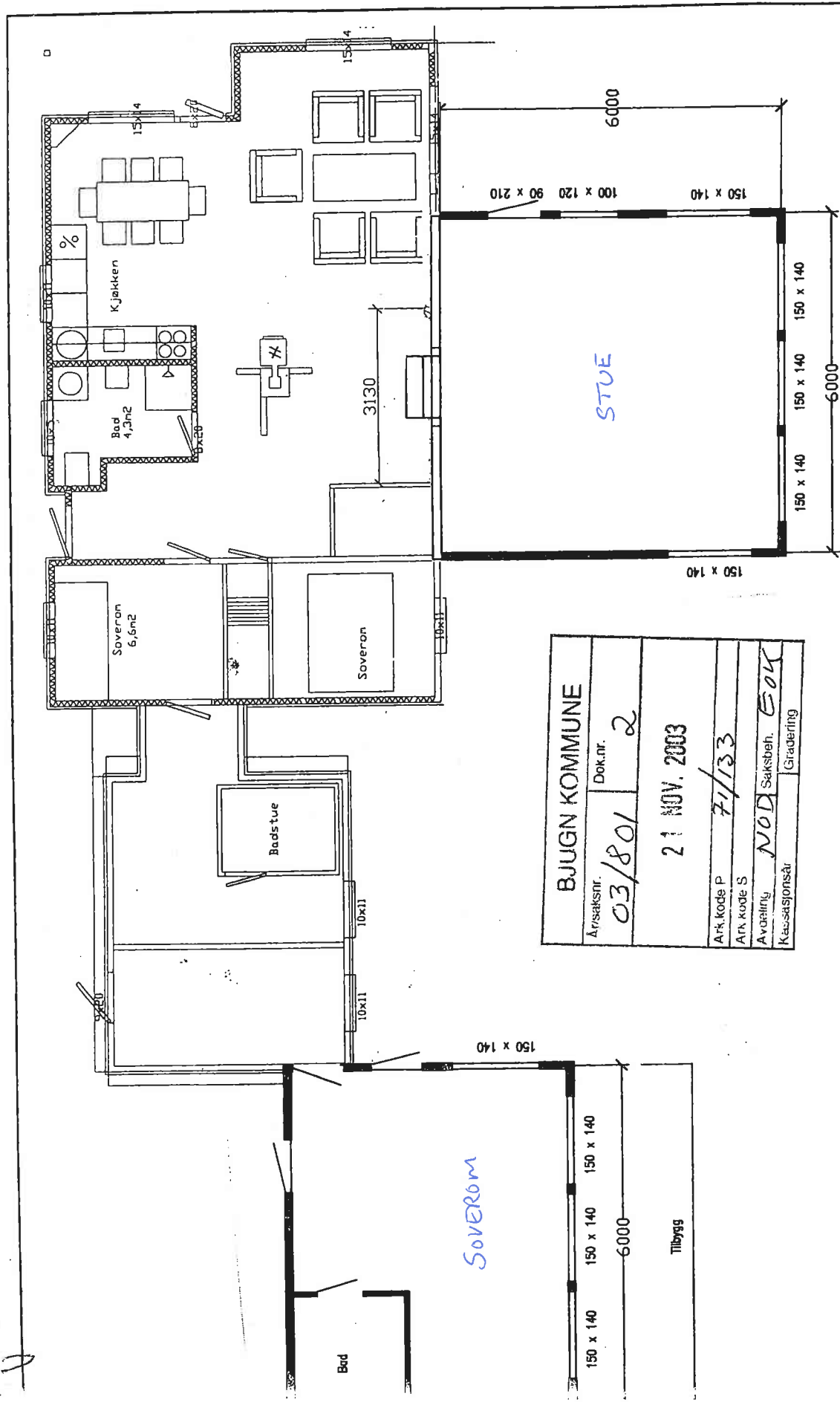
8



Uthus (ANNEXS)

R. Grønffoss
Lysøya
7168 Lysøysundet

TEGNET	DATE	MALESTOKK	TEGN NR.	REV.



BJUGN KOMMUNE	
A/saksnr.	Dok.nr.
03/801	2
21 NOV. 2003	
Ark. kode P	71/133
Ark. kode S	
Avdeling	NOD Saksbeh. EOK
Kassasjonsår	Gradering

Sak 03/801

Plan	GUR 71 BNR 133			
R. Grønfoss				
Lysøya				
7168 Lysøysundet				
TEKNET	DATE	MALESTOKK	TEGN NR.	REV.

Kommune

Bjugn kommune

7160 Bjugn

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (del av 14. juni 1985 s 99 nr 1)

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Idebygg

7168 IYSØYSUNDET

Tiltakshaver (navn, adresse)

Reidar Grønfoss

Lysøya

7168 LYSØYSUNDET

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Etendevadresse

Gnr

Bnr

Festnr

Seksjonsnr

Lysøya, 7168 LYSØYSUNDET

71

133

SPESIFIKASJON

Tiltaks/byggets art

Nybygg - Fritidsbolig

Vedtatt fattet av

Rådmannen

Vedtatt dato

15.09.03

Saksnr

120/03

Dato sluttkontroll

28.07.2005

Kontrollansvarlig

Dag Tyrhaug

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avslutningsgrenkontroll og dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, samsvar med tilatelse og tilfritt keller/arealbolig av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller delen av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tilatelsen fastsetter (nr 1 s 99).
Brukshendring krever særlig tilatelse (jf pkt 6 99).

Merknader

**BJUGN KOMMUNE
ETAT FOR NÆRING OG DRIFT**

UNDERSKRIFT

Sted

Bjugn

Dato

05.09.2005

Stempel/underskrift

Reidar Grønfoss
Reidar Grønfoss

KOPI SENDT TIL

Funksjon
Søker

Navn

Idebygg

Adresse

Lysøysundet

Funksjon
Tiltakshaver

Navn

Reidar Grønfoss

Adresse

Lysøysundet.

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

742

10

Fosen Sorenskriverembete

Reg. 2 5 AUG. 1996

Dagboknr. 3948

AVTALE OM VEGRETT

Mellom Harry Lysø, fnr 300347 35340, som er eier av gnr 71 bnr 12 i Bjugn, og Jens J. Lysøbakk, fnr 230946 44909, som er eier av gnr 71 bnr 8 og 10 i Bjugn, er slik avtale inngått:

- 1 Gnr 71 bnr 12 har vederlagsfri bruksrett til eksisterende veg over gnr 71 bnr 8 og 10 fra fylkesvegen og til bnr 12.
 - 2 Vegen skal benyttes både av eier av bnr 12 og som atkomstveg for inntil 8 fremtidige fritidsboliger som blir oppført på bnr 12 eller på grunn som fradeles fra bnr 12. Disse vil således ha selvstendig vegrett over gnr 71 bnr 8 og 10.
 - 3 Vegstandarden skal ikke gjøres vesentlig bedre enn den er ved avtalens inngåelse - dog skal det anlegges grøfter og stikkrenner i den utstrekning dette er nødvendig for atkomsten fram til bnr 12. Kostnadene ved dette bæres av eieren av bnr 12.
 - 4 Vedlikeholdsansvaret for vegstrekningen skal påhvile gnr 71 bnr 12 og de eiendommene som vil ha vegrett i hht pkt 2 ovenfor.
- Dersom allmennhetens eller andres bruk av vegen øker i vesentlig grad, kan det kreves at vedlikeholdsansvaret fordeles mellom brukerne av vegen.
- 5 Nærværende avtale skal tinglyses på gnr 71 bnr 8 og 10 i Bjugn. Tinglysingsutgiftene betales av Harry Lysø.

Sted og dato Lysø 06.06.96

Jens J. Lysøbakk
Jens J. Lysøbakk

Sted og dato Sumpskog 25.5.96

Harry Lysø
Harry Lysø

Jeg/vi bekrefter at Jens J. Lysøbakk er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

B.08 Jan M. Wasskog
Vitneunderskrift

Anita Lysø
Vitneunderskrift

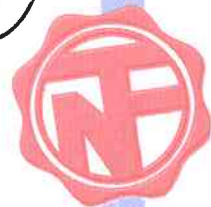
JAN M. WASSKOG
Gjentas med blokkbokstaver

ANITA LYSØ
Gjentas med blokkbokstaver



25 AUG. 2006

11



OLIGSALGSRAPPORT

*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

Gårdsnr. 71 Bruksnr. 133
7168 LYSØYSUNDET
BJUGN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Terje Steinar Wold

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Terje Steinar Wold
Åsveien 36, 7100 Rissa
Org. nr. 981 263 472
Tlf: 73851512
Mobil: 97041194
Email: t-s-wold@frisurf.no

Oppdrag
2006120

Bef.dato
22.08.2006



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTF's regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

AREALMÅLINGER

Boligarealet blir angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningssdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningssdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.



I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres utfra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger i et regulert hytteområde på Lysøya i Bjugn kommune.
Eiendommen ligger meget pent til med fri utsikt ut over sjøen.
Off.komm passerer ikke forbi eiendommen.
Området er solrikt og bo-vennlig.

Tomten er skrånende/kuppert.
Delvis opparbeidet tomt delvis naturtomt.
Parkplass til flere biler.

På tomta står det en fritidsbolig i en etasje uten kjeller.
I tillegg en frittstående garasje/anneks.

Konklusjon tilstand

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Det er foretatt en tilstandsvurdering av bygningsmassen. (type, tilstandsvurdering 1)
Mindre kosmetiske feil og mangler kommenteres ikke.
De lydmessige forhold er ikke vurdert.
Kontroll av det elektriske anlegget inngår ikke i denne rapport.
Vegger og etasjeskillere er ikke nivvullert mht avvik.
Bygningene var møblert.

KONKLUSJON:

En meget velholdt og velutstyrt eiendom.
En attraktiv eiendom både ut i fra beliggenhet og tilstand.
Eiendommen må sees.

23.08.2006


.....
Takstmann Terje Steinar Wold



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Reidar Grønfoss

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.08.2006 Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tegninger
Forsikringsavtale
Andre dok./kilder: Skjøte Dagbokført 04.07.2000
Målebrev Dato 09.11.1998
Eier
EDR Dato 20.08.2006

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Reidar Grønfoss
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 599,5 m² Arealkilde: målebrev.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Privat. Veirett.
Vann: Offentlig.
Avløp: Privat. Septikktank.
Regulering: Regulert fritidsområde.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Gjensidige forsikring as. Avtalenummer: 77782335
Forsikringssum: Kr 2 259 312
Premiebeløp: Kr 4 849

Bygninger på eiendommen

Fritidseiendom

Byggeår: 2000. Eiers opplysning
Anvendelse: Eiers bruk
Tilbygd: 2004.
Mellombygg + østre bygg + utbygging av stue i hoveddel.



Garasje/anneks

Byggeår: 2004. Eiers opplysning
Anvendelse: Eiers bruk

Arealer

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Fritidseiendom

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	168	162	156	Hovedbygning: gang/stue/kjøkken (åpen løsning), 2 soverom, bad/wc. Hovedbygg: liggehems ca 6 kvm gulvareal. Mellombygg: gang, badsstue, utebod Østre bygg: 1 soverom, bad/wc. Arealet er hentet fra tegninger.
Sum bygning	168	162	156	

Garasje/anneks

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Underetasje	30			Garasjedel: et åpent rom. Opplysningen er hentet fra tegninger.
1. etasje	30	28	28	Gang, bad/wc, oppholdsrom NB: gulvareal.
Sum bygning	60	28	28	

Beskrivelser - Fritidseiendom

Bygning generelt

Bygning generelt

- Beskrivelser** Bygning oppført i en etasje uten kjeller.
Under tilbygg (utvidelse av stue) er det kryprom.
- Vurderinger:** Noe overflatevann følger berget og kommer under bygningene samt gjennom kryprom.
Eier har prøvd å elementere omfanget best mulig.



Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Fundamenter

Beskrivelser Fundamentert på berg.
Søyleblokk samt lecablokk.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelser Drenering fra byggeår.
Påkostninger: Påkoblet flere nedløp på egne rørgater.
Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Primærkonstruksjoner yttervegg

Beskrivelser Isolert trekonstruksjon.

Utvendig kledning og overflate

Beskrivelser Utvendig tekket med panelkledning av tre.
Levetider: Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Innervegger

Beskrivelser Overflate behandlet med oljelakkert trepanel, flis

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer og dører i yttervegg

Beskrivelser Vinduer:
2-lags isolerglass
Dører:
innvendig: speildører
Levetider: Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for tredør er 20 til 40 år.
Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.



Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Primærkonstruksjoner yttertak

Beskrivelser Takkonstruksjon av tre.
Saltak.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Taktekking

Beskrivelser Utvendig tekket med trepanel.
Vurderinger: Fra utvendig observasjon fremtrer taktekking i god stand.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Takavrenning

Beskrivelser Takrenner med nedløp.
Levetider: Normal levetid for takr/nedl av sink eller plastbelagt stål er 25 til 35 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Verandaer og terrasser

Beskrivelser Verandaer/terrasser er bygget rundt bygning samt i tilknytning til bygningen.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Røykpiper

Beskrivelser Elementpipe med beslag.
Levetider: Normal levetid for pusset pipe, ompussing er 10 til 30 år.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Med mindre det er ytterligere kommentarer i rapporten, er det ingen spesielle anmerkninger.



Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Østre del:

Tak: oljelakkert trepanel. Vegger: kerm.flis. Gulv: kerm.flis. Sluk i gulv. Avtrekk på vegg med vifte.
Membralagt vegger og gulv.

Tilstand:

Det ble ikke regr.noe fukt i våtromssonen.

Hovedbygning:

Tak: oljelakkert trepanel. Vegger: oljelakkert trepanel/kerm.flis. Gulv: kerm.flis.

Sluk i gulv. Avtrekk på vegg med vifte.

Membralagt vegger og gulv.

Tilstand:

Det ble ikke regr. noe fukt i våtromssonen.

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelser Innredning fra byggeår med avtrekk.
Meget godt utstyrt.

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulv og overflate

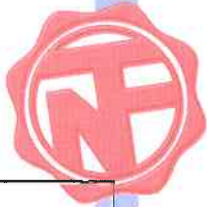
Beskrivelser Isolert trebjelkelag, overflate behandlet med:
tregulv, flis.

Himling og overflate

Beskrivelser Isolerte himlinger tekket med oljelakkert trepanel.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.



Sanitært ledningsnett

- Beskrivelser** Ledningsnett fra byggeår.
- Påkostninger:** Samlet nedløpsrør til egne avløp som går ut i terreng.
- Vurderinger:** Vanntrykk var normalt.
Ingen rørbrudd eller lekkasjer var å se.
- Levetider:** Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år

Sanitærutstyr

- Beskrivelser** Østre del:
Bad: servant, wckum, dusjhjørne.
Hovedbygg:
Bad: servant, wckum, dusjhjørne.
VVS-tank er plassert i mellombygg med sluk.
- Levetider:** Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Varme

- Beskrivelser** Ved og elektrisk.

Varme utstyr

- Beskrivelser** Stue: peis med innsats.
Begge bad har varme i gulv.
Badstu: thylo varmeovn.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft

- Beskrivelser** 3-fase anlegg med automatsikringer.
- Påkostninger:** Montert 11 utelamper med fotoceller.
- Levetider:** Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Garderobe

- Beskrivelser** Østre bygg: stor garderobe på soverom.
Hovedbygg: garderobeskap på begge soverom.



Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Terrengbehandling

- Beskrivelser Den del av tomten som er opparbeidet har fått lagt stein på deler av inngangsparti.
Utvendig tretrapper forbundet med terrasse og verandaer.

Beskrivelser - Garasje/anneks

Bygning generelt

Bygning generelt

- Beskrivelser Bygning oppført i en underetasje + hovedetasje.
Underetasje er innredet til garasje.
Hovedplan er innredet til opphold.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Fundamenter

- Beskrivelser Betong fundamentert på berg.

Gulv på grunn

- Beskrivelser Garasjedel: støpt dekke, pusset.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

- Beskrivelser Underetasje: lecablokk, utvendig slammet.
Innvendig; malt.
Påsatt 4 lufteventiler.
- Vurderinger: Utvendig slamming bør overflatebehandles for å begrense fuktinntregning.

Primærkonstruksjoner yttervegg

- Beskrivelser Hovedplan: isolert trekonstruksjon, utvendig teknet med panelkledning av tre.

Innervegger

- Beskrivelser Hovedplan: overflate behandlet med: oljelakkert trepanel, flis



Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer og dører i yttervegg

Beskrivelser	Vinduer: 2- lags isolerglass. Dører: Innvendig: speildører Utvendig: Garasjedel: motorisert leddport + dør.
--------------	--

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Primærkonstruksjoner yttertak

Beskrivelser	Takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med trepanel. (saltak)
--------------	--

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Med mindre det er ytterligere kommentarer i rapporten, er det ingen spesielle anmerkninger.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Takavrenning

Beskrivelser	Takrenner med nedløp.
--------------	-----------------------

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger

Beskrivelser	Luftebalkong med utgang fra oppholdsrom.
--------------	--

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Med mindre det er ytterligere kommentarer i rapporten, er det ingen spesielle anmerkninger.



Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulv og overflate

Beskrivelser 1.etg/underetasje: isolert trebjelkelag, overflate behandlet med: tregulv, flis.

Himling og overflate

Beskrivelser Hovedplan: isolerte himlinger tekket med oljelakkert trepanel.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Sanitært ledningsnett

Beskrivelser Ledningsnett fra byggeår.

Sanitærutstyr

Beskrivelser Hovedplan:
Bad: servant, wckum, dusjhjørne.
VVS-tank er plassert i garasjedel.

Vurderinger: Bad: Tak: oljelakkert trepanel. Vegger: kerm.flislagt. Gulv: kerm.flis.
Sluk i gulv. Avtrekk på vegg med vifte.
Mebralagt vegger og gulv.
Tilstand:
Det ble ikke regr. noe fukt i våtromssonen.

Varme

Beskrivelser Elektrisk.
Kabler i badegulv.

Egenerklærings skjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

EIENDOMSMEGLER (MA FYLLES UT)

Advokat MNA
Marit Eriksson
Yrjaregate 1
7130 BREKSTAD

Eiendomsmegler stempel:		Avdeling:	BREKSTAD
Meglers navn:	Fosca Eiendomsmegling v/adv. Marit Eriksson		
Meglers oppdragsnummer:	ME 2074/06		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Vi ber deg av denne grunn om å besvare følgende spørsmål etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller tilsvarende vedlegges dette skjemaet.
Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input checked="" type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Flermannsbolig <input type="checkbox"/>			
Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input type="checkbox"/>						
Gnr.:	71	Bnr.:	133	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:		Festenr.:	
Kommune:	Bjergn						
Adresse:	P. Box 16, Lysøysund					Postnr.:	7168
Sted:	Lysøya						
Byggeår:	2000-04	Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Fra 2000		
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?:							
Eiernesidige							
Polise-/avtalenr.:	77782335						
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger 1							
Etternavn:	Gronfoss			Fornavn:	Ruidar		
Tlf. Priv.	71520408	Arb.		Mobil:	95137395	Fax:	72528215
Ny adresse:	luqen			Postnr.:		Sted:	
Selger 2							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:				Postnr.:		Sted:	

BUDSKJEMA

Etter å ha besiktiget fritidseiendommen gnr. 71 bnr. 133 i Bjugn kommune; Lysøya, 7168 Lysøysund - eier/selger: Reidar Grønfooss,

tillater jeg meg /vi oss å avgi følgende bud kr.

som skal finansieres på følgende måte:

Egenkapital kr.

Salg av nåværende eiendom (gnr. bnr. kommune) kr.

Lån i bank/forsikring (bankkontakt bes oppgitt) kr.

Annen finansiering kr.

Eventuelle forbehold:

.....
.....

Innbetales ved kontraktsinngåelsen kr.

I tillegg til kjøpesummen betales vanlige omkostninger (dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen, tinglysningsgebyr for tinglysning av skjøte, tinglysningsgebyr for evt. pantedokument osv). Meglerprovisjon betales av selger. Når dette budet er akseptert av selger, gjelder det som foreløpig kjøpekontrakt bindende for begge parter. Undertegning av kjøpekontrakt, innbetalinger/oppgjør, tinglysning mv. forutsettes å skulle skje via megler.

Eiendommen ønskes overtatt: (dato/måned)

Budet vedstås tom. (dato/klokkeslett)

Navn: Tlf. privat:

..... Mobil:

Adresse:..... Tlf. arbeid:

Sted/dato:.....

.....

sign. budgiver

.....

sign. budgiver

Budskjemaet sendes/leveres til megler

Adv. Marit Eriksson, Pb. 50, 7129 Brekstad / evt. på faks nr.: 72 52 30 81

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
5. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivingen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgivers navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 fler enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks 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
6. Det gjøres oppmerksom på at inntil 10 % av kjøpesummen, dog min. kr. 50.000,- forfaller til betaling ved kontrakts underskrift. Resterende kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.