



HYTTETOMTER NÆR SJØEN OG BYEN

INNHOOLD:



SIDE 4. OMRÅDET ➔



11. TOMTEKART ➔



17. AKTIVITETER ➔

I NYDELIGE OMGIVELSER



Langøya ligger med sjøen på tre sider.
Fra hytta har du rusleavstand til kysten med strender
og svaberg. I tillegg er det kort vei til Fredrikstads
koselige byliv.



Langøya Hyttepark

Hytte i byen – nær sjøen – solrikt

Eikelunden Eiendom AS lanserer et nytt hyttefelt med helt spesielle kvaliteter.

De store tomtene på Langøya Hyttepark ligger solrikt og vestvendt.



Langøya er en naturskjønn halvøy som ligger nær Fredrikstad sentrum, lett tilgjengelig for de som ønsker en hytte utenfor byens larm, men likevel kun 3.5 km til sentrum.

Med sjøen som omfavner halvøya på tre sider, tilbyr Langøya fantastiske muligheter for både avslapning, flott natur og ulike vannaktiviteter.

Øyas unike karakter fremheves ytterligere av de særegne navnene på de nærliggende sjøområdene: Fredagshølet, Glufsa og Driteren. Disse navnene, som bærer med seg lokale anekdoter og historier, gir området en helt spesiell sjarm.

Enten du er ute etter et rolig sted å fiske, en plass å bade, eller bare ønsker å nyte den vakre utsikten over vannet, er Langøya et perfekt valg for en fredfull hyttedag med naturen og sjøen som nærmeste nabo.



Langøya Hytttepark

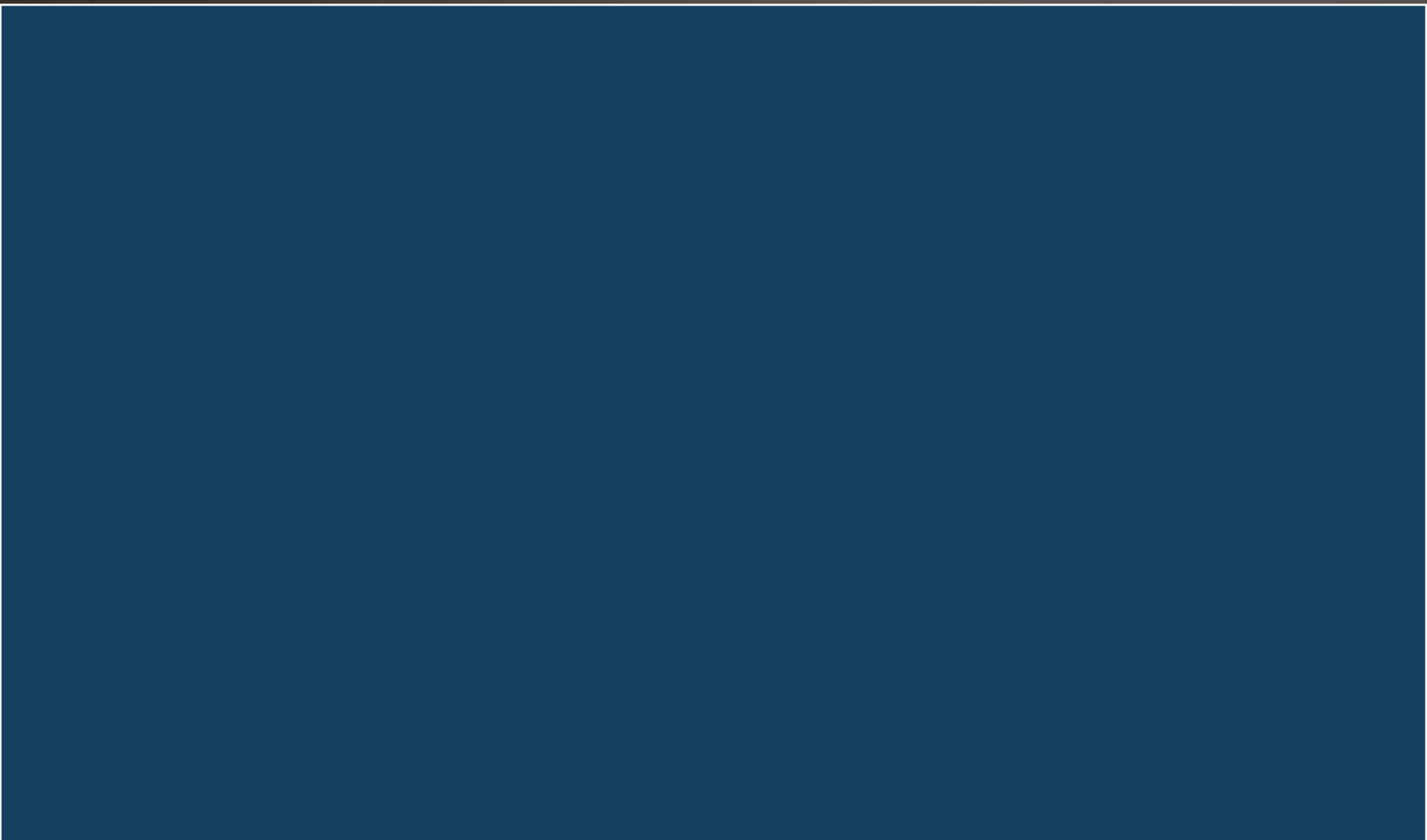
Hytte i byen – nær sjøen – solrikt



SALGSTRINN 1

SALGSTRINN 2

Se video over området:





 Langøya Hyttepark
Hytte i byen – nær sjøen – solrikt



 Langøya Hyttepark
Hytte i byen – nær sjøen – solrikt



Hyttene vil ligge lunt til mellom kystfuruer, lyng og svaberg opp i dagen. Tomtene vil i størst mulig grad beholde sin naturlige vegetasjon og inngrepet på naturen vil bli minimal.

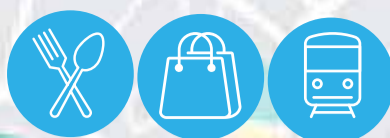




Gressvik



Gratis ferje



FREDRIKSTAD

Værstetorvet



Gratis ferje

Gamlebyen



Sykkel 15 min



Buss 8 min



Bil 7 min



KRÅKEØY



Enhus camping
Enhus badeplass

Langøya

Enhuskilen



Glufsa

TOMTEKART



KORT VEI TIL MYE

Idyll nær sjøen, et sted å gjøre ingenting annet enn å nyte livet, eller opplev alt som området rundt har å by på...



Båtliv



Sandstrender og svaberg



Gamlebyen



Herlig badeliv
i Oslofjorden



Fredrikstad med uteliv og shopping



Flotte turmuligheter



Golfbaner



Restauranter



 Langøya Hyttepark
Hytte i byen – nær sjøen – solrikt



ENHUSKILEN

Innerst i Enhuskilen finner du Enhuskilen Camping med storkiosk og en en flott langgrunn sandstrand og runde svaberg du kan bade fra. Enhuskilen ligger kun noen minutters spasertur unna.



GLUFSA

Glufsa – med det litt spesielle navnet – ligger helt syd på Kråkerøy. Her er vakker natur med myke svaberg og utsikt til Hvalers fantastiske skjærgård. Fra land kan faktisk skjærgården nåes via broer som er bygget ut på flere av de forskjellige holmene – en av dem er Glufsa.



FREDAGSHØLET

I Hvaler-skjærgården, nærmere bestemt nord på Vesterøy, finner vi den lune havna med navnet Fredagshølet – en svært populær havn nettopp på fredager.

FREDRIKSTAD OG GAMLEBYEN

Med sin flotte beliggenhet ved Glommas utløp, er Fredrikstad en naturlig perle å besøke. Fredrikstad har en rekke serveringssteder – her finner du noe for enhver smak. Ta Byfergen, som er gratis, over til Gamlebyen! Gamlebyens sjarme tar deg tilbake i tid og en rusletur på vollane er obligatorisk.





Kråkerøy er i rivende utvikling. Værstetorvet er et gatebasert, moderne handlesenter med et stort og variert tilbud med rundt 60 butikker og serveringssteder. Det brede utvalget utgjør en komplett handels- og møteplass som supplerer dagens tilbud i sentrum. På Værste vil det bli båt-havn med mulighet for å leie båt-plass.

Senteret er lett tilgjengelig med sykkel og bil. Vest på Kråkerøy vil tidligere tomte der Fredrikstad Mekanisk Verksted lå utvikles og i FMV Landsbyen vil finne:

- Skate-muligheter
- Marina og badstuer
- Servering og matfestival
- Dagligvare og handel

www.vaerstetorvet.no - KLIKK PÅ LINK

VÆRSTETORVET



FOR DEN AKTIVE



KYSTSTIEN

Den merkede Kyststien går bare noen meter fra hytta og videre mot Enhuskilen eller mot Glufsa. Opplev variert landskap, glattpolerte svaberg og strender og flott kulturlandskap.

Kråkerøy er også kjent som Blomsterøya og bærer navnet sitt med rette med sitt store botaniske mangfold.

[Kart for Kyststien Kråkerøy- KLIKK PÅ LINK](#)



BÅTLIV OG FISKE

Båtliv og fiske er naturlige sysler når man er på hytta. Ta med fiskestanga og rusle deg en tur ut på svabergene syd på Langøya.

Langøen båtforening ligger i Vesterelva og har marina og mulighet for å sette ut båten.



GOLF

Er du golfinteressert, finner du flotte golfbaner i nærheten.

Gamle Fredrikstad Golfklubb ligger ved Gamlebyen og Kongsten fort rett på utsiden av Fredrikstad sentrum. Dette er en parkbane med nok av utfordringer i form av vanskelige greenområder og mye vann.

På Onsøy ligger Huseby og Hankø Golfklub – en 9-hulls fullverdig golfbane. Denne ligger nær sjøen i åpent parklandskap.

Litt lenger nord ligger Onsøy Golfbane som er en 18-hulls skogs- og parkbane som holder internasjonal standard.



www.gfgk.no/start – KLIKK PÅ LINK



RESTAURANTER

Området byr på flere gode restauranter, både i Onsøy og i Fredrikstad.



Besøk gjerne Visit Fredrikstad og Hvaler for tips til fine aktiviteter i området.

www.visitfredrikstadhvaler.no - KLIKK PÅ LINK

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Tomteareal:

Tomtene er fradelt og oppmålt.

Matrikkelrapport for hver av tomtene kan fås ved henvisning til megler

Regulering:

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsplan, VA-plan mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Nr. 250 - Midtre Langøya og Enhuskilen, samt gjeldende kommuneplan. Dersom det er motstrid mellom disse to planene er det kommuneplanen som gjelder. Under følger en kort oppsummering av bestemmelsene i reguleringsplanen og kommuneplanen. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er uttømmende. Interessentene oppfordres til å sette seg inn i reguleringsbestemmelsene for hele området som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

- Maksimal utnyttelse pr. tomt er 90 m² BRA.

- I tillegg til hytte, kan det bygges én uisolert bod på inntil 10 m² BTA (BRA for bod vil inngå i arealet for maksimal utnyttelse pr. tomt).

- Hytte kan oppføres med maksimum 1 etasje.

- Maksimalt tillatt mønehøyde 5,5 m (målsatt fra gjennomsnitt eksisterende terrengnivå).

- Maksimalt tillatt gesimshøyde 4,0 m (målsatt fra gjennomsnitt eksisterende terrengnivå).

- Bod kan ikke overstige maks møne 4,0 m og maks gesimshøyde 3 m.

- Maksimal størrelse på terrasse er 40 m² (hvorav inntil 10 m² kan være overbygd areal). Overbygd areal skal ikke medregnes i BRA.

- Takform skal være saltak.

- Vedrørende fundament: Bestemmelser oppgir ikke krav til pæler, om det bygges med pæler eller grunnmur kommer an på tomtens utforming.

Tomten overdras uten byggetillatelse o.l., slik at Kjøper selv bærer risikoen for senere utnyttelse av tomtene, herunder byggesøknad, utnyttelse av tomtene, eventuelle krav til grunnundersøkelser, kostnader ifm. tilknytninger, mv.

Vei, bom, fiber, vann og avløp:

Tomtene leveres med adkomst fra offentlig vei i tråd med reguleringsplanen. Veien inn til hver av parkeringsplassene inkludert «Transportkorridorer» er privat sti/vei som betjener eiendommene på dette hyttefeltet og omkringliggende hyttefelt. Det blir satt opp en bom med elektronisk åpning for å regulere trafikken inn på feltene. Det vil i forbindelse med opparbeidelse av adkomst, vann og avløp dannes et vei- og avløpslag/velforening. Kostanden vil bli fordelt mellom eiendommene som er tilknyttet adkomsten og vann- og avløpsanlegget.

Flere av tomtene har behov for avløpspumpe. Tomtene som har dette behovet, vil bli levert med nødvendig installasjon fra selger.

Vann og avløp opparbeides med kommunal standard. Den enkelte tomteeier har ansvar for adkomst, vann og avløp på egen tomt og er forpliktet til å være medlem av vei- og avløpslaget.

Gnr. 425 bnr 628, 629, 630, 631, 632, 633 og 634 i Fredrikstad kommune har rett til å anlegge å ha liggende privat vann- og avløpsanlegg (herunder også kummer) over gnr 425 bnr 587 i Fredrikstad kommune. Anlegget er tegnet inn på vedlagte situasjonsplan.

Rettigheten er evigvarende og vederlagsfri. Rettigheten omfatter også rett til for egen regning, fremtidig drift og vedlikehold, utskiftninger og nødvendig arbeid som står i naturlig sammenheng med å ha anlegget liggende. Rettighetshaver plikter å tilbake stille området etter arbeid med anlegget. Rettighetshaverne eier det private vann og- avløpsanlegget (fellesanlegg privat) i sameie med felles rettigheter og forpliktelser fra det kommunale tilkoblingspunktet i V01 frem til og med kummen i S19.

Fellesanlegget beskrevet over er et selvfallsanlegg etablert på frostfri dybde.

Rettighetshaverne eier hver sin stikkledning fra fellesanlegget og inn til egen eiendom.

Eiendommene/hyttetomtene er fradelt 425/587. Transportkorridorene og andre felles områder vil bli i 425/587 som vil bli eid i realsameie mellom eiendommen på dette hyttefeltet, og eiendommen på dette hyttefeltet vil sammen være ansvarlige for drift og vedlikehold av dette arealet. I forbindelse med opparbeidelse av V/A, infrastruktur, og utnyttelse av tomtene må kjøper regne med å godta at det vil bli felt

skog der selger ser det hensiktsmessig. Det blir lagt fiber fra Telenor frem til tomtegrensene.

Parkering:

Det opparbeides to felles parkeringsplasser, hvor hver tomteeier får tildelt 1 plass til hver tomt. Adkomstkorridorene/ internveiene vil bli sperret med bom, med mulighet for å kjøre inn til hytta for avlesning.

Lading av elbiler:

På de to felles parkeringsplassene vil det bli lagt opp til 4-5 fellesplasser med lademulighet.

Kyststi:

Det går en Kyststi gjennom hyttefeltet. Denne vil bli lagt til transportkorridorene.

Overtakelse/Fremdrift:

Overtagelse 6 uker etter budaksept.

Info vedrørende budgivning og finansiering:

Tomtene selges til fastpris, og etter «første mann til mølla»-prinsippet.

Kjøpebekreftelsen skal leveres i utfylt stand og være signert. Alle budgivere som er ført opp i kjøpsbekreftelsen skal vise til gyldig legitimasjon eller kopi av legitimasjon. Alle bud skal sjekkes og bekreftes av en norsk finansinstitusjon. Det er derfor viktig at kjøpers bank kontakt er oppført i kjøpsbekreftelsen.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til aksjeselskaper. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen.

Kjøpsbekreftelse ligger under «Nyttige lenker» i Finn.no-annonsen, eller den kan fås ved henvendelse til megler.

Betalingsbetingelser:

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon.

Tinglyste rettigheter/servitutter:

Tomtene fradeles gnr. 425, bnr 587. Tomtene vil være fri for rene pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til evt. vei og vannlag som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte hytteeiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til naboforhold eller krav fra det offentlige. Det kan være per i dag, tinglyst en rekke heftelser/ erklæringer på eiendommene. Pantedokument til selgers bank og til megler (pant og urådighetserklæring) tinglyses også, men disse heftelsene vil bli innfridd i forbindelse med kjøpers overtagelse av tomten.

Konsesjon:

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekrefte av kommunen.

Sentrale lover:

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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. 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Hvitvasking:

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. 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) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike

kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern:

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 ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no



EIKELUNDEN

Eiendom AS

Eikelunden Eiendom AS har eksistert siden 2010. Vi er et mellomstort eiendomsselskap hvor eierne deltar aktivt i den daglige drift. Vi har spesialisert oss på feltutbygging hvor vi kjøper utbyggingsfelt med mulighet til å bygge fra ca 20 til 100 boliger eller hytter. Vi påtar oss totalansvar fra omregulering til boligområde, opparbeidelse av vei, vann og avløp (VVA), oppføring av boligen til den er klar til innflytting.

KONTAKT OSS



ASK Møller Eiendomsmegling AS
Gamle Beddingvei 27, 1671 Fredrikstad
www.askmoller.no

Henriette Knold Andersen
Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46 63 52 92
E-post: henriette@askmoller.no

Magnus Winther Hansen
Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 480 53 066
E-post: magnus@askmoller.no



UTBYGGER:
Eikelunden Eiendom AS
Perlemorveien 3, 1639 Gamle Fredrikstad
Tlf. 90 75 31 90
E-post: bjorn@eikelundeneiendom.no

ØNSKER DU ET TILBUD FRA NORGES STØRSTE HYTTEBYGGER?

Faun består av merkevarene Nordlyshytter, Familiehytta, Øverbygg, Telemarkhytter, Leve Hytter, Leve Leiligheter og Lette Hytter.

Målet er at Faun skal dekke alle behov i markedet fra de med de mest eksklusive preferansene, til de som kun ønsker seg en hytte.

Faun har lang erfaring i bransjen og har bygget hytter i over 30 år. Med egne snekkere sikrer vi kontinuitet og kunnskap om produktene – og ikke minst kvalitet og lidenskap for faget og hyttene.

KONTAKT OSS:

Fredrik Stenen

Tomter & Utvikling

Mobil: +47 991 63 896

E-post: fredriks@faun.no

faun 



Nordlyshytter

faun[®]

Polar

Vår populære hytteserie Polar med sitt framskutte midtparti er den perfekte hytte for utsiktstomtene. I denne hytta får du full utnyttelse av naturen med panoramavinduer i tre himmelretninger og to lune uteplasser på hver side, tilpasset skiftende vær- og vindforhold.



Frøya

Vår nye modellserie Frøya er tilpasset de smale utsiktstomtene med store vindusflater og åpen himling i stue som slipper lyset og omgivelsene inn.

Frøya leveres i likhet med de andre modellseriene i fem størrelser, hvorav de to største modellene Frøya 125 og Frøya 150 i T-fasong med fremskutt stueparti.

Med kjøkken og stuen i midten samt to separate soveromsfløyer på hver side er disse modellene velegnet som generasjons-delingshytter.





Sommer Vy

Sommer-Vy er skapt med hensyn til varme sommerdager og lange sommerkvelder. Her får du mulighet til skyvedører som gjør at du slipper sommeren inn i hytta og kan nyte en romslig veranda med tilgang til hytta sin funksjonalitet.



Lette hytter

faun[®]



LETTE HYTTER

Lette hytter er utviklet med tanke på miljøet. Her får du sansynligvis markedets mest bærekraftige hytte. Her er det tenkt på alt for å lage et minst mulig fotavtrykk på miljøet, uten at det skal gå på bekostning av komforten. Med store verandadører som leder inn til oppholdsrommet i hytta, vil Lette passe utmerket inn i sommerlandskapet som innbyr like mye til å være ute som inne. Hytta har diskre arkitektur som vil harmonere godt med omgivelsene.



Familiehytta

faun[®]

Furutangen

Furutangen er en stor, flott hytte med plass nok til at storfamilien kan ha med venner på helgeturer og ferier. I tillegg til to rom og tv-stue på hemsen, er det fire soverom i første etasje. Stuen og kjøkkenet er hyttas naturlige samlingspunkt for måltider, sofahygge og peiskos.

Rommet er lunt og innbydende, med store vinduer og utgang til en dels overbyggd terrasse. Videre er det bad med toalett, et kombinert wc/vaskerom, innvendig bod og utvendig, isolert bod – perfekt for turutstyr.



Mer 40

Mer er en kompakt, smart hytte som har utvidet potensial. Loftet leveres uinnredet, men ferdig gulv, så med litt egeninnsats kan du å få enda mer hytte for pengene. En hytte som dette er en perfekt start på hyttedrømmen.