

Verditakst Tomt

Ørnekkupveien 70 C, 1747 SKJEBERG

SARPSBORG kommune

gnr. 1133, bnr. 3, fnr. 30

Markedsverdi

2 150 000

Tomteareal 1 675,60 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 26.06.2024

Oppdragsnr.: 11618-1114

Referansenummer: ZF7812

Autorisert foretak: TEJ TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Thor-Egil Johnsen



Gyldig rapport
26.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEJ Takst AS



Rapportansvarlig

Thor-Egil Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
post@tejtakst.no
952 76 734



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr2 150 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 150 000

Konklusjon markedsverdi

=

2 150 000

Markedsvurdering

Markedsvurderingen er gjennomført ved å sammenligne omsetninger av tomter som ligger i områder som det er normalt og sammenligne med.

Eiendommen er vurdert opp mot tilsvarende eiendommer i nær området og den generelle tilgang på fritidseiendommer i området. Eiendommen har en høy beliggenhet med noe utsikt til vann. Ferdig bygget bør eiendommen få gode solforhold.

Markedsverdien forutsetter utkjøp av festekontrakt fra grunneier.

Som underlag for verdivurderingen forutsettes at det foreligger en godkjent dispensasjon fra reguleringsplanens begrensende bestemmelser for eiendommen.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Gjennomføring av søknad om dispensasjon.	250 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
04.6.2024	Thor-Egil Johnsen	Takstingeniør
	Stig Karlsøen	Kunde
	Ketil Karlsøen	Medeier

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1133	3	30	0	1675.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato				
Ørnekkupveien 70 C							
Hjemmelshaver							
Karlsøen Ketil, Karlsøen Stig							

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger høyt plassert på Nordre Karlsøy. Kort vei til muligheter for vannaktiviteter og marina. Nordre Karlsøy ligger i Sarpsborg kommune ca 10 min kjøring fra E6 i Skjeberg og 20 min fra Svinesund, Sarpsborg og Fredrikstad. Tomten har rett til båtfeste.

Beskrivelse av tomten

Naturtomt med fjell og skog utsikt til Skjeberkilen og Olseng Sundet.

Adkomstvei

Det er kjøreadkomst frem til eiendommen

Tilknytning vann

Ingen tilknytning. Mulighet tilknytning til privat vann og avløpsnett nett som igjen er knyttet til komunalt.

Tilknytning avløp

Ingen tilknytning. Mulighet tilknytning til privat vann og avløpsnett nett som igjen er knyttet til komunalt.

Reguleringsmessige forhold

Det er etter reguleringsplanen ikke tillatt med fradelt tomter eller oppført nye fritidsboligenheter på Gnr/bnr.1133/3/30 som har benevnelsen FB2.

Der det i plankartet vises til 90 m² BRA menes det at eksisterende fritidsbebyggelse ikke kan overstige denne begrensningen i tråd med hva bestemmelsene åpner opp for.

Det må derfor søkes dispensasjon fra både reguleringsplan og plankravet i kystsoneplanen.

Kommuneplan

Bruken av eiendommen er regulert iht til Kystsoneplan 2022-2034.

Bygninger på eiendommen

Ingen

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Ja

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Festekontrakt			Gjennomgått		Ja
Tillegg til festekontrakt			Gjennomgått		Ja
Situasjonskart			Gjennomgått		Ja
Reguleringsplan			Gjennomgått		Ja
Reguleringsplan kart.			Gjennomgått		Ja
Egenerklæring		Ingen bygninger på eiendommen	Finnes ikke		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Fastsettelse av verdivurderingen forutsetter at det foreligger en godkjent dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan som gir mulighet for å bebygge tomten.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Undertegnede Reidun Karlsøen f. 18/3-1937 og Alf Karlsøen f. 31/8-1933 bortleier herved av vår eiendom Karlsøen Østre gnr. 133 bnr. 3 i Skjeberg en hyttetomt på ca. 1600 m² til Per Karlsøen f. 11/8-1933 for et tidsrum av 49 år fra 1. april 1973 med rett til fornyelse en gang på 50 år. Tomten som har nr.6 i det regulerte området for hytter ligger ca. 150 m sydøst for eierens huser.

Tomten har følgende grenser: Fra et kryss i sten i tomtens sydvestre hjørne går delet i nordlig retning 58 m til en jernbolt nedrammet i marken, går så i østlig retning 29,5 m til jernbolt, går så i sydøstlig retning 20 m til jernbolt og videre i sydvestlig retning 57 m til jernbolt og derfra i nordlig retning 21,5 m til utgangspunktet. Alle grenselinjer er rette.

1. Tomten skal oppmales i henhold til gjeldende bestemmelser i Skjeberg kommune. Plasseringen av hytta skal være i samsvar med bygningsrådets bestemmelser. Det er ikke anledning til å gjerde inn tomten, men når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet tillate inngjerding av inntil 200 m² i tilknytning til hytta. Grunneieren er ikke ansvarlig for skade som eierens dyr på beite i området hvor hytta ligger kan forårsake på leierens tomt. Trærne på tomten tilhører grunneieren og kan ikke felles uten hans samtykke.
2. Det kan bare oppføres en hytte på høyst 60 m² og ett uthus på høyst 8 m² på tomten. Nødvendige tegninger skal før bygging settes i gang forelegges Skjeberg bygningsråd til godkjenning.
3. Leieren har rett til å bruke den felles adkomstvei som fører over eierens grunn, men plikter å delta i vedlikeholdet av veien. Anlegg av eventuell ny vei fram til den enkelte hytte kan kun skje etter grunneierens samtykke og anvisning.
4. Leieren parkerer sin bil på egen tomt eller anvist parkeringsplass.
5. Dersom det ikke kan skaffes vann på egen tomt, har leieren rett til å hente vann fra vannkilde utenom tomten, eventuelt i fellesskap med andre hytteeiere i nærheten, og i samråd med grunneieren.

6. Leieren har rett til båt feste og nødvendig opplagsplass på land. I samråd med grunneieren og med bygningsrådets samtykke kan leieren i samarbeide med andre hytteeiere i området anlegge felles brygge for båtfeste.

7. Tomten kan ikke bortleies eller overdras til bruk for foreninger eller feriehjem. På tomten kan ikke drives handel.

8. I tilfelle overdragelse av festeretten med huser har grunneieren forkjøpsrett på samme vilkår som andre kjøpere. Grunneieren må gi beskjed om han vil gjøre bruk av sin forkjøpsrett innen 1 -en- måned etter skjedd skriftlig henvendelse. Hvis enighet ikke oppnås avgjøres prisen ved offentlig takst.

9. Hvis festeren eller noen som benytter festet på hans vegne misligholder denne avtale, eller setter seg utover de grenser for handlefrihet som granneloven setter, har grunneieren rett til å heve kontrakten. Festeren skal ha skriftlig varsel om at leiekontrakten vil bli hevet. Festeren har rett til å rive bygninger og andre faste anlegg dersom han sier fra om dette innen 1 -en- måned etter skjedd henvendelse. Tomten må i tilfelle være ryddiggjort innen 5 måneder deretter. Benytter festeren seg ikke av sin rett til å fjerne hytta, kan grunneieren selv overta hytta etter takst eller selge den ved tvangsauksjon til ny fester.

10. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 320,00 som erlegges forskuddsvis og ukrevet hvert år den 1. april, første gang 1. april 1973. Grunneier og fester har rett til å kreve festeavgiften regulert hvert 10. år i samsvar med leviekostnadsindeksen. For grunnavgiften har grunneieren 1. prioritetspanterett i festeretten med de på tomten stående hus. Betales ikke leien i rett tid har grunneieren rett til uten søksmål og dom å sette pantet til tvangsauksjon for i sammes utbringende å søke dekning for all skyldig grunnleie med renter og omkostninger.

11. Alle utgifter med kontraktens opprettelse, samt pristakst bæres av festeren.

12. Så snart offentlig oppmåling er foretatt skal målebrevets kvadrattall påføres kontrakten, og grunnleien som ifølge pristakst er kr. 200,00 pr. mål reguleres deretter. For mye eller for lite betalt avgift betales grunneier/fester i henhold til de m² som er påført målebrevet.

13. Kontrakten er underskrevet i to eksemplarer hvorav partene har ett hver.

Karlsøen ^{18/8} 1973.

Pidim Karlsøn
.....

AB Karlsøen
.....

Som grunneier

Per Karlsøn
.....

Som fester

Til vitnerlighet:

1. *M. K. Fuglestad*
.....

2. *Carl A. Johansen*
.....

Utskrift av Tune sorenskriverembetes pantebok nr. 132 A forsåvidt foranstående angår:

Utskriftens riktighet bekreftes.

Gebyr kr. 25,- betalt, avgjort ved st.mrk.-

Tune sorenskriverembete, Sarpsborg, den 7/6 1984.

Helge Danielsen
Helge Danielsen.
bem.



Tomt nr. 30 av gnr. 133 bnr. 3 i Skjeberg.-

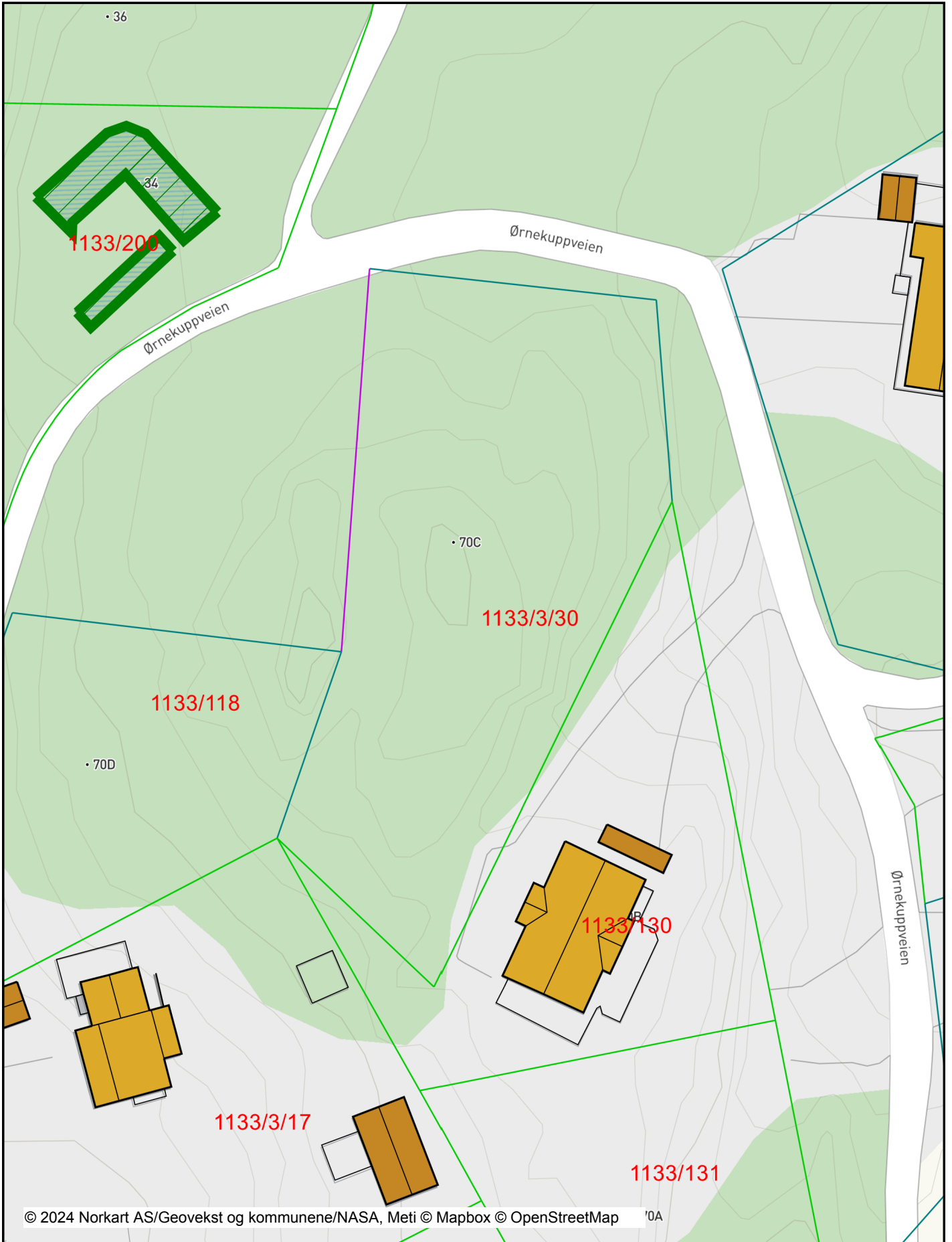


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.06.2024

Målestokk: 1:500



Koordinatsystem: UTM 32N






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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Matrikkelkart

-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm








Bygninger

-  Fritidsbolig
-  Garasje og uthus

Tiltak

-  BygningTiltak

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Vegg frittstående



Sarpsborg kommune

Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Karlsøen østre

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 22.09.2011

Reguleringsbestemmelsene er datert: 25.05.2009

Revidert: 03.08.2011

§ 1. FORMÅLSPARAGRAF

Planens hovedformål er å legge til rette for utvidelse av fritidsbebyggelsen bak 100-metersbelte mot sjø, samt sikre allmenn tilgjengelighet til friluft- og rekreasjonsområder i strandsonen.

Det skal legges vekt på at tiltak innen planområdet ikke skal begrense friluftinteressene.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningslov av 14. juni 1985.

<u>1.</u>	<u>Byggeområder:</u>	
	Eksisterende boliger	B1
	Nye boliger	B2
	Eksisterende fritidsboliger i 100m-sonen	FB 1
	Eksisterende fritidsboliger utenfor 100m-sonen	FB 2
	Nye fritidsboliger	FB 3
	Område for forretning/industri/lager	F/I
<u>2.</u>	<u>Landbruksområder:</u>	
	Jordbruk, skogbruk	L
<u>3.</u>	<u>Offentlig trafikkområder:</u>	
	Kjørevei	
	Parkeringsplass	
<u>4.</u>	<u>Offentlige friområder:</u>	
	Friområder på land/badeplass	F
	Badeområde i sjø	BO
<u>5.</u>	<u>Fareområder:</u>	
	Nettstasjon/trafo	
<u>6.</u>	<u>Spesialområder:</u>	
	Friluftsområde på land	FO
	Friluftsområde i sjø	FOSV
	Badeområde i sjø	BS
	Privat småbåtanlegg på land	PSBHL
	Privat småbåtanlegg i sjø	PSBHS
	Vann- og avløpsanlegg (pumpestasjon)	VA
	Vadtrett	V
	Privat veg	
	Privat parkering	P
	Tursti (Kyststi)	T
<u>7.</u>	<u>Fellesområder</u>	
	Felles lekeplass	FLP
	Felles avfallsplass	FA

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Tursti og felles lekeplass skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye bygninger gis.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

- b) Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles. Dersom det under gjennomføringen av tiltak i sjø påtreffes kulturhistorisk materiale (glass, keramikk, vrakdeler, bearbeidet flint etc.), må arbeidet stanses og Norsk Sjøfartsmuseum varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, §§ 8 andre ledd og 14 tredje ledd.

- c) Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Turstiene er unntatt fra bestemmelsen.

- d) Terreng- og landskapstilpassing

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o. l. skal det legges spesiell vekt på god og stedstilpasset byggeskikk, terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser.

Gjerder, levegger, trapper, flaggstenger eller andre lignende konstruksjoner som ikke er en naturlig del av bygning tillates ikke. Unntatt fra bestemmelsen er gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige årsaker eller av driftsmessige forhold i landbruket.

- e) Utomhusplan

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for utomhusplanen med eksisterende, framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder, samt snitt som viser tiltaket i forhold til eksisterende og prosjektert terreng.
- Trafikkforhold med kjøreveger og stier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder og nødvendig snuplass.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

- f) Arealer skal beregnes etter definisjonen i TEK-10.

- g) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

- h) Nye brygger eller vesentlige endringer av brygger er ikke tillatt utenom områder som er regulert til formålet.

§ 5. BOLIGOMRÅDER

- a) For boliger innenfor 100 metersbeltet mot sjø tillates ikke påbygg eller heving av mønehøyde eller gesimshøyde i forhold til eksisterende terreng. Tilbygg til eksisterende boliger skal skje i retning fra sjøen
- b) For boliger utenfor 100 metersbeltet mot sjø settes maksimal mønehøyde for hus med underetasje til 8,5 m og gesimshøyde 6 m. For hus uten underetasje maksimal mønehøyde 7,5 m og gesimshøyde 4,5 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- c) I områdene benevnt B1 tillates ikke fradelt nye tomter eller oppført nye boenheter.
- d) I område B2 tillates det oppført to boenheter i en bygningskropp.
- e) Tillatt bebygd areal (BYA) er 10% av tomtearealet som ligger innenfor byggegrensen.
- f) Boligenes hovedform og tak skal legges parallelt med terrengekotene. Gavlbredder skal ikke overskride 8,5 m
- g) Fyllinger høyere enn 1,5 m over opprinnelig terreng tillates ikke. Fyllingers skråninger målt langs skråningen skal ikke overstige 2 m.
- h) Vegetasjon, trær og tregrupper skal tas vare på i størst mulig grad. Avvirkning skal skje på en måte som hensyntar bevaring av vegetasjonssammensetning og landskap og med vektlegging av viktige friluftsverdier.

§ 6. OMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER

- a) I feltene betegnet FB1 og FB2 på plankartet tillates ikke fradelt tomter eller oppført nye fritidsboligheter.
- b) Det tillates 2 bygg på hver tomt, men kun 1 bruksenhet.
- c) Samlet bruksareal for hver enhet skal i felter med betegnelsen FB1 ikke overstige 70 m² BRA. I områdene FB2 og FB3 tillates 90 m² BRA. Uthus/anneks skal ikke overstige 15 m² BRA.
- d) For tilbygg og påbygg innen feltene betegnet FB1 er maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m, og maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- e) For nybygg, tilbygg og påbygg med skråtak innen feltene betegnet FB2 og FB3 er maksimal tillatt mønehøyde 5 m, og maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 m. For bygg med flate tak er maksimal tillatt gesimshøyde 4 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- f) Fyllinger høyere enn 1 m over opprinnelig terreng tillates ikke. Fyllingers skråninger målt langs skråningen skal ikke overstige 2 m. Skjæringer av terrenget som skaper skjæringsskråninger er kun tillatt i forbindelse med byggegrube for hyttene samt evt. trappemurer/støttmurer tilknyttet fritidsboligene
- g) Samlet areal for terrasser, verandaer og lignende i tilknytning til fritidsbolig skal ikke overstige 30 m² i områdene FB1 og 50 m² i områdene FB2 og FB3. Maksimalt 10 m² av dette kan være overbygget.

Terrasse, veranda og lignende i forbindelse med uthus/anneks eller som frittliggende konstruksjoner tillates ikke.

- h) Terrengarbeider i forbindelse med innpassing av terrasser tillates ikke. Synlig høydeforskjell mellom terrasseoverflate og naturlig terreng skal ikke overstige 30 cm.
- i) Utvidelse av bebyggelsen i områdene FB1 skal skje i retning fra sjøen.
- j) Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l skal det legges spesiell stor vekt på stedstilpasset og god byggeskikk, terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser. Kontrastfarger er ikke tillatt.
- k) Vegetasjon, trær og tregrupper skal tas vare på i størst mulig grad. Avvirkning skal skje på en måte som hensyntar bevaring av vegetasjonssammensetning og landskap og med vektlegging av viktige friluftsverdier.

§ 7. FORRETNING/INDUSTRI/LAGER

- a) Området tillates utnyttet til forretningsvirksomhet, kiosk og lager i tilknytning til fiskerivirksomhet, småbåthavn og turisme.
- b) Det tillates bebyggelse med tillatt bruksareal 150 m² BRA. Mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
- c) Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA bygningsareal.

§ 8. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER/ BADEPLASS

- a) Offentlig friområde og badeplass avsettes til rekreasjonsformål til allmenn benyttelse.
- b) Det tillates oppført bygninger, anlegg eller konstruksjoner som er nødvendige og som har naturlig tilknytning til området

§ 9. OMRÅDE FOR TRAFØ/NETTSTASJON

Området er reservert oppføring/utvidelse av nettstasjon/trafo. Annen bebyggelse, anlegg eller konstruksjoner er ikke tillatt på området.

§ 10. FRILUFTSOMRÅDER

- a) I området tillates tiltak for tilrettelegging av allmenn ferdsel slik som stier og gangveier med tilhørende skilting.
- b) I friluftsområder knyttet til private småbåtanlegg PSBHS 2, 3 og 4 tillates oppført ett båthus/lagerhus pr. småbåtanlegg på inntil 15 m² BRA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 2,5 m og mønehøyde 4 m.
- c) Området tillates benyttet til utplassering av mobile avfallscontainere for hytterrenovasjon.

§ 11. PRIVATE SMÅBÅTHAVNER

- a) Områder som tillates benyttet til privat småbåthavn er angitt på plankartet med PSBHL og PSBHS

Småbåthavnene tillates utvidet og/eller modernisert. Flytebrygger tillates både ved utvidelser og ved rehabilitering.

PSBHS 2-4 skal kun benyttes til båtplasser i tilknytning til boliger og fritidsboliger på Karlsøen Østre. Bolig- og fritidsboligeiere med private brygger utenfor regulerte småbåthavner kan tildeles plass i småbåthavnene under forutsetning av at private

brygger fjernes.

- b) Området PSBHL utgjør landområdet knyttet til PSBHS 1 som utgjør småbåthavn i sjø.
- c) På landområdet tillattes ikke oppført noen form for bygninger og konstruksjoner. Landområde tillates kun benyttet som atkomst, lasting og lossing i forbindelse med bruk av bryggeanlegget og tilhørende båter. I tillegg tillates utsetting og opptak av båter som har plass ved bryggen. Området tillates ikke benyttet til opplag av båter
- d) Området PSBHS 1 tillates benyttet til småbåthavn for inntil 30 småbåter og/eller fiskefartøyer. Anlegget tillates ikke utvidet hverken med hensyn til antall plasser eller i utstrekning. Rehabilitering og modernisering av bryggeanlegget er tillatt.
- e) PSBHS 2 med 12 plasser tillates utvidet med inntil 40 plasser til total 52 plasser. Ved utførelse skal det legges stor vekt på å oppnå maksimal vanngjennomstrømming gjennom anlegget. Eksisterende pelefortøyninger i bukta forutsettes fjernet.
- f) PSBHS 3 tillates utvidet fra 12 til 20 plasser.
- g) PSBHS 4 tillates utvidet fra 6 til 14 plasser.

§ 12. PRIVAT KJØREVEI OG PARKERING

- a) Private veier er åpne for alminnelig ferdsel.
- b) Private parkeringsplasser skal benyttes til gjesteparkering for besøkende til øya samt til parkering for hytteiere som ikke har andre parkeringsmuligheter. Utleide og/eller private parkeringsplasser skal merkes. Innenfor området P langs Ørnekkuppaveien skal avsettes minst 5 parkeringsplasser for dagsbesøkende.

§ 13. FELLES LEKEPLASS

Fellesareal for følgende områder:

FB1-1,0daa, FB1-4,2daa, FB1-3,9daa, FB1-2,1daa, FB2-2,0daa, FB3-0,7daa, B1-1,7daa, B1-2,1daa og B2.

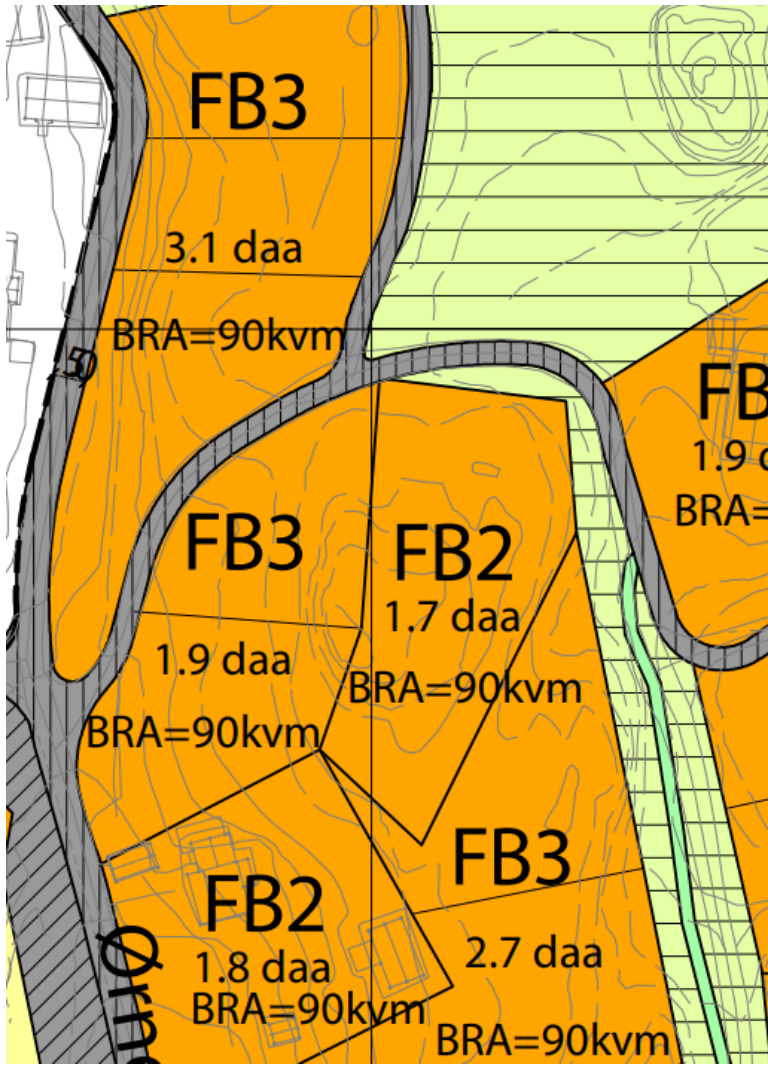
På området tillates montert lekeapparater og utstyr knyttet til barns lek og ballspill.

§ 14. AVFALLSPASS

Området tillates benyttet til utplassering av mobile avfallscontainere for hytterrenovasjon.

§ 15. TURVEI/KYSTSTI

Turveinettet består i hovedsak av eksisterende stisystem som forutsettes opprettholdt med dagens standard. Turveinettet forutsettes å inngå i kyststien og kan merkes i henhold til standard for denne.



TILLEGG TIL FESTECONTRAKT

Mellom

PER REIDAR KARLSØEN, f. 11.08.33

(heretter benevnt fester)

og

JØRGEN KARLSØEN, f. 25.04.1988

(heretter benevnt bortfester)

er det i dag inngått følgende tillegg til festeavtale datert 18. august 1973 for eiendommen gnr. 1133 bnr. 3 fnr. 30 i Sarpsborg kommune.

1. Ny årlig festeavgift gjeldende fra 1. april 2022 er kr.22.850. Festeavgiften betales forskuddsvis hvert år den 1. juli.
2. Nåværende fester – og hans livsarvinger – skal likevel kun betale kr.2.680 i årlig festeavgift. Dette gjelder likevel ikke dersom eiendommen omsettes til andre og opphører uansett 1. april 2032.
3. For øvrig gjelder festeavtalen av 18. august 1973 med unntak av punkt 2 om begrensninger av bebyggelsens størrelse og punkt 1 om at trær på tomten tilhører grunneier.
4. Denne avtalen kan tinglyses.

Denne tilleggsavtale i 2-to-likelydende eksemplarer, hvorav 1-ett til hver av partene.

25. april 2022

Karlsøya, den
Som bortfester:

Sarpsborg, den
Som fester:

Jørgen Karlsøen

Per Reidar Karlsøen