

Bruraveien 35

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Bruraveien 35

6

Nøkkelinformasjon

14

Eiendommen

22

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Bruraveien 35



Bruraveien 35

Prisantydning 550 000
Omkostninger 14 840
Totalpris 564 840

Bruksareal 0 m²
Boligtype Fritidstomt
Eieform Eier
Tomteareal 1 130 m²

Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no



Silje Buvarp

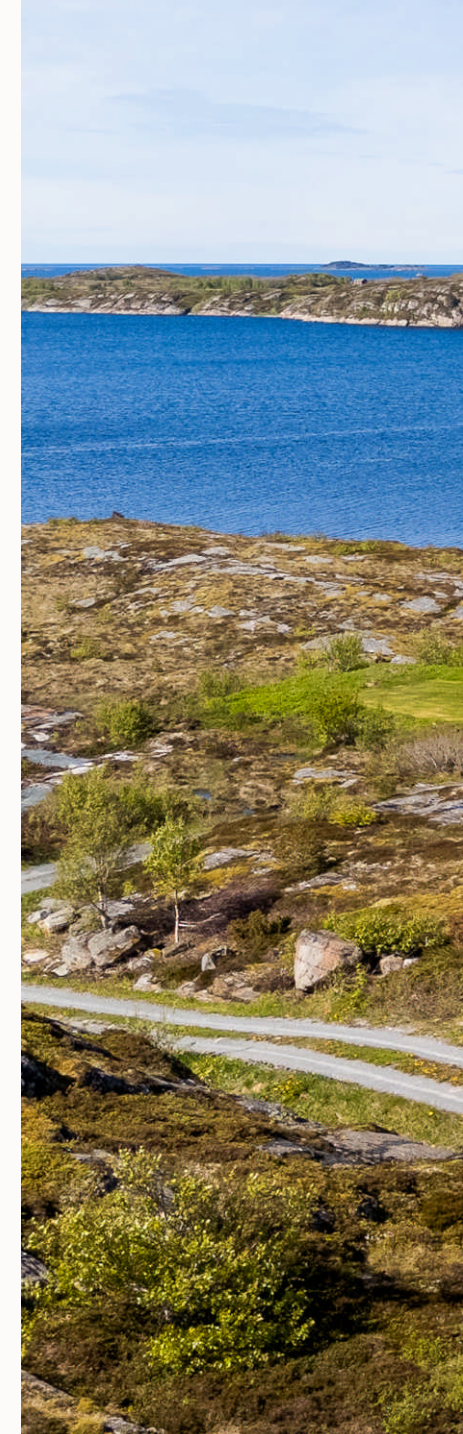
Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad







Velkommen til Bruraveien 35!











Eiendommen

Om boligen

Tomt

Denne tomten er eiet.
1130,00 kvm.

Beskrivelse

Velkommen til Bruraveien 35!

Flott fritidstomt med gode solforhold på Lysøya. Har du lyst til å bygge din drømme hytte så har du nå muligheten. På Lysøya kan man nyte sommeridyllen med båtliv, fiske, bading og det som hører til.

Det medfølger båtplass i Eidsbukta. Båtplassener 2,5m bred, og det er brygge nr. 2 og båtplass nr. 18.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Diverse

Det medfølger båtplass i Eidsbukta på Lysøya, gnr. 71 bnr. 8.

Båtplasser som ikke er tilknyttet hytte/fritidstomt, kan kun selges tilbake til selger, til pris som i salgskontrakten.

Fremleie av båtplass er ikke tillatt.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 550 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

13 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
583 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.
Sekundær formuesverdi kr. 437 063,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Tomten ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Ørland kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Arealdelplan med tilhørende kart og vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Området skal benyttes til fritidsbebyggelse i form av hytter ref. reguleringsplan for Lysøbakk. (ligger vedlagt i salgssoppgaven)

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat adkomst.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 7963, tgl. 22.11.2006 - Registrering av grunn
Eiendommen er også fradelt gnr. 71 bnr. 10

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til

avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 7963, tgl. 22.11.2006 - Registrering av grunn
Eiendommen er også fradelt gnr. 71 bnr. 10

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen og evt. andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Aleksander Buarv per e-post aleksander.buarv@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 14 83 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmevlingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke

forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmevlingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å

melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Eiendommen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. For tomt vil det kunne være en mangel dersom arealet er vesentlig mindre enn opplyst, jf avhl § 3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser),

informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ørland Sparebank.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bruraveien 35. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 71, bnr. 159 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250087.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36/ aleksander.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 16.06.2025

Notater

Notater

Notater

Tekniske
dokumenter

Matrikkelkart og -rapport (tilsvare målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|--|--------------------|---------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 71, Bruksnr 159 | Kommune: | 5057 Ørland |
| Adresse: | Bruraveien 35, gatenr 1041 7168 Lysøysundet | Grunnkrets: | 412 Lysøya |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | Valgkrets: | 1 Lysøysund |
| | | Kirkesogn: | 9050304 Bjugn |

Eiendomsopplysninger

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Matrikkel: | | | | | |
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | tomt nr.2 | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 23.10.2006 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 1 130,7 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernings / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

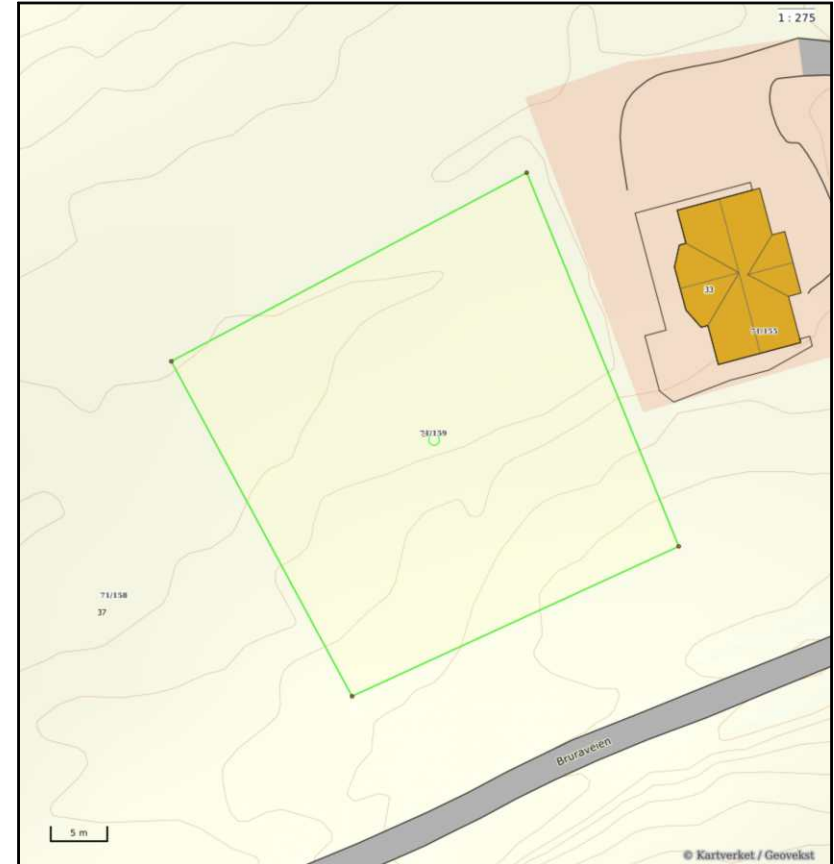
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| Forretninger: | | | | | |
|----------------------------|----------------|------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5057/71/159 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2018 | Mottaker | 5057/71/159 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2018 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 23.10.2006 | Avgiver Mottaker | 1627/71/10 5057/71/159 | -1 130,9 1 130,9 |
| | Matrikkelført: | | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 23.10.2006 | Avgiver Mottaker | 5057/71/8 5057/71/159 | -1 130,9 1 130,9 |
| | Matrikkelført: | | | | |

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

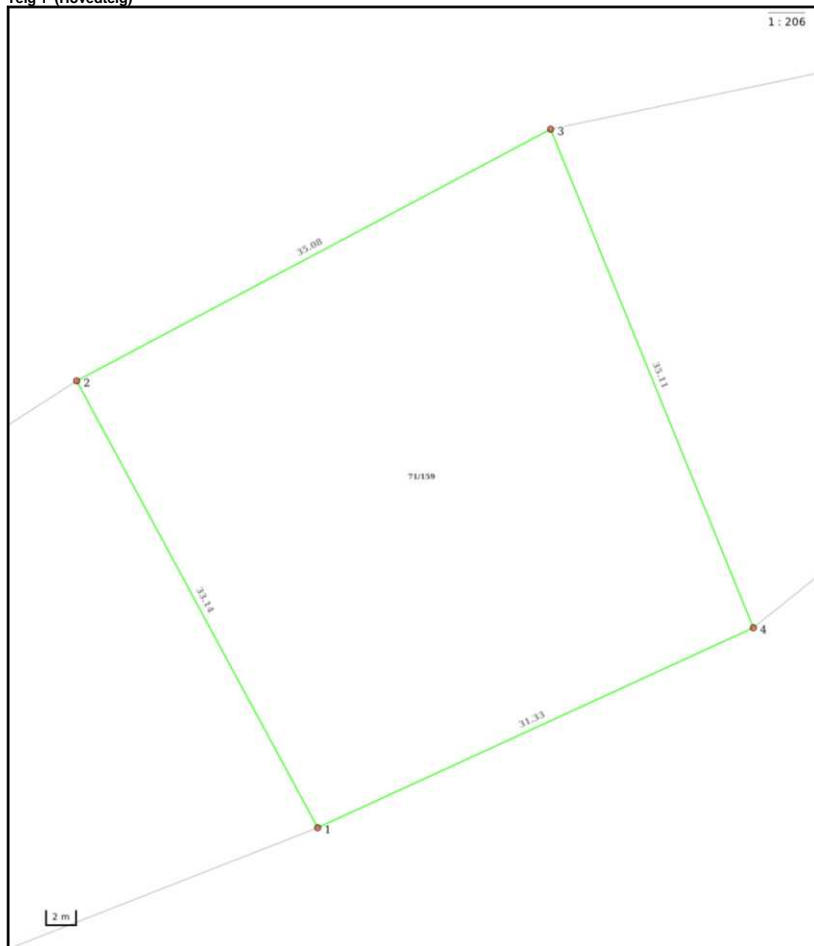
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



| | | | | |
|------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet [standardavvik] | | Hjelpelinjer | | Symboler |
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm | — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm | Over 500 cm | — Veikant | Punktfeste | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt | | | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 1 130,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

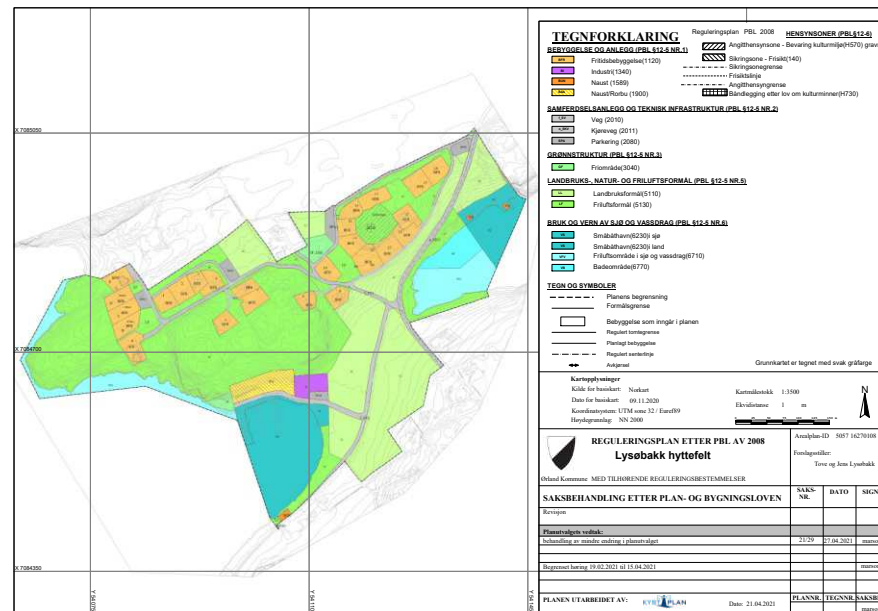
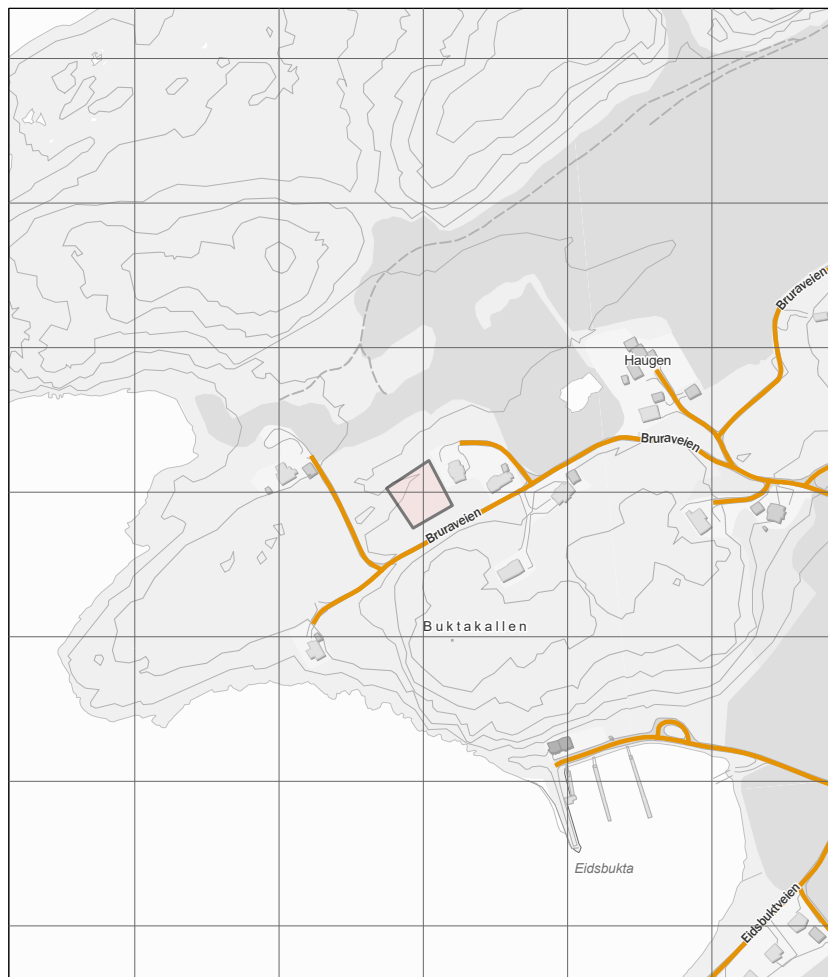
Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|-----------------|-------------|--------------------------------|
| 1 | 7 084 775,13 | 540 892,88 | 33,14m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 7 084 802,66 | 540 874,54 | 35,08m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 7 084 821,91 | 540 903,87 | 35,11m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 7 084 790,79 | 540 920,12 | 31,33m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR LYSØBAKK
Del av Lysøya gnr 71 bnr 8 m.fl.
Planid: 5057 16270108

Vedtatt Bjugn kommunestyre sak 06/18 den 26.06.2006

vedtak i planutvalget 27.04.2021, sak 21/29

| | |
|----------------------------------|------------|
| Reguleringsplankart er datert | 14.01.2021 |
| Reguleringsbestemmelser revidert | 30.04.2021 |

GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for det område som på planen er avsatt med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:4000.

Planområdet omfatter formålene:

Pbl § 12-5 pkt 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
Pbl § 12-5 pkt 2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
Pbl § 12-5 pkt 3 **GRØNNSTRUKTUR**
Pbl § 12-5 pkt 5 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**
Pbl § 12-5 pkt 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
Pbl § 12-6 **HENSYNSSONER**

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Område for fritidsbebyggelse

- a) Området skal benyttes til fritidsbebyggelse i form av hytter. Bygninger skal oppføres med saltak/pulttak med møneretning i husets lengeretning, takvinkel 30-37 grader. Bygninger på tomtene BFR B, C og D samt BFR 1 og 2 kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- b) Innenfor planområdet bør bygningene i størst mulig grad planlegges og utformes i en arkitektonisk god og harmonisk sammenheng.
- c) Det kan oppføres garasje/uthus i tilknytning til fritidsbolig.
- d) Hyttene kan generelt oppføres med gesimshøyde maksimalt 3,7 m, og mønehøyde maks. 6,2 m over gjennomsnittlig planert terreng. For hytte nr 15,16 og 17 gjelder strengere begrensninger; respektive maks 2,6 m gesimshøyde og maks 4,2 m mønehøyde. Garasje og uthus skal oppføres i samme stil som hovedbygget. Slike bygninger skal ha lavere mønehøyde enn hovedbygget.
- e) Grad av utnyttning skal ikke overstige % BYA = 20 % inkludert garasje/uthus. Garasje/uthus kan maksimalt ha areal tilsv. 50 % av hovedbygning.
- f) Hytte og garasje/uthus skal gis lik taktekkning. Det skal benyttes ikke-skinne materialer. Fargebruk skal være dempet, fortrinnsvis mørke jordfarger. Kontrasterende farger på vindskier/omramninger etc. tillates ikke.

Reguleringsbestemmelser for Lysøbakk gnr 71 bnr 8 m.fl. i Ørland kommune.

Side 1

- g) Pga beitende husdyr tillates oppsatt gjerdet, med maks høyde 1m. Farge- og materialbruk skal være tilsvarende hytter/uthus. Kryperom under hytter og hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kan komme inn.

- h) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i soner mellom bebyggelse og mot friluftsmål.

1.2 Område for naust/orbu

- a) Område avsatt for naust/orbu skal ha grad av utnyttning som ikke overstiger % BYA= 40%. Her gis mulighet for å kombinere naustformål og orbu innenfor samme bygningsmasse. Naust skal legges fremst mot sjøen/nederst, og kan utformes slik at taket danner terrasse/oppholdsplass for brukere av orbu. Bygninger kan terraseres etter terrenget, med gesimshøyde før terrassering maksimalt 6,5m. Mønehøyde før terrassering maksimalt 8,7m.
- b) Naust/orbu skal gis lik taktekkning. Det skal benyttes ikke-skinne materialer. Fargebruk skal være dempet, forankret i lokale tradisjoner. Tradisjonell markering av vindskier/omramninger etc tillates på disse byggene

1.3 Område for industri

- a) Område skal brukes til vinterlagring av båter og tilhørende utstyr. Bygninger knyttet til denne virksomheten kan oppføres innenfor området, med samme krav til takvinkel og materialbruk som for øvrig bebyggelse. Det skal benyttes ikke-skinne materialer. Fargebruk skal være dempet, forankret i lokale tradisjoner. Maksimalt tillatt gesimshøyde 4,5m. Maksimalt tillatt mønehøyde 9,0m.
- b) I området er det tillatt med uttak av stein og fjell for utfylling av havneområde/småbåthavn.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg

Området svarer til eksist. fylkesveg og tilhørende veggrunn. Fra vegen kan opparbeides avkjørsel til hytteområdene iflg planen. Langs offentlig veg gjelder en byggegrense på 15 meter fra midten av veien.

2.2 Veg 1

Veg 1 er felles for eksisterende og fremtidige hytter og gbnr 71/21 Haugen og etableres i henhold til planen. Regulert bredde inkl. skulder avsettes til 4,0m.

2.3 Veg 2

Veg 2 er felles for brukere av småbåthavn, naust, orbu og raste-/utsiktsplass samt fritidseiendommer på sørsiden av Eidsbukta og er etablert i henhold til planen. Regulert bredde inkl. skulder avsettes til 5,0m.

2.4 Parkering

SPA 2, 4 og 5 er felles for eiendommene BFR 1-20 og etableres i henhold til planen.

SPA 1 er felles for eiendommene BFR A-E og kan benyttes av allmennheten.

SPA 3 er felles for brukere av småbåthavn, naust, orbu og raste-/utsiktsplass. Hytterenovasjon etableres i dette området.

§ 3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde

GF_LEK er felles leke- og oppholdsareal for eiendommene innenfor planområdet. Det kan opparbeides og tilrettelegges med balløkke, leketøy, benker og bord.

Reguleringsbestemmelser for Lysøbakk gnr 71 bnr 8 m.fl. i Ørland kommune.

Side 2

GF_U er felles for alle eiendommene innenfor planområdet og brukere av småbåthavna. Området kan opparbeides med grillplass og sittegrupper.

Området skal ikke bebygges. Området tillates bearbeidet og beplantet med stedegen vegetasjon.

§ 4. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL MED REINDRIFT

4.1 Landbruk

Området skal reserveres virksomhet knyttet til ordinær landbruksdrift. I disse områdene gjelder fortsatt jordloven. For tomte BFR 13-15 tillates adkomst gjennom formålet. Plassering av adkomstspil i plankartet er veiledende.

4.2 Friluftsmål

- Områdene skal brukes av allmennheten til friluftsliv og sikre tilgang til sjønære områder for sjørettet aktivitet.
- Det tillates etablert gangstier i området for å sikre og ivareta fremkommeligheten. Tiltak som hindrer eller forringer områdets anvendelse er ikke tillatt.
- Vegetasjon i friluftsområdet skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Hvis ledninger for teknisk anlegg må legges gjennom friluftsområdet, må berørt terreng pusses til og revegeteres.
- Steingjerder som er avmerket på planen skal bevares i sin helhet. Kun begrenset åpning for fremføring av veg er tillatt.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Småbåthavn land

Småbåtanlegg på land skal anvendes til båttopplag og vedlikehold av båt/utstyr. Det kan etableres kaianlegg/molo etc og slipp/båtøpptrekk. Området kan fylles opp og planeres for parkering og virksomhet knyttet naturlig til småbåthava. Eksisterende molo inngår i havna. Utforming som vist i planen er ikke juridisk bindende. Annen avgrensning mellom land- og sjøarealer kan bli aktuell.

5.2 Småbåthavn sjø

Småbåtanlegg i sjø skal anvendes til flytebryggeanlegg, fortøyningsanlegg og båtøpptrekk.

5.3 Badeområde

Området skal brukes av allmennheten til bading etc. Det tillates ikke bruk av motoriserte båter og vannski innenfor området.

5.4 VS_1 (småbåthavn)

Dette området er knyttet mot næringsarealet på land og er ikke et fellestiltak. Det tillates flytebrygger med tilhørende landgang

5.5 VS_2 (småbåthavn)

Dette er felles småbåthavn der det tillates felles flytebrygger

5.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor dette område tillates ikke tiltak i sjø.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

Innenfor angitte frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt til en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegplan.

6.2 H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d)

Kulturminnet H730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnetes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før eventuelt arbeid er planlagt igangsatt.

6.3 H570 – Bevaring kulturmiljø – Hensynssone c)

Innen område for friluftsmål (LF) med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø – må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

§ 7 FELLESBESTEMMELSER

Før det kan settes i verk tiltak i sjø (fylling, legging av ledninger/rør, utlegging av flytebrygger etc) kreves det tillatelse etter Havne- og farvannsloven.

Etter ikrafttrede av disse bestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot overstående bestemmelser.

Bruraveien 35

Avstand til sjø

142 m



Offentlig transport

| | | |
|----------------------|--------|-------------|
| ✈ Ørland lufthavn | 39 min | ↔ |
| 🗺 Bukta Linje 453 | 5 min | 🚶 0.4 km |

Avstand til byer

| | | |
|-----------|------------|---|
| Brekstad | 36 min | ↔ |
| Orkanger | 2 t 30 min | ↔ |
| Trondheim | 2 t 45 min | ↔ |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|----------------------------|--------|---|
| 🔌 Frohavet | 6 min | ↔ |
| 🔌 Fosenkraft Bjugn sentrum | 21 min | ↔ |

Havner i området

- Lysøysund gjestehavn
Drivstoff



Aktiviteter

| | | |
|----------------------|--------|---|
| Skavdalen Ridesenter | 24 min | ↔ |
|----------------------|--------|---|

Sport

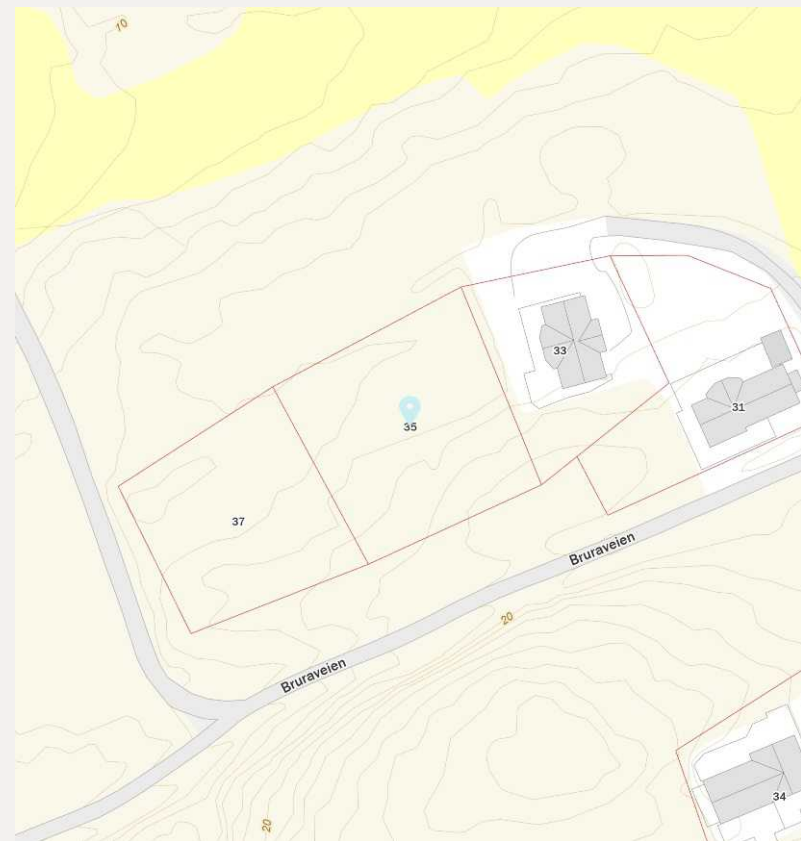
| | | |
|---|--------|-------------|
| 🏊 Lysøysund Vel - Balløkke Ballspill | 6 min | ↔ 2.9 km |
| 🏫 Fagerenget skole Aktivitetshall, ballspill | 8 min | ↔ 4.5 km |
| 🏋 Fitnesspoint Bjugn | 21 min | ↔ |

Dagligvare

| | | |
|---|--------|--------------|
| 🛒 Coop Prix Lysøysund Post i butikk, PostNord | 5 min | ↔ 2.7 km |
| 🛒 Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord | 20 min | ↔ 16.6 km |

Varer/Tjenester

| | | |
|--------------------|--------|---|
| 🏪 Apotek 1 Bjugn | 21 min | ↔ |
| ☘ Bjugn Vinmonopol | 22 min | ↔ |



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



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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 NØKKLER** 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 henge lås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 6 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250087

Adresse: Bruraveien 35, 7168 Lysøysundet

Betegnelse: Gnr. 71, Bnr. 159, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 16.06.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

