

AREALEFFEKTIV HYTTE NYDELIG BELIGGENDE PÅ KAHOLMEN

Kaholmen 71

PRISANTYDNING
5 490 000





Ett hvert bygg er en konstruksjon
med et uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

5

Velkommen til Kaholmen 71

6

Nøkkelinformasjon

9

Eiendommen

12

Plantegninger

34

Om boligen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kaholmen 71

Arealeffektiv hytte nydelig beliggende på Kaholmen/Kråkerøy

Velholdt hytte fra 1960-tallet, fantastisk beliggende på svaberget syd på Kaholmen med fri utsikt til vakre Kråkerøyholmene og Hvaler. Eiet tomt. Flotte sol- og utsiktsforhold. Med hytta følger tinglyst, privat brygge og 2 parkeringsplasser (Femdal og Bjørnevågskilen). Eiendommen er tilknyttet kommunalt VA og inneholder forholdsvis romlige kjøkken- og baderom. Stor veranda med sol fra morgen til kveld. Med båt er det kort vei til en fantastisk skjærgård blant Kråkerøyholmene, Hvalers utallige øyer og langs Onsøykysten. Flotte turområder og gode muligheter for fiske i området.

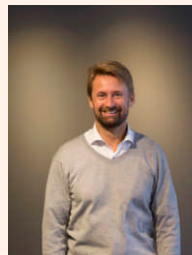


Kaholmen 71

Prisantydning	5 490 000
Totalpris	5 628 750
Omkostninger	151 300
P. rom	57 m²
Bruksareal	57 m²
BRA-i:	57 m²
TBA:	38 m²
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	1 079 m²
Byggeår	1960

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

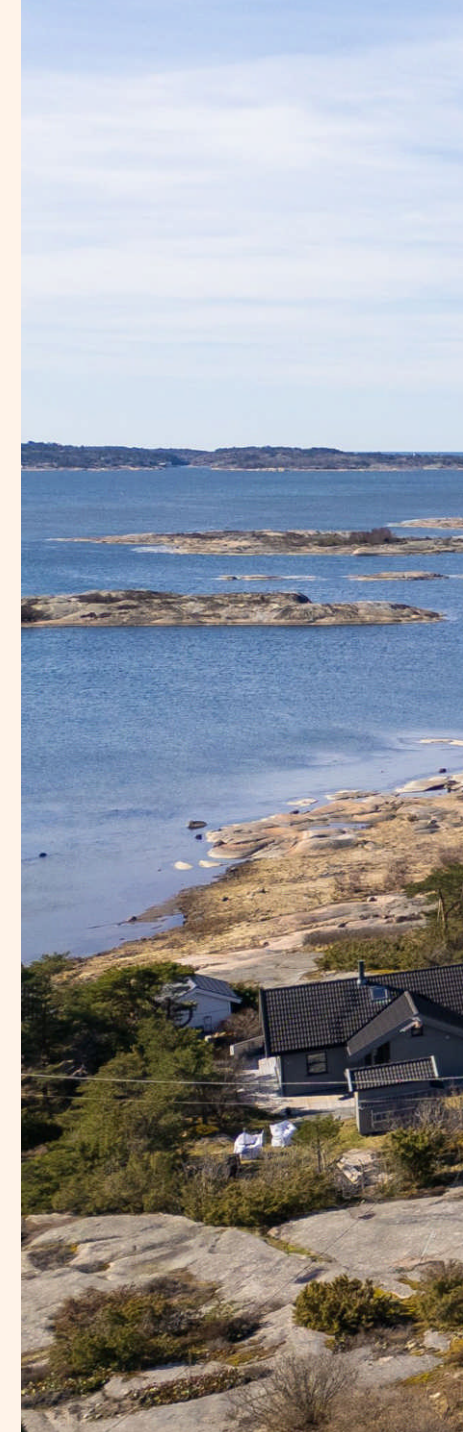
Eiendomsmegler MNEF

95850192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad







The background features a large, stylized graphic. On the left, there is a solid orange shape that resembles a thick, curved arrow pointing towards the right. To its right, a large, light grey shape follows a similar curved path, creating a sense of depth and movement. The overall composition is minimalist and modern.

EIENDOMMEN



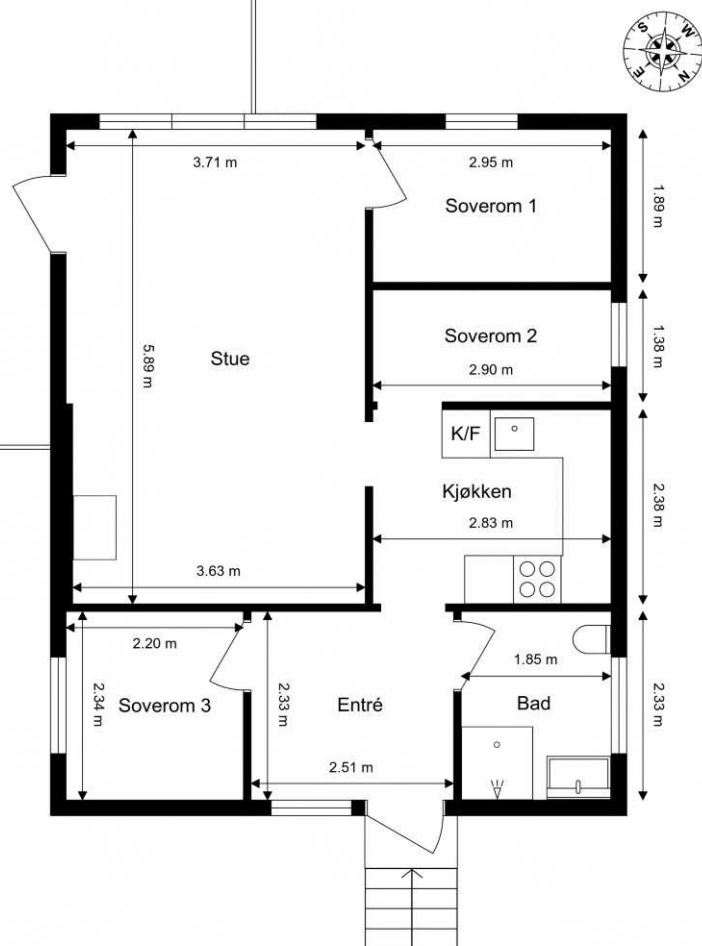


An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY
Fritidsbolig - 1. etg.

Veranda



Ordernr. 15053675

 Anticimex®

Innhold

Hytte over ett plan med stue, kjøkken, bad, tre soverom, entré og frittstående bod.

Utgang fra stue til syd-, øst- og vestvendt veranda med gode sol- og utsiktsforhold.

57 m²

1. etasje

Standard







Vedovn for kjølige kvelder



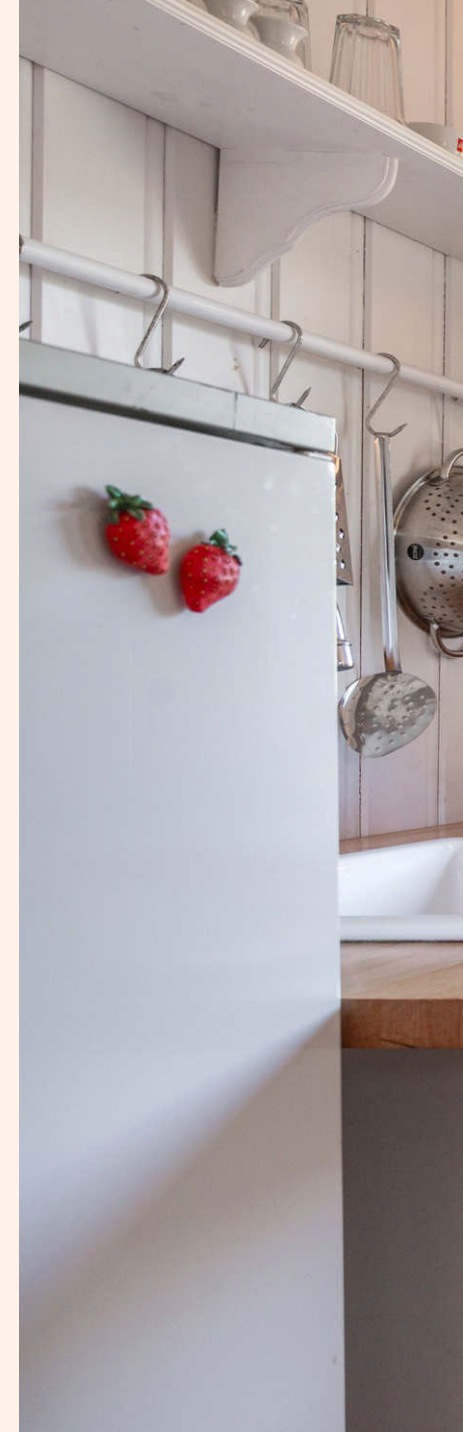








Kjøkken





Bad







Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3







Beliggenhet

Hytta ligger på svaberget i utkanten av "Kyststien" syd på Kaholmen (kun 150 meter fra vannet). Her er du omgitt av et vakkert og ettertraktet skjærgårdslandskap med holmer, skjær og et yrende båtliv. På Kaholmen finnes et utstrakt stinett (Kyststien) som også tar deg lenger nord på øya, i retning Enhuskilen/Langøya. Hvalerskjærgården, litt lenger syd, har flere øyer med et utall av utfartsområder, strender, svaberg og tettsteder, populært blant båtfolk og sommergjester. I nordlig retning kan man oppsøke Onsøylandet, fra Strømtangen til Engelsviken. Parkeringsplass og felles gjesteparkeringer innerst i Bjørnevågkilen og i Femdal (ca 15 min. gange fra eiendommen). Ca 200 meter til egen brygge, i østlig retning (Bjørnevågkilen). Svært barnevennlig med muligheter for lek på egen tomt samt ferdsel i småbåt i området. Kot vei til Tangen og Stokken (med parkering og tilleggsmuligheter). Marina med drivstoff i Kjøkøysundet og i Bukta på Papper.











An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The white line curves from the top right towards the bottom right.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 57,0 m²

- BRA-i: 57,0 m² (Stue, kjøkken, bad, tre soverom og entre).
- BRA-e: Frittstående bod på ca. 5m2.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velholdt fritidsbolig fra 1960-tallet, fantastisk beliggende på svaberget syd på Kaholmen med fri utsikt til vakre Kråkerøyholmene og Hvaler. Eiet tomt. Flotte sol- og utsiktsforhold. Med hytta følger tinglyst, privat brygge og 2 parkeringsplasser (Femdal og Bjørnevågskilen). Eiendommen er tilknyttet kommunalt VA og inneholder forholdsvis romlige kjøkken- og baderom. Stor veranda med sol fra morgen til kveld.

Med båt er det kort vei til en fantastisk skjærgård blant Kråkerøyholmene, Hvalers utallige øyer og langs Onsøykysten. Flotte turområder og gode muligheter for fiske i området.

Beliggenhet

Hytta ligger på svaberget i utkanten av "Kyststien" syd på Kaholmen (kun 150 meter fra vannet). Kaholmen ligger på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Her er du omgitt av et vakkert og ettertraktet skjærgårdslandskap med holmer, skjær og med attraktive muligheter for padling og båtliv. På Kaholmen og Kråkerøy finnes et utstrakt stinett (Kyststien) som også tar deg lenger nord på øya, i retning Enhuskilen/Langøya. Hvalerskjærgården, litt lenger syd, har flere øyer med et utall av utfartsområder, strender, svaberg og tettsteder, populært blant båtfolk og sommergjester. I nordlig retning kan man oppsøke Onsøylandet, fra Strømtangen til Engelsviken. Parkeringsplass og felles gjesteparkeringer innerst i Bjørnevågkilen og i Femdal (12-15 min. gange fra eiendommen). Ca 200 meter til egen brygge, i østlig retning (Bjørnevågkilen). Svært barnevennlig med muligheter for lek på egen tomt samt ferdsel i småbåt i området. Kort vei til Tangen og Stokken (med parkering og tilleggingsmuligheter). Marina med drivstoff i Kjøkøysundet og i Bukta på Papper. Kort vei med båt eller bil til matbutikk, blomsterbutikk, apotek på Vesterøy og kort vei med båt eller bil til Fredrikstad og Gamlebyen,

Innhold

Hytte over ett plan med stue, kjøkken, bad, tre soverom,

entré og frittstående bod.

Utgang fra stue til syd-, øst- og vestvendt veranda med gode sol- og utsiktsforhold.

Båtplass

Med hytta følger privat brygge/båtplass i

Bjørnevågkilen, skjermet for sydvesten. Rettigheten er tinglyst og brygga er byggemeldt.

Standard

Hytta som framstår godt vedlikeholdt, holder normalt bra hyttestandard. Verandadør og enkelte vinduer fra 2019. Gulvflater belagt med laminat og tregulv. Vegg- og himlingsflater belagt med trepanel og malt tapet.

Praktisk bad med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Rommet ble omgjort til bad i 2009. Gulvflate belagt med tregulv, vegg- og himlingsflater belagt med trepanel.

Lys kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av tre. Innredningen har frittstående kjøleskap og komfyr. Røropplegget fra 2009. Gulvflate belagt med laminat, vegg- og himlingsflater belagt med trepanel.

Adkomst

Fra Fredrikstad: Kjør over 1 av Kråkerøybruene og følg Kråkerøyveien mot Hvaler. Ta til høyre ved Lunde (skiltet Bjørnevågveien). Følg veien til parkeringsplass, innerst i Bjørnevågkilen og følg stl i sydlig retning - hold så til høyre der stien deler seg og følg på til du kommer til en lysning og får kontakt med vannet - hytta er gul og ligger på venstre side når du ser ned mot vannet.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser. Én tinglyst plass på Femdal (Gnr 429 Bnr 1) samt en parkeringsplass via medlemskapet i Kaholmen hytteforening, innerst i Bjørnvågkilen.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

-Ja, satt inn vask, dusjkabinett og toalett i et rom som tidligere var soverom. Dette ble gjort i 2009 i fbm tilkobling til Søndre Kråkerøy Vann og Avløpslag. Dokumentasjon er faktura fra Hvaler Rørleggerbedrift AS og godkjenning fra Fredrikstad Kommune 26.11.2009 referanse 2009/16134- 5-122283/2009ANDHAN.

Punkt 4: I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, hele undertaket ble skiftet, det ble laget nye takstoler for å rette takvinkel mot nord og det ble satt på pipehatt og lagt ny papp i 2010. Alt arbeidet ble utført av Byggmester Arild Andersen AS, Sellebak. Dokumentasjon er tilbudet og faktura fra Byggmester Arild Andersen AS. Skiftet lite vindu og deler av ytterpanel møt øst i 2018. Dokumentasjon er faktura fra Hvaler Bygg AS. Byttet ut gammel skyvedør med nye vinduer og ny dør i stuen i 2019. Dokumentasjonen er tilbud og faktura fra Hvaler bygg AS.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Nytt sikringsskap og installasjon av pumpestasjon, Ny jording. Dokumentasjon er sjekklister/ansvarserklæring elektriker datert 28.05.2009. Arbeid utført av Profitek Østfold AS o 2009.

Punkt 11: Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

-Ja, hytten er tilknyttet offentlig V/A gjennom Søndre Kråkerøy Vann og Avløpslag. Det er installert avløpskvern/pumpe i det tekniske rommet under hytten.

Punkt 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

-Ja, etablert bad som nevnt over. Det er ikke gjort arbeider siden badet ble installert. Vinteren 2023/2024 oppsto det drypp fra innvendig stoppekran i det tekniske rommet under hytten. Denne ble umiddelbart byttet av Hvaler Rørleggerbedrift AS. Dokumentasjon er faktura.

Punkt 19: Har det vært skadedyr i leiligheten?

-Ja, det har vært mus i det tekniske rommet under hytten. Da vi overtok i 2000 var det noen sukkermaur på kjøkkenbenken. Vi byttet kjøkkenskap og benkeplater i 2005, siden har vi ikke sett noe til sukkermaurene.

Punkt 21: Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

-Ja, I fbm skifte av taket ble det oppdaget litt råte ved

pipen i det gamle undertaket. Tak og undertak er byttet. I fbm innsetting av nye vinduer ble det oppdaget litt råte i bjelken under. Denne ble byttet før nye vinduer ble satt inn.

Punkt 23: Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

-Ja.

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

-Ja. På eiendommen står det en frittstående bod. En tinglyst, godkjent brygge/båtplass i Bjørnevågkilen tilhører eiendommen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad

-Rommet har ingen ventilasjon utover vindu. Det er ikke etablert tettesjikt i rommet.

Kjøkken

-Ingen ventilasjon utover vindu. Gulvet har noe knirk og enkelte åpne skjøter. Servanten har noe krakelering. Det er ikke tett mellom benkeplate og servant.

Øvrige rom

-Mangler karmplister på en side av innerdør ved soverom 3. Laminatgulv i entre og soverom 2 har enkelte åpne skjøter. Noe knirk i gulvflater. Dørbladet til innerdør ved soverom 1 og 3 har kontakt med dørterskel/karm.

Loft - uinnredet

-Registrert noe misfarging i undertaket. Kan skyldes utilstrekkelig ventilasjon. Diffusjonssperre av eldre type. Loftsluken er ikke tett. Luftlekkasjer fra varm side til kaldtloftet kan føre til kondensproblematikk. Enkelte av luftespaltene mellom taksperrene er tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er registrert spor etter mus (avføring) på loft.

Ildsteder /skorsteiner innvendig

-TG2 satt med bakgrunn i skorsteinens alder.

Etasjeskiller - 1. etasje

-Det er registrert merkbare skjevheter i hytten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm i stue, og ca. 11 mm i entré.

Tekniske anlegg, VVS anlegg

-Varmtvannsbereder er gitt TG2 grunnet alder.

Andre forhold - Bjelkelag

-TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder og utførelse for å belyse risiko.

Elektrisk anlegg

-Det er kun fremlagt dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Se tilstandsrapport for mer detaljert informasjon.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

-Konstruksjon er gitt TG2 med bakgrunn i alder for å belyse risiko. Kledningen bærer generelt preg av slitasje. Kledning på vegg mot sydvest og sydøst har slitasje og noe mindre råteskader.

Dører og vinduer

-TG2 Gjelder vinduer av eldre dato og entredør. Enkelte vinduer har behov for oppgraderinger/overflatebehandling.

Yttertak

-Deler av konstruksjonen er lukket. Inspeksjon er ikke mulig. Det er registrert noe misfarging i undertak på kaldtloft. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims mot sydvest. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes.

Veranda

-Rekkverkshøyden er under 1 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Verandaen bærer generelt preg av slitasje.

Grunnmur

-Grunnmur og understøttelser har delvis ufagmessig utførelse. Det er registrert skjevheter i enkelte understøttelser av tre.

Frittstående byggverk

-Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Boden bærer generelt preg av alder og slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i kledning. Taktekingen har noe mosevekst.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljerte opplysninger.

Byggemåte

Hytte over ett plan samt kaldtloft. Grunnmur av naturstein. Bærende søyler av betongstein og treverk. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Hytten har profilert entrédør. Verandadør med to-lags glass fra 2019. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1980 og 2019. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Vindfang er innlemmet i hytta, tiltaket er ikke byggemeldt (se vedlagte byggetegninger).

Byggemåte og ferdigattest/brukstillatelse

Vi henviser til opprinnelig salgsoppgave til prosjektet.

Tomt

Tomten er eiet.
1079,00 kvm.

Stor og solrik naturtomt med gode sol- og utsiktsforhold.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.02.2010 (Gjelder kun innvendig sanitæranlegg).
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytte/tilbygg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruk foregående år var 1 535 kwh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 490 000,-

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

137 250,00,- (Dokumentavgift)

12 550,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Hytte)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Pantattest kjøper)

5 641 300,- 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.

Felleskostnader

Felleskostnader er estimert til kr. ,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Dette følger vedlagt i opprinnelig prospekt.

Kommunale avgifter

2024

11 730

Inneholder: Eskatt, vann, avløp, branntilsyn og renovasjon. Eiendommen har vannmåler. Selger hadde i 2023 et forbruk på ca. 5m3.

Løpende kostnader

Medlemskap Kaholmen hytteforening kr 550,-.

Parkeringsavgift kr 350,-.

Årsavgift Søndre Kråkerøy vann- og avløpslag kr 2.500,-.

Serviceavtale pumpestasjon/Sulzer AS kr 2.219,-.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 286 078,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Aksjelaget

, Orgnr:

Forretningsfører: .

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 21465780.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med angitte formål 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse og 530 - Hensyn friluftsliv.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 303605, tgl. 30.08.1972 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 15666, tgl. 18.12.2000 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 300756, tgl. 14.02.1964 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST MED KRÅKERØY KOMMUNE HVORETTER
MULE OG
STANGESKJÆR SKAL TJENE TIL ALMENHETENS BRUK
SOM
FRILUFTSFORMÅL
SALG ELLER BORTLEIE AV PARSELLER AV HOLMENE
ELLER BEBYGGELSE
FORBUDT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 9770, tgl. 01.09.1988 - Erklæring/avtale
HOLMEN "LILLE VESTRE BRATTHOLMEN" SKAL TILHØRE
D.E. OG
GNR. 31 BNR. 1 I SAMEIE MED 1/2 PÅ HVER EIENDOM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 10794, tgl. 27.09.1988 - Urådighet

ET NÆRMERE BESTEMT AREAL AV D. E. KAN IKKE
BEBYGGES, SELGES,
BORTFESTES E. L. I FLG. SERVITUTTAVTALE MED
OSLOFJORDENS
FRILUFTSRÅD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1820893, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved
kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 861389, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved
kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 14200, tgl. 14.11.2000 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

All løsøre inne og ute medfølger hytta. Noen private
gjenstander blir fjernet.
2 kajaker kan evt. kjøpes utenom avtalen.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt

til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger
innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og
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. Det kan være avvik
fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det
opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er
lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av
Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter
avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og
interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud
inngis.

Boligkjøperpakke

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig
forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å
tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a.
husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel
rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring
som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å
reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun
tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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/akjse-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 budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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 STAVLUND AS 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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Georg E Mortensen og Gro Irene Mortensen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kaholmen 71. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 429, bnr. 70 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192240115.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 27 500 inkl. mva)

Tilrettelegging : 8 750,00

www.stavlund.no: 750,00

Markedspakke: 13 900,00

Meglers vederlag er avtalt til ,

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 17.11.2025

The background features a large, stylized graphic. On the left, there is a solid orange shape that resembles a thick, curved arrow pointing towards the right. To its right, a large, light grey shape follows a similar curved path, creating a sense of depth and movement. The overall composition is clean and modern.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kaholmen 71
1676 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 429/70
Fredrikstad kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 57 m²
Frittstående bod
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 62 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.03.2025
Referansenummer	15053675
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0115
Hjemmelshaver/selger	Georg E Mortensen/Gro Irene Mortensen
Bygningsesakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Georg E Mortensen/Gro Irene Mortensen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Uteetemperatur	4 °C
Rapportdato	29.03.2025 18:37

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Kaholmen 71
Postnummer/sted	1676 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	429/70
Tomt	Eiet tomt: 1079 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1960	1982	
Frittstående bod	Ukjent		

Byggemåte

Fritidsbolig med naturtomt beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune.

Hytte over ett plan samt kaldtloft. Grunnmur av naturstein. Bærende søyler av betongstein og treverk. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Hytten har profilert entrédør. Verandadør med to-lags glass fra 2019. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1980 og 2019. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Hytten består av entré, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Ulgang fra stue til veranda vendt mot syd, øst og vest.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
		Kontroll av diffusjonssperre	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
		Annet	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Andre forhold - Bjelkelag.		Annet	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	12	
		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Konstruksjon	13	
		Gesimsløsninger	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
 Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
 Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
 Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyer og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.	57			57	38
	Entré, bad, kjøkken, stue og tre soverom.				Veranda.
SUM	57			57	38
Total bruksareal: 57 m²					

Frittstående bod	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.		5		5	
		Boder.			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal
Hytten inneholder 57 m2 P-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad.

Rom omgjort til badrom i 2009.
Gulvflate belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Gulvstående servantinnredning med slette fronter.
Heldekkende servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er utført hulltaking og fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS) i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste vektprosent under 16. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon utover vindu. Dette medfører begrenset luftutskifning og økt fuktbelastning i rommet ved bruk av sanitærinnstallasjoner. Høy luftfuktighet gir økt risiko for skader. Etablering av mekanisk avtrekk og tiluftsspalte anbefales.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke etablert tettesjikt i rommet. En eventuell lekkasje/vannsøl vil derfor med stor sannsynlighet føre til skade på konstruksjonen. Etablering av gulv med fall til sluk og tettesjikt anbefales.

Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ca. 2005.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av porselen.
To-greps armatur.
Kjeleskap og komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast. Røropplegget er fra 2009.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Annet

 TG 2	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
	Ventilasjon	Ingen ventilasjon utover vindu. Dette medfører økt fuktbelastning i hytten ved f.eks matlaging. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.
	Overflater gulv	Gulvet har noe knirk og enkelte åpne skjøter.
	Innredning	Servanten har noe krakelering. Det er ikke tett mellom benkeplate og servant.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Slette innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater vegger	Det mangler karmplater på en side av innerdør ved soverom 3.
	Overflater gulv	Laminatgulv i entré og soverom 2 har enkelte åpne skjøter. Det er stedvis registrert knirk i gulvflater.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 og 3 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i soverom 2.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Statikk	
 TG 2	Overflater vegger/undertak	Det er registrert noe misfarging i undertaket. Trolig som følge av kondens. Kan skyldes luftlekkasjer fra varm side og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Kontroll av diffusjonssperre	Diffusjonssperre av eldre type. Loftsluken er ikke tett. Luftlekkasjer fra varm side til kaldtloftet kan føre til kondensproblematikk.
	Konstruksjonsoppbygging	Enkelte av luftspaltene mellom taksperrene er tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det anbefales å sørge for fri luftgjennomstrømning i luftspaltene.
	Annet	Det er registrert spor etter mus (avføring) på kaldtloftet. Når dette har oppstått er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Vedovn plassert i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt med bakgrunn i skorsteinens alder. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.
---	----------------------------	---

Etasjeskiller - 1. etg.

Bjelkelag av trekonstruksjon.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i hytten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm i stue, og ca. 11 mm i entré. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
---	----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2009, vannmåler, hovedstoppekran og kvernpumpe for avløp plassert i teknisk rom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i hytten. Det er målt mellom 2,07 og 2,38 meter takhøyde. Deler av hytten har takhøyde lavere enn 2,2 meter grunnet skråtak.

Andre forhold - Bjelkelag.

 TG 2	Annet Konstruksjonen er inspisert fra kryperom under hytten. Det er ikke registrert skader. TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder og utførelse. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
--	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke. Anlegget er oppgradert over tid.
Foreligger det elliisynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i kjøkken.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er kun fremlagt dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	---

Brann

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 2	Konstruksjon TG2 er satt med bakgrunn i alder for å belyse risiko. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
	Fasader ink. kledning Kledningen bærer generelt preg av slitasje. Kledning på vegg mot sydvest og sydøst har slitasje og noe mindre råteskader.

Dører og vinduer

Profilert entrédør. Verandadør med to-lags glass fra 2019. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1980 og 2019. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer TG2 Gjelder vinduer av eldre dato. Enkelte har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører Entrédør er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Taket ble delvis bygget om og det ble lagt ny taktekking i 2010 i følge opplysninger fra eier.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Skorsteiner over tak	
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
 TG 2	Konstruksjon	Deler av konstruksjonen er lukket. Inspeksjon er ikke mulig. Det er registrert noe misfarging i undertak på kaldtloft. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Kan skyldes luftlekkasjer fra varm side/utlstrøkkelig ventilering. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims mot sydvest. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedrings tiltak kan iverksettes dersom behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til veranda vendt mot syd, øst og vest. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 84 cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Verandaen bærer generelt preg av slitasje.
--	---	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur og understøttelser av naturstein og betongstein, samt understøttelser av treverk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn	
	Byggegrunn	Fjellgrunn.
 TG 2	Grunnmur	Grunnmur og understøttelser har delvis ufagmessig utførelse. Det er registrert skjevheter i enkelte understøttelser av tre.

Drenering

Naturlig drenering.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann fra yttertak og bortledning	
	Vann fra yttertak og bortledning	Vann dreneres naturlig under hytten. Det ble ikke observert vannansamlinger eller fuktige områder på befæringsdagen.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra 2009.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	
--	---	--

Frittstående byggverk

Frittstående bod. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Taktekkingen ble skiftet i 2018 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Boden bærer generelt preg av alder og slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i kledning. Taktekkingen har noe mosevekst. Tiltak bør påregnes.
--	------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plantegning ifm. tilbygg, datert 11.05.1982. Fremlagt plantegning ifm. etablering av sanitærom. Fremlagt godkjenning for etablering av sanitærom, datert 26.11.2009.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29.05.2009 , arbeidene gjelder ombygging/rehabilitering av anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 11.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tålrskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har ‘noe røteskader’ vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde ‘noe fuktighet’ i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene for de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innklede- og opplekkede murlfater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videreårs innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonsskrav (universell utforming, egnetet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretat. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæring

Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY

14 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kaholmen 71	Kaholmen 71	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte og overtok hytten i mai 2000.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har benyttet hytten som fritidsbolig siden vi kjøpte den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 21465780

Informasjon om selger

Selger

Mortensen, Georg Engelbrekt

Selger

Mortensen, Gro Irene

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn vask, dusjkabinett og toalett i et rom som tidligere var soverom. Dette ble gjort i 2009 i fbm tilkobling til Søndre Kråkerøy Vann og Avløpslag. Dokumentasjon er faktura fra Hvaler Rørleggerbedrift AS og godkjenning fra Fredrikstad Kommune 26.11.2009 referanse 2009/16134-5-122283/2009ANDHAN

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hvaler Rørleggerbedrift AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Skifte av tak

4.1.2 Årstall

2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele undertaket ble skiftet, det ble laget nye takstoler for å rette takvinkel mot nord og det ble satt på pipehatt og lagt ny papp. Alt arbeidet ble utført av Byggmester Arild Andersen AS, Sellebak. Dokumentasjon er tilbudet og faktura fra Byggmester Arild Andersen AS.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Arild Andersen AS

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2018

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet lite vindu og deler av ytterpanel møt øst. Dokumentasjon er faktura fra Hvaler Bygg AS.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hvaler Bygg AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2019

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut gammel skyvedør med nye vinduer og ny dør i stuen. Dokumentasjonen er tilbud og faktura fra Hvaler bygg AS.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hvaler Bygg AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

Side 3



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2009

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt sikringskap og installasjon av pumpestasjon, Ny jording. Dokumentasjon er sjekkliste/ansvarserklæring elektriker dateret 28.05.2009.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Profitek Østfold AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Hytten er tilknyttet offentlig V/A gjennom Søndre Kråkerøy Vann og Avløpslag. Det er installert avløpskvern/pumpe i det tekniske rommet under hytten.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2009

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Enablert bad som nevnt over. Det er ikke gjort arbeider siden badet ble installert. Vinteren 2023/2024 oppsto det drypp fra innvendig stoppekran i det tekniske rommet under hytten. Denne ble umiddelbart byttet av Hvaler Rørleggerbedrift AS. Dokumentasjon er faktura.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Hvaler Rørleggerbedrift AS.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det har vært mus i det tekniske rommet under hytten. Da vi overtok i 2000 var det noen sukkermaur på kjøkkenbenken. Vi byttet kjøkkenskap og benkeplater i 2005, siden har vi ikke sett noe til sukkermaurene.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
I fbm skifte av taket ble det oppdaget litt råte ved pipen i det gamle undertaket. Tak og undertak er byttet. I fbm innsetting av nye vinduer ble det oppdaget litt råte i bjelken under. Denne ble byttet før nye vinduer ble satt inn.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tror ikke det var krav om ferdigattest tidlig på 1960-tallet da hytten ble bygget. Tegning på tilbygg er stemplet Kråkerøy Bygningsråd 11.05.1981. Saksnummer 92/81.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

På eiendommen står det en frittstående bod. En tinglyst, godkjent brygge/båtplass i Bjørnevågkilen tilhører eiendommen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95596044

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mortensen, Georg E	2025-11-14	Mortensen, Gro Irene	2025-11-14
Identification		Identification	
 Mortensen, Georg E		 Mortensen, Gro Irene	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Mortensen, Georg E	14/11-2025	BANKID
Mortensen, Gro Irene	19:42:25	BANKID
	14/11-2025	
	19:55:40	

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 429 Bnr.: 70 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Kaholmen 71
Gatenr: 93160
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1676 KRÅKERØY
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 11.03.2024 kl. 09.20

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGE
R

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/15666-1/86 18.12.2000 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
MORTENSEN GEORG
ENGELBREKT
F.NR: IDEELL: 1/2
MORTENSEN GRO IRENE
F.NR: IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1988/10794-1/86 URÅDIGHET

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1964/300756-3/86 14.02.1964 ERKLÆRING/AVTALE
OVERENSKOMST MED
KRÅKERØY KOMMUNE
HVORETTER MULE OG
STANGESKJÆR SKAL TJENE
TIL ALMENHETENS BRUK
SOM
FRILUFTSFORMÅL
SALG ELLER BORTLEIE AV
PARSELLER AV HOLMENE
ELLER BEBYGGELSE
FORBUDT
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
429 BNR: 1

1988/9770-2/86 01.09.1988 ERKLÆRING/AVTALE
HOLMEN "LILLE VESTRE
BRATTHOLMEN" SKAL
TILHØRE D.E. OG
GNR. 31 BNR. 1 I SAMEIE MED
1/2 PÅ HVER EIENDOM
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
429 BNR: 1

1988/10794-1/86 27.09.1988 URÅDIGHET
ET NÆRMERE BESTEMT
AREAL AV D. E. KAN IKKE
BEBYGGES, SELGES,
BORTFESTES E. L. I FLG.
SERVITUTTAVTALE MED
OSLOFJORDENS
FRILUFTSRÅD
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
429 BNR: 1

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2000/14200-1/86 14.11.2000	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 429 BNR: 1
2000/14200-2/86 14.11.2000	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 429 BNR: 1 FNR: 72
2020/1820893-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 429 BNR: 70
2024/861389-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 429 BNR: 70

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1972/303605-6/86 30.08.1972	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 429 BNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 429 BNR: 98 Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 429 BNR: 101 Bestemmelse om båt/bryggeplass GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0106 GNR: 429 BNR: 1 FNR: 72
-----------------------------	--

2000/15666-3/86 18.12.2000	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 429 BNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 429 BNR: 98 Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 429 BNR: 101 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om båt/bryggeplass Bestemmelse om 1 parkeringsplass GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
----------------------------	--

STAVLUND
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240115
Vår referanse: 3420191/23477824
Bestilling: C3 2024-03-11 (12) 79

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300756	86	14.2.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	425	3	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1964/300756/86
Uthentet 2024-03-12 11:39

Side 1 av 6

Am. b. 1075
Overenskomst.
Dagb. nr. 756
14 FEB. 1964

Mellom Kråkerøy kommune på den ene side og følgende eiere av grunn-eiendommer på Kråkerøy på den annen side, nemlig:

1. Gunnar Øiseth, eier av g.nr. 25, b.nr. 3,
2. Ingrid Wenersberg, eier av g.nr. 36, b.nr. 1,
3. Hans Holtøe, eier av g.nr. 26, b.nr. 1,
4. Arnt Rød, eier av g.nr. 26, b.nr. 3,
5. Ingvald Jespersen, eier av g.nr. 29, b.nr. 1 og 2,

er det avtalt følgende:

1. De nevnte grunneiere forplikter seg og senere eiere av deres ovennevnte faste eiendommer stedsevarig til ikke å oppføre noen bebyggelse på følgende holmer under deres eiendommer:
St. Enhuusholmen, Langsomholmen og Oterholmen, nr. 1, 3 og 5 på vedheftede kart, under g.nr. 25, b.nr. 3, Gunnar Øiseth.
Burholmskjær, nr. 7, under g.nr. 36, b.nr. 1, Ingrid Wenersberg.
Tjellholmen, nr. 10, et sameie, for såvidt angår den del som ligger under g.nr. 26, b.nr. 1, Hans Holtøe.
Do., for såvidt angår den del som ligger under g.nr. 26, b.nr. 3, Arnt Rød.
Møle og Stangeskjær, nr. 17 og 18, under g.nr. 29, b.nr. 1 og 2 Ingvald Jespersen.

Forpliktelsen skal også omfatte salg eller bortleie av parseller, pålegg av servitutt, inngjerding, avstenging eller andre rettslige eller faktiske tiltak som kan utelukke eller vanskeliggjøre almenhetens adgang til områdene.

Forpliktelsen gjelder ikke de tiltak som er nevnt i § 29 i lov om friluftslivet av 28/6 1957, nemlig:

- " 1. oppføring av byggverk, eller andre innretninger, som er nødvendige for forsvaret, jordbruket, skogbruket, fløtingen, vassforsyningen, kraft- eller reguleringsanlegg, fangst og fiske, den alminnelige samferdsel, bergverksdrift eller drift på andre ikke mutbare mineralske forekomster enn grus, sand og leire;
2. anlegg av badeplass eller annet friluftsanlegg som er åpent for almenheten;
3. oppføring av brygge, naust eller annen vanlig innretning til sikring og fremme av grunneierens eller brukerens egen adgang;
4. at stengsler eller andre innretninger, bortsett fra byg-

- 2 -

ninger, blir oppført på bebygd eiendom innenfor en avstand av 30 m fra allerede oppført hus (hytte) som er bestemt til å bo i;

5. at lovlig oppførte stengsler eller andre innretninger blir vedlikeholdt".

2. De nevnte grunneiere forplikter seg og senere eiere av deres eiendommer videre til å la de respektive holmer og skjær som er nevnt ovenfor tjene til almenhetens bruk for all slags friluftsførmål, derunder telting, bading, opphold, fiske o. s. v.
3. Grunneierne skal fortsatt som eiere av de servitutbelagte holmer og skjær ellers i enhver henseende kunne utøve den rådighet over områdene som en grunneier har etter gjeldende rettsregler.
4. Som erstatning for den forringelse eiendommene er blitt påført derved at de er blitt påheftet ovenstående servittutt, betaler Kråkerøy kommune hver grunneier kontant kr. 300,- kroner trehundre- pr. mål av de nevnte holmer og skjær, mot underskrevet overenskomst.

Til grunn for oppgjøret legges arealberegning foretatt av Kråkerøy oppmålingsvesen.

Beskrilt vedkommende Hans Holthe og Arnt Røds eiendommer bemerkes at den servitutbelagte holme, Tjellholmen, er et sameie mellom dem og Kråkerøy kommune. Erstatningen for servittuten skal fordeles mellom sameierne etter den opprinnelige skyldmark på de eiendommer Tjellholmen ligger i sameie mellom. Denne skyldmark er:

Kråkerøy kommunes eiendom g.nr. 26, b.nr. 2 1,10	
Kråkerøy kommunes eiendom g.nr. 26, b.nr. 4 0,28	
Hans Holthes eiendom g.nr. 26, b.nr. 1 0,92	
Arnt Røds eiendom g.nr. 26, b.nr. 3 5,58	

I henhold til denne oppmåling og i henhold til de nevnte skyldmarkforhold utgjør de respektive grunneieres tilkommende fælgende beløp:

Gunnar Øiseth, nr. 1	16,8 mål	
" 3	50,4 "	
" 5	34,2 "	erstatning kr. 30.420,-
til sammen	101,4 mål	
Ingrid Wenersberg, nr. 7	25,4 mål	erstatning " 7.620,-
Hans Holthe, nr. 10	192,2 mål	
a kr. 300,- er kr. 57.660,-		
fordelt etter ovennevnte		
skyldmarkforhold	erstatning "	6.731,88

- 3 -

Arnt Rød, nr. 10	192,2 mål	
a kr. 300,- er kr. 57.660,-		
fordelt etter ovennevnte		
skyldmarkforhold	erstatning kr. 40.830,81	

Ingvald Jaspersen, nr. 17	59,2 mål	
" 18	4,8 "	
	64,- mål erstatning "	19.200,-

5. Av de nevnte erstatningsbeløp betaler kommunen 5% årlig rente fra 27. oktober 1955 til betaling skjer. Rentebeløpet erlegges over fem år med en fentedel hvert år, med forfall 1. september, første gang 1. september 1964. Det svares ikke rente av gjenstående rentebeløp.
6. Dersom det hviler frivillige eller tvungne pengeheftelser på eiendommene er det et vilkår for oppgjøret at disse heftelser viker prioritert til fordel for servitutavtalen.
7. Såfremt det skulle trenges samtykke ifølge noen lovbestemmelser fra offentlig myndighet til påhefte av servittuten er det et vilkår for avtalen at sådant samtykke foreligger.
8. Det er en betingelse for avtalen at erstatningsbeløpet etter pkt. 4 etter gjeldende skatterettsregler ikke betinges inntektsskatt til stat og kommune.
9. Avtalen kan tinglyses på de respektive grunneieres faste eiendommer. Utgiftene til stempel og tinglysing bæres av Kråkerøy kommune. Kommunen bærer også grunneierenes utgifter til juridisk bistand i anledning avtaleens inngåelse og i anledning av arbeidet med opphevelse av byggeforbud som er blitt pålagt de ovennevnte eiendommer etter den midlertidige strandlov av 4/6 1954, jfr. friluftsløven av 28/6 1957.
10. Med oppfyllelse av denne avtale er ethvert mellomvarende mellom det offentlige og grunneierne i anledning av det byggeforbud m.v. som er pålagt deres eiendommer i medhold av strandloven, jfr. friluftsløven, oppgjort.
De byggeforbud m.v. som er pålagt, skal oppheves og avlyses av rette vedkommende, idet nærværende avtale trer isteden.
11. Kontrakten er opprettet i 6 eksemplarer, grunneierne og kommunen har hvert sitt.

Fredrikstad, den 13. februar 1964.

Arnt Rød
Ingrid Wenersberg
Ingvald Jaspersen
Hans Holthe
Gunnar Øiseth

Oppmålingen i Kråkerøy
Håkon Helgesen

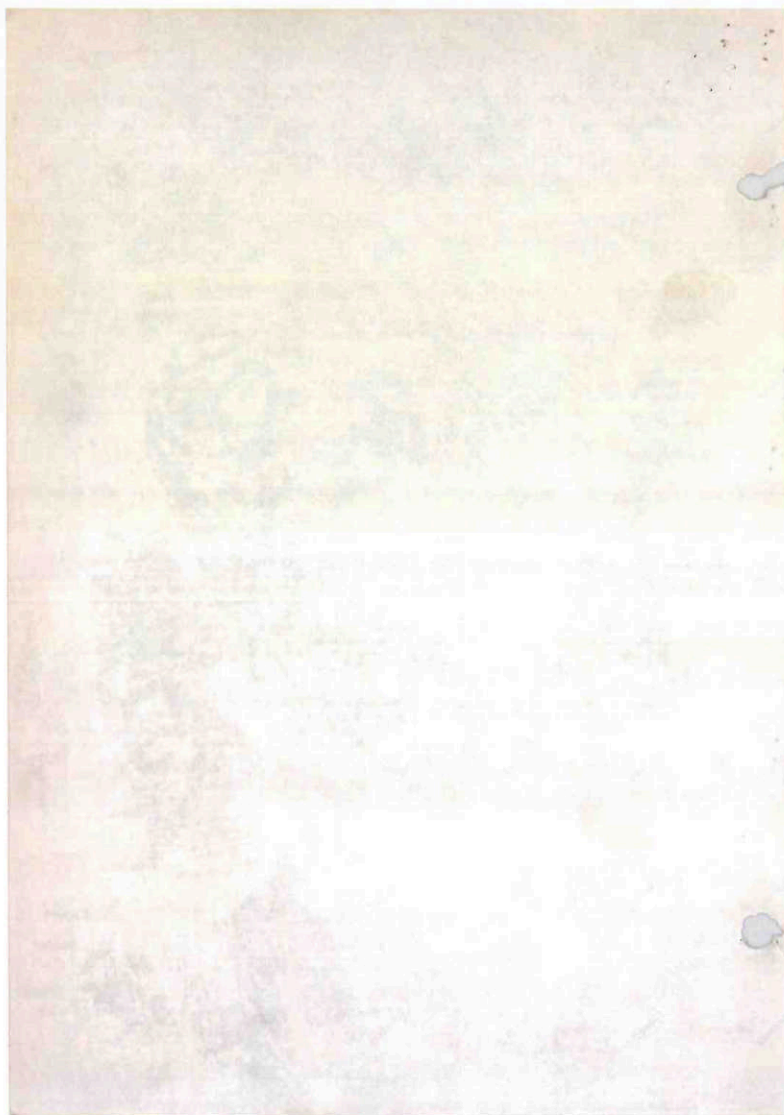
- 4 -

Undertegnede bekrefter herved at foranstående er underskrevet av
Gunnar Øiseth, Ingrid Wenersberg, Hans Holthe, Arnt Rød,
Ingvald Jespersen personlig i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Fredrikstad d. u. s.

Per Kolstad
.....
h.r.advokat





STAVLUND
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240115
Vår referanse: 3420192/23477829
Bestilling: C3 2024-03-11 (12) 82

Dato
11.03.2024



Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303605	86	30.8.1972	BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	429	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 85 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

30 AUG. 1972
Dagb. nr. 3605
Onsay Sørenskriverembete
Festekontrakt.

Undertegnede Ingvald Jaspersen Femdahl erkjenner herved av sin eiendom Femdahl gar. 29 br.nr. 2 Kraskerey og ha bortfester et tomtestykke for et tidsrom av 15 år at regne fra 14. mars 1959 til Jan Olsen, Gamleveien 5, Olsmann til opførelse av en hytte på den sydvestre side inne ved skogen ca. 700 meter fra den søndre strand hvis grenselinjer er avmerket således på Kaholmens østre side.

I tomtens sydlige hjørne et X i fjellet derfra i vestlig retning 17 meter til et i fjellet sat X derfra i nordlig retning 22.50 meter til et i fjellet sat X derfra i østlig retning 32.50 meter til et X i fjellet så videre i sydlig retning 22.50 meter tilbake til utgangspunktet. Alle linjer rette.

Festeren har adkomst til hytten over land men ikke kjørevei, samt rett til båtfeste.

Der årlige grundieie er kr. 100.- kronerethundre som betales hvert års 14. mars. Første gang 14. mars 1959.

Grundeier til enhver tid har 1.ste prioritetspanteret i bebyselsen og dens assurancesum til sikkerhet for avgiftens riktige betaling. I tilfelle av husenes overgang til ny eier leier blir nærværende kontrakts bestemmelser bindende for ham.

Hvis leieavgiften ikke betalles i ret tid, skal grundeieren ha ret til uten søksmål og dom og uten hinder av løsningsretten som leieren skraskriver sig, å sette husene med festerett til auksjon for i auksjonens utbringende å søke dekkning skadesløs betaling for avgiften med renter og omkostninger.

I tilfelle søksmål vettas Kraskerey forliket og Onsay herredrett som verneting. Tomten kan fornyes hvis grundeier og fester blir enige.

Opprettet i to eksemplarer, grundeier og fester har vært sit. Kontrakten tinglyses av festeren fra forsnnevnte dato påa festerens bekostning.

Femdahl den 14. mars 1959
Som bortfester
Ingvald Jaspersen.

Undertegnede attesterer herved at Ingvald Jaspersen og Jan Olsen egenhendig har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at de er over 21 år.

Femdahl den 14/3 1959
Røald Olsen Johan H. Olsen.

Nærværende tomt er overført til Trond Støten, Krosnes fra 7. September 1962 samtidig et tillegg i østli retning på ca. 263 m². Som er oppmerket således: Fra nordest gamle X østre retning 10 meter til et sat X så i sydlig retning 26.30 meter så videre tilbake til tomtens gamle X 10 meter. Tilleggets årlige pris kr. 50.-

Femdahl den 7. september 1962
som bortfester
Ingvald Jaspersen.

som fester
Trond Støten.
Til vitterlighet:
Oskar Halvorsen.

Nærværende tomt er fra 1. april 1967 overtat av Reidar Jarl Larsen Skogfaret 25, Gressvik med tillegg fra 24. juni 1968 i vestli retning fra den gamle tomt fra 14. mars 1959. Tillegget fra 24.6.68 tar sin begyndelse fra det gamle vestre X i fjellet i vestli retning 14 meter til et sat X i fjellet derfra i nordli retning tilbake til det gamle X 38 meter. Tillegget årlig pris kr. 20.00. Tomtens samlede pris med de tillegg kr. 170.00 årlig.

Som fester:
Reidar Jarl Larsen.
Til vitterlighet:
Nils Pedersen.

Femdahl den 24. juni 1968
Som bortfester:
Ingvald Jaspersen.

Denne tomt fra 14. mars 1959 er nu overført til Reidar Jarl Larsen som forlangte offentlig oppmåling, som ble utført den 6. juli 1971 som fikk denne størrelsen. I tomtens sydlige hjørne et sat X derfra i vestli retning 31.50 meter til et sat X i fjellet, så videre i nordlig retning 38.50 meter til et sat X i fjellet. Derfra i østli retning 42.20 meter til et sat X i fjellet. Derfra tilbake til utgangspunktet. Alle linjer rette, forøvri som kontraktens bestemmelser. Tomtens areal 1079 m² kr. 215.00

Som fester:
Reidar Jarl Larsen.
Til vitterlighet:
Nils Pedersen.

Femdahl den 6. juli 1971
Som bortfester:
Ingvald Jaspersen.

Undertegnede attesterer herved at Ingvald Jaspersen og Reidar Jarl Larsen egenhendig har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at de er over 21 år. Ingvald Jaspersen er ugift.

Jarl Larsen. Nils Pedersen.

Tomten har tillat 72

Legg til hjelpedok

Utklaring om skandaler

fra Kraskerey gjeldende avg.
fredloven.

STAVLUND
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240115
Vår referanse: 3420195/23477844
Bestilling: C3 2024-03-11 (12) 81

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 15666 **Embete:** 86 **Registrert:** 18.12.2000 **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	429	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2000/15666/86
Uthentet 2024-03-12 11:39

Side 1 av 2

Retningsnr. 01



Skjøte

Egneren
notaus: 1.250

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) D		I Gnr.		Bnr.		Fester		Seksjoner		Ideelt andel	
0106 Fredrikstad		429		70		(grunnen)					
Overdragelsen gjelder bygg på fastet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av faste varer		☐ Nei ☐ Ja					
Godkjenning fra kortfester er ikke nødvendig jf. 1. tomtefestsloven § 30, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Kortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i løst for underskriver og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja					
Beskaffenhet		☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg									
Bruk av grunn		☐ B. Bolig ☒ F. Eiendom ☐ F. Eiendom		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom	
Type bolig		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom		☐ F. Eiendom ☐ F. Eiendom	

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked	
Kr		☐ Ja ☒ Nei	
Omsættelsestype		☐ 1. Fri salg ☐ 2. Gave (helt eller delvis) ☐ 3. Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangs- aukasjon ☐ 5. Skifte- 6. oppgjør ☒ 8. Annen	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
Kr

4. Overdras fra		Navn		Ideelt andel	
Fødselsnr./Gnr nr. (11/9 siffer 4)		Hans Thorstein Øiseth			



Doknr. 15666 Tinglyst 18.12.2000 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		Navn		Fødselsnr./Gnr nr. (11/9 siffer 4)		Fødselsnr./Gnr nr. (11/9 siffer 4)		Fødselsnr./Gnr nr. (11/9 siffer 4)		Fødselsnr./Gnr nr. (11/9 siffer 4)	
		Gro Irene Mortensen				☒ Ja ☐ Nei				1/2	
		Georg Engelbrekt Johnsen				☒ Ja ☐ Nei				1/2	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her skilles særskilte avtaler som skal og kan tinglyses. Festeavtalen i sin helhet kvitteres til avlysning. Eiendommen får rett til adkomstvei, båt plass (bryggeplass) og 1 parkeringsplass på hovedbelet gnr. 429 bnr. 1. Det skal ikke betales noe årlig vederlag for disse rettigheter.	
Gro Irene Mortensen Georg Engelbrekt Johnsen	

Nr. 7 107 2024-03-12 11:39

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 429/70/0/0

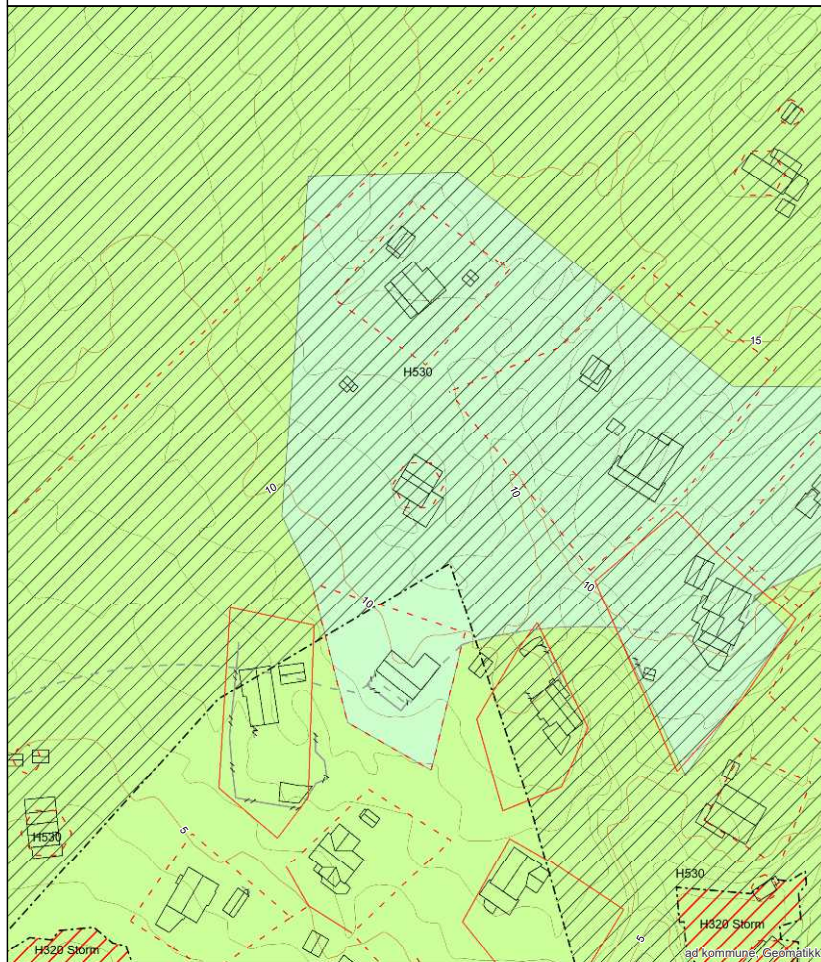
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-11



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 429/70/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-11

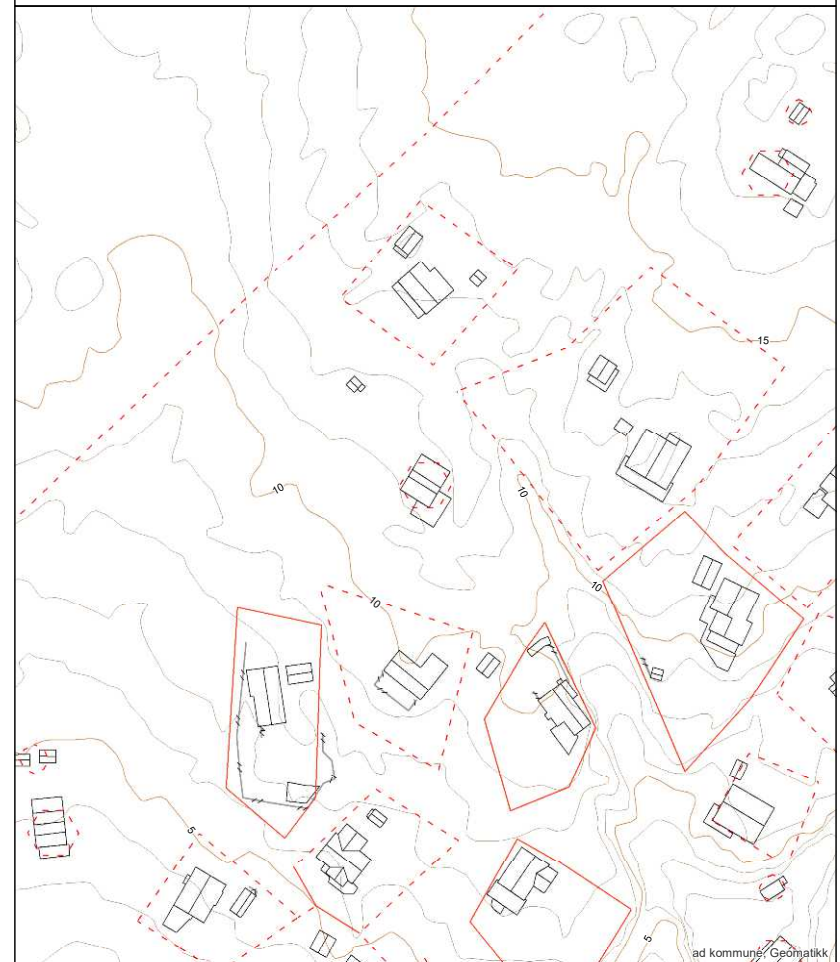


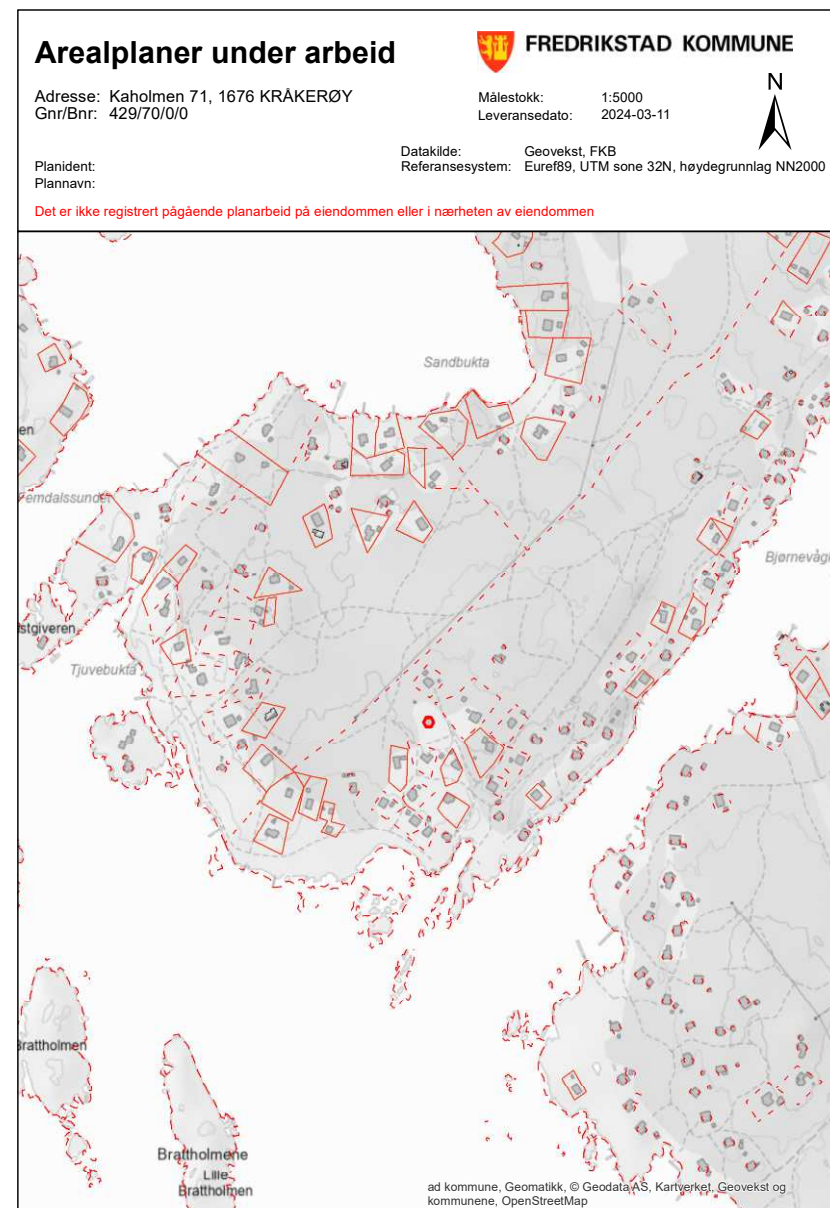
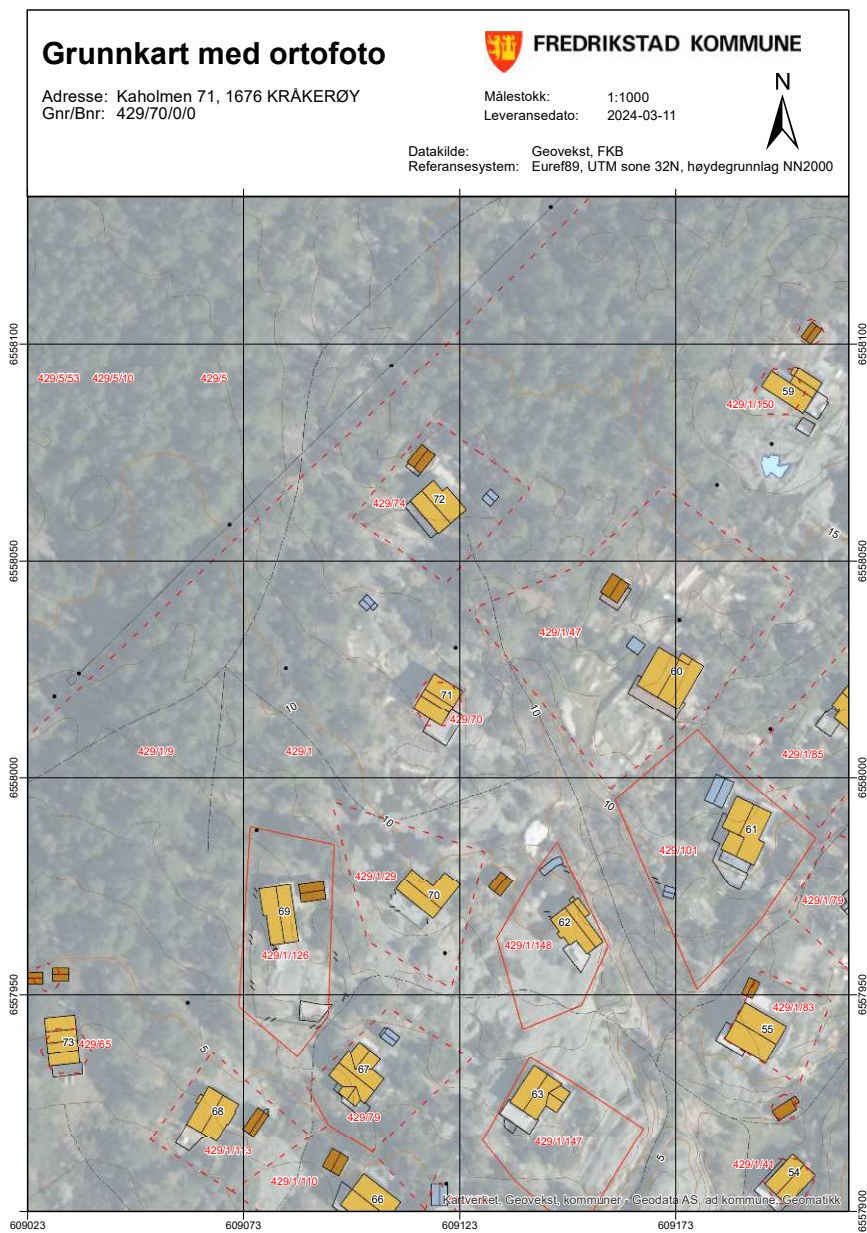
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

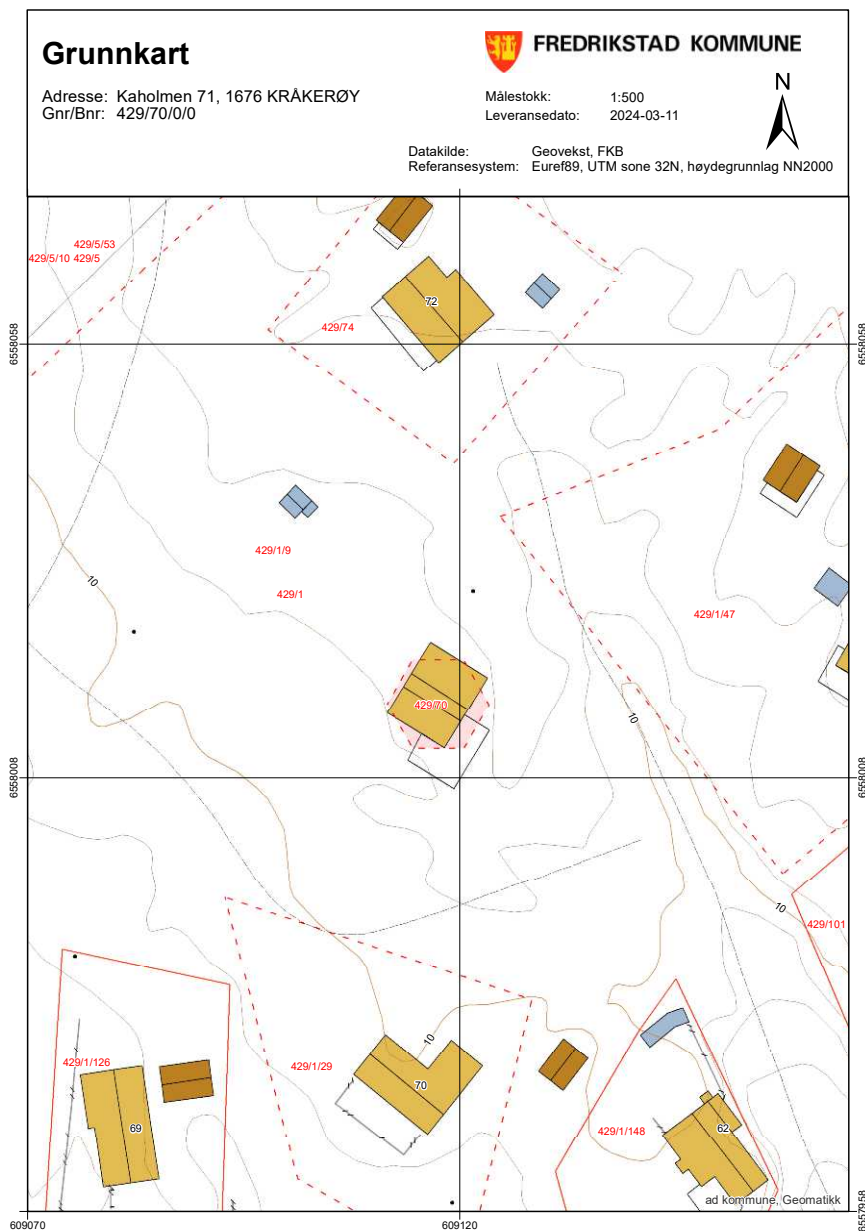
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen







EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 429/70/0/0

Eierrepresentant: Mortensen Georg E

Regningsmottaker: Mortensen Georg E

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har feste grunn	Nei
Gårdsnr	429	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	70	Oppgitt areal	1079 m2	Kulturminne	Nei
Festetnr	0	Beregnet areal	90,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Kaholmen 71 1676 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Alshus - Ferndal	Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Red Krakerøy

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MORTENSEN GEORG E	BERGLIA 9	2056 ALGARHEIM	1/2	Hjemmelshaver
MORTENSEN GRO IRENE	BERGLIA 9	2056 ALGARHEIM	1/2	Hjemmelshaver

(Antall: 2)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 999,00	01.04.2024	1/1	0	kr 1 249,00
272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn	kr 1 208,00	01.04.2024	1/1	0	kr 1 510,00
372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.04.2024	1/1	0	kr 2 415,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 lep	kr 204,00	01.04.2024	1/1	0	kr 255,00
63	Eskatt Fritid	1 853 200,00/00	kr 3,20	01.04.2024	1/1	0	kr 5 930,00
352	AKONTO AVLØP - HYTTE	7,00 M3	kr 28,23	01.04.2024	1/1	0	kr 247,00
252	AKONTO VANN HYTTE	7,00 M3	kr 14,22	01.04.2024	1/1	0	kr 124,00

kr 11 730,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
79011744	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	19.9.2023	2023	5	178



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Megleropplysninger

FBV- Feieravdelingen 12. Mars. 2024

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	429	Bnr.:	70	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Kaholmen 71						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Kopi av rapporter og opplysninger om pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist tilsyn, dato:15.06.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☐	Nei:	☒	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist feiet/kontrollert, dato:15.06.2022



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Mortensen Georg E

Berglia 9

2056 Algarheim

Adresse: Kaholmen 71 (- -)
Byggningsnr: 147824009
Eiendom: 429 / 70 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 15.06.2022
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 12.03.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 18959

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 15. mars 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 429 Bruksnr.: 70 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 11.3.2024

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 429 / 70 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFØRENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

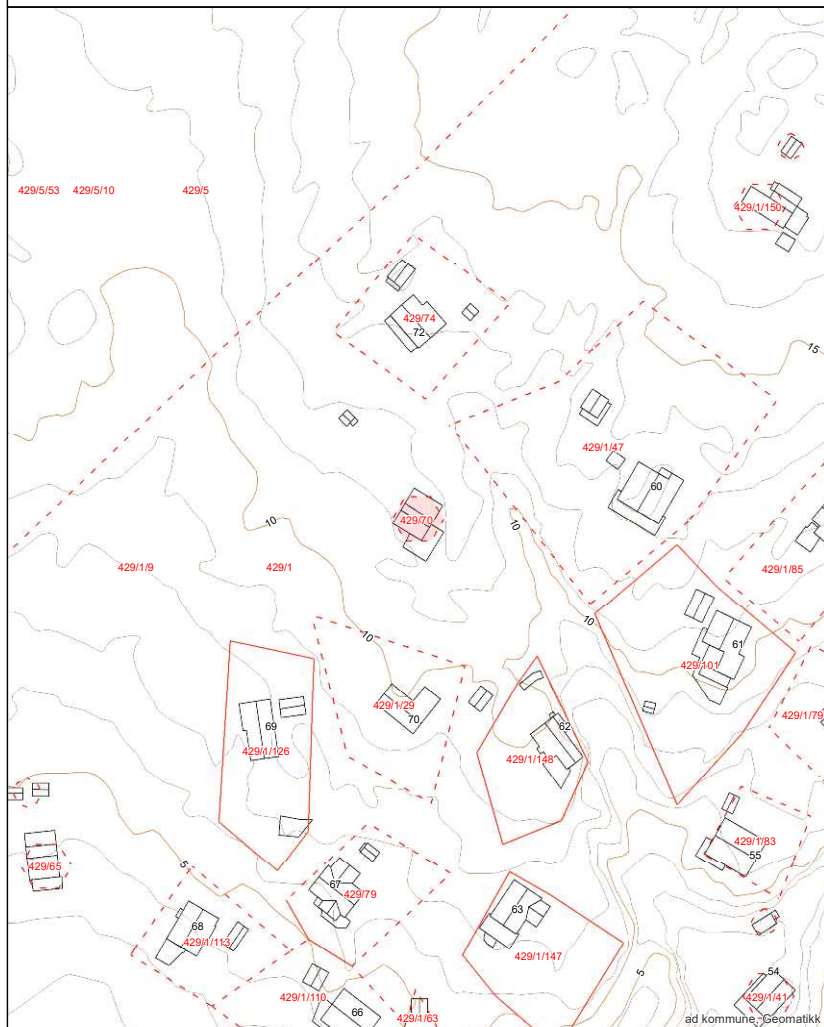
Adresse: Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 429/70/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-11



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Adresse: Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 429/70/0/0



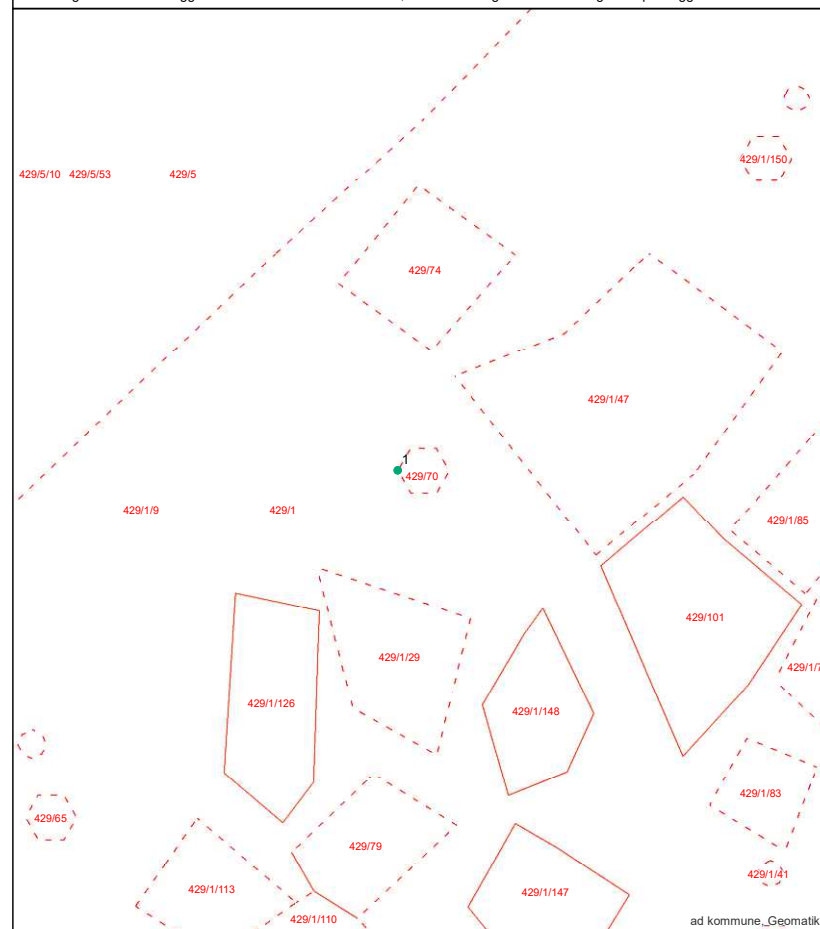
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-11



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.3.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmerknad	Koordinatsystem
90.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Lepennr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpetingsstype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6558016.99711	6209112.102846	Ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpепunkt	Ukjent målemetode	9999		0

side: 1



Matrikkelrapport
Grunneiendom 3107-429/70/0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-429/70/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 079.0
Etablert dato	02.10.2000	Historisk oppgitt areal	1 079.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GRO IRENE MORTENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GEORG ENGELBREKT MORTENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.02.2019	12.02.2019		
GF - Grunneiendom fra feste	18.10.2000			
DL - Kart- og delingsforretning	02.10.2000			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	05.12.2006	90.4	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147824009	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 147824009: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.0
Avløp	3 - Ingen kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	60.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	60.0	60.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kaholmen	71		1676 KRÅKERØY



KRAKERØY OPPMALINGSVESEN

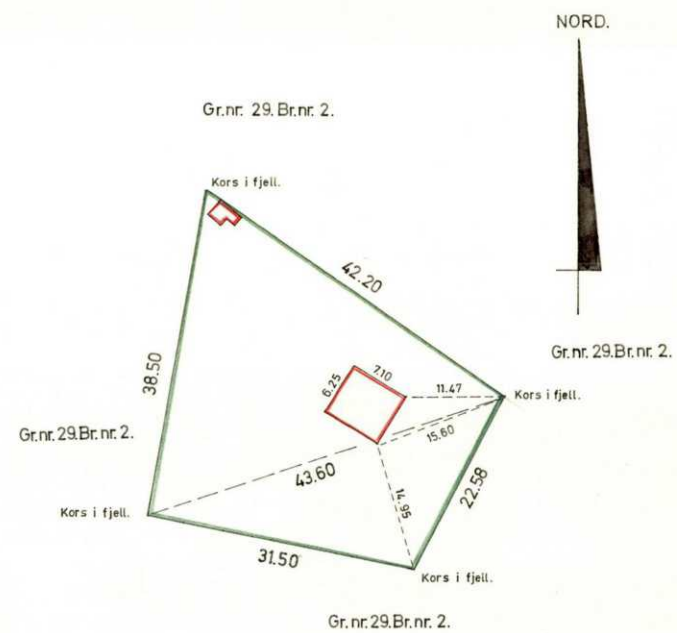
MÅLEBREV

Kart: Prit.koll XXX

År 1971, den 6. juli ble det i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med endringer av 28. februar 1947“, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gr.nr. 29, br.nr. 2, Femdal i Kråkerøy.
 Leier: Reidar Jarl Larsen.
 Forretningen var rekvirert av Ingvald Jespersen.
 Forretningen ble administrert av undertegnede i overvær av vitnet Willy Josefsen.
 Ved forretningen møtte: Eieren Ingvald Jespersen og leieren Reidar Jarl Larsen.
 Av naboer: Ingen.
 Alle vedkommende var gitt lovlig varsel, løpenr. 3570.
 Etterat grensene var påvist ble de målt og fremgår av etterstående kart i målestokk 1:500.
 Delet tar sin begynnelse i parsellens nordre hjørne merket med kors i fjell og går 42,20 m i SO retning til kors i fjell, videre 22,58 m i SSW retning til kors i fjell. Går så 31,50 m i WNW retning til kors i fjell og så 38,50 m i N retning tilbake til utgangspunktet.
 Arealet utgjør: 1079,- m².
 Parsellen er bebygd.
 Kartvitne: *Willy Josefsen* *Carl Erik Jensen*

0 37292

Carl A. Muehlenberg

$$M = \underline{\underline{1:500.}}$$


Påtegninger.

Tinglyst ved Onsøy sorenskriverembete
30. august 1972 som dagbnr. 3606.
Innført i grunnboken.
Gebyr betalt med kr. 20,-.
Tomten har fått nr. 72.

Etter rekvisisjon av 25. august 2000, jnr. 314/2000, fra Hans Øiseth v/Solveig Meum AS, er det den 2. oktober avholdt delingsforretning over tidligere festnr. 72 av gnr. 429 bnr. 2 i h. h. t. delingslovens forskrifter del 1.6.

Parsellen er tildelt gnr. 429 bnr. 70

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 2. oktober 2000

Tor Heines
leder



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 15.03.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 429 Bruksnr.: 70

Adresse: Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY

Referanse: 192240115

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være uøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Hvaler Rørleggerbedrift AS

Dahlheim 2
1684 Vesterøy

Deres referanse Vår referanse Klassering Dato
2009/16134-8-16781/2010-ANBH 429/70 15.02.2010

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
237/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt komplett 12.02.10 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Kaholmen
Gnr. 429 Bnr. 70

Arbeidets art: Innvendig sanitæranlegg

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Anne Bay Hansen
Anne Bay Hansen
fagleder byggesak

Kopi til eksterne mottakere:
Georg E. Johnsen

Berglia 9 2056 ALGARHEIM

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto:

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side
87

Gjelder	
Elendom/ byggsted	Gnr. 429 Bnr. 70 Feste nr. Seksjon nr. Bygning nr. Boliger
Adresse KAHOLMEN	
Postnr. 1676	Poststed KRAKERØY

Det anmodes om	
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)	SAKSBEH. 237/10
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)	BEHANDL. DATO 15.02.10
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)	

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest 11.02.10		
☐ Deler av tiltaket Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for		
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning	
Oppvarming	Energikilde
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet
☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)
	☐ Solenergi
	☐ Varmepumpe
	☐ Gass
	☐ Fjernvarme
	☐ Annen
☒ Ikke relevant	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver HVALER RØRLEGERBEDRIFT AS	
Dato 11.02.10	Underskrift <i>Anne M. Karlén</i>
Gjentas med blikkbokstaver ANNE METTE KARLSEN	

© NBB 2007 5/87 2007

FREDRIKSTAD KOMMUNE		7
SAKSBEH. 2009/16134	UTFØRT 16/10/10	
RASSAKT		
SAKSBEH. 12 FEB. 2010	ARBEID	
ARKIVER	140-GBN-4	
KLASSERING		

Gro Mortensen og Georg Johnsen

Berglia 9
2056 ALGARHEIM

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	04/09427-4/70324/04/PMS-PMB-HANS	429/70	24.08.2004

**Godkjent søknad om riving og oppføring av brygge
Bjørnevågkilen, Kråkerøy**

Delegert vedtak nr. 04/1306/Planutvalget

Vi har 08.06.04 mottatt søknad om tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 93 for riving og oppføring av ny brygge med endret plassering.

Dokumenter i saken

1. Søknad om dispensasjon, datert 07.06.04
 - 1.1 Situasjonskart
 - 1.2 Tegninger
 - 1.3 Gjenpart av nabovarsel
 - 1.4 Søknader om ansvarsrett

Planstatus: Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med store verdier for friluftslivet beliggende i 100-metersbeltet langs sjø.
Eiendommens størrelse: Ikke oppmålt

Saksopplysninger

Georg Johnsen søker om tillatelse til å rive eksisterende brygge og oppføring av ny brygge med endret plassering. Eksisterende brygge ligger innenfor kaholmskjæra, og ny plassering er ut mot bjørnevågkilen.

Riving og nybygg av brygge er ikke tillatt ifølge kommuneplanens arealdel (jfr. kommuneplanens arealdel, retningslinjer til arealdelen pkt. 2).

Det søkes om dispensasjon, og som særlige grunner oppgis blant annet de offentlige hensyn som ivaretas ved en flytting av bryggen.

Saken har vært på høring hos fylkesmannens miljøvernavdeling som ikke hadde merknader til søknaden, men de ber kommunen vurdere muligheten for etablering av fellesbrygge.

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1608 Fredrikstad Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64 Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50 Bankkonto: 5122 05 77000

Vurdering

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelsene når det foreligger særlige grunner. Når det gjelder forståelsen av uttrykket "særlige grunner" har kommunaldepartementet uttalt:

"Uttrykket 'særlige grunner' må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Nabomessige hensyn kan også komme inn ved bygningsmyndighetenes behandling. I den enkelte dispensasjonssak må det ut fra intensjonene i vedkommende bestemmelse foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt".

Selv om kravet til "særlige grunner" skulle være oppfylt, har tiltakshaver imidlertid ikke krav på å få dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn.

Bygnings- og reguleringssjefen mener at det foreligger en overvekt av særlige grunner som taler for å dispensere fra kommuneplanens arealdel.

Bygnings- og reguleringssjefens avgjørelse i henhold til delegert fullmakt

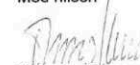
Det dispenseres fra gjeldende kommuneplan, og søknaden godkjennes på betingelse av at eksisterende brygge må rives og området tilbakeføres til tidligere stand før ny brygge tas i bruk.

Denne godkjenning gjelder også som igangsettingstillatelse.

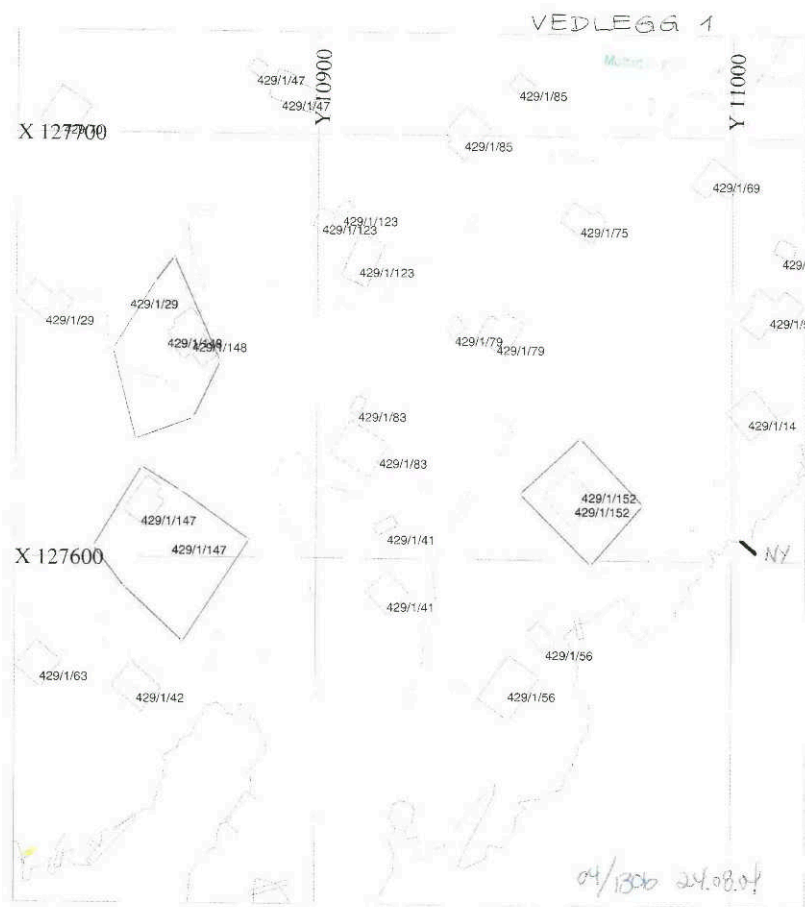
Bryggen godkjennes utplassert av Georg Johnsen. Det er av stor viktighet, og en forutsetning for at tiltaket godkjennes at dette gjøres nøyaktig slik som vist på situasjonsplanen. Godkjent plassering danner grunnlaget for innlegging av bryggen i kommunens grunnlagskart.

Klage - se vedlegg.

Med hilsen


Thomas Hansen
avdelingsingeniør

Kopi til:
Fylkesmannen i Østfold Postboks 325 1502 MOSS



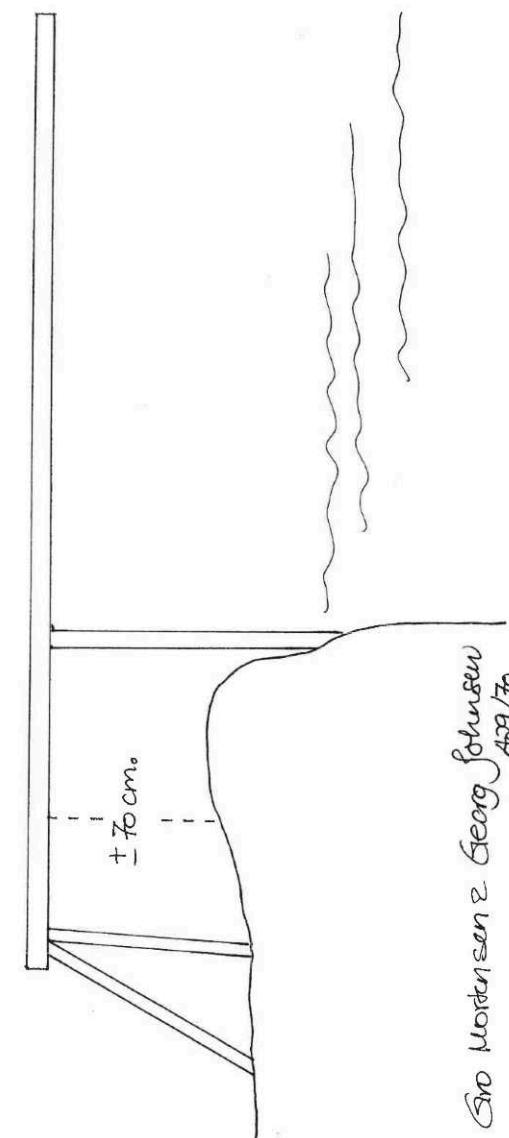
SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 429	Bnr 70	Fnr	Snr	Dato	Sign
Adresse: Hytte 416			Tomtegrense	03/06/04	SLK
Areal: Ikke oppmålt			Vann m/kum	Spillvann	
Målestokk 1:1000	Kartblad CP027-1-30		Overvann	Avløp Felles	
Reguleringsplan: Ikke regulert område					
Formål:					
Prosjektert bebyggelse			Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger		
Dato: Sign:			må oppfattes som orienterende.		

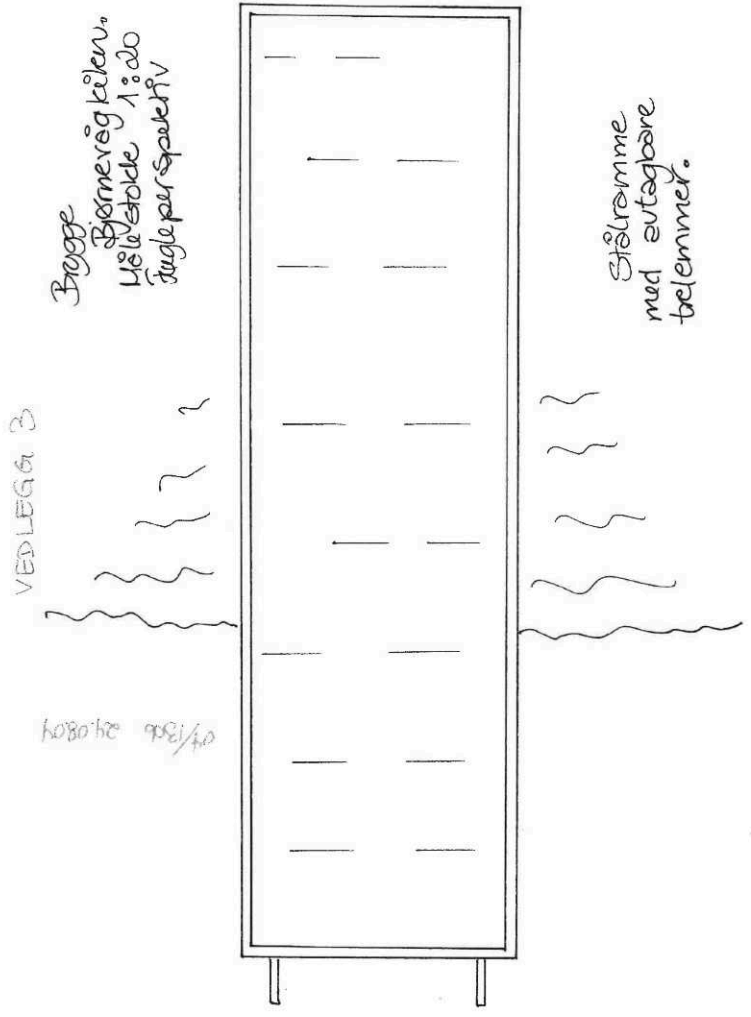

N
↑

Bygge
Børne vaskeløp
Målestokk 1:20
Snitt

04/1300 24.08.04

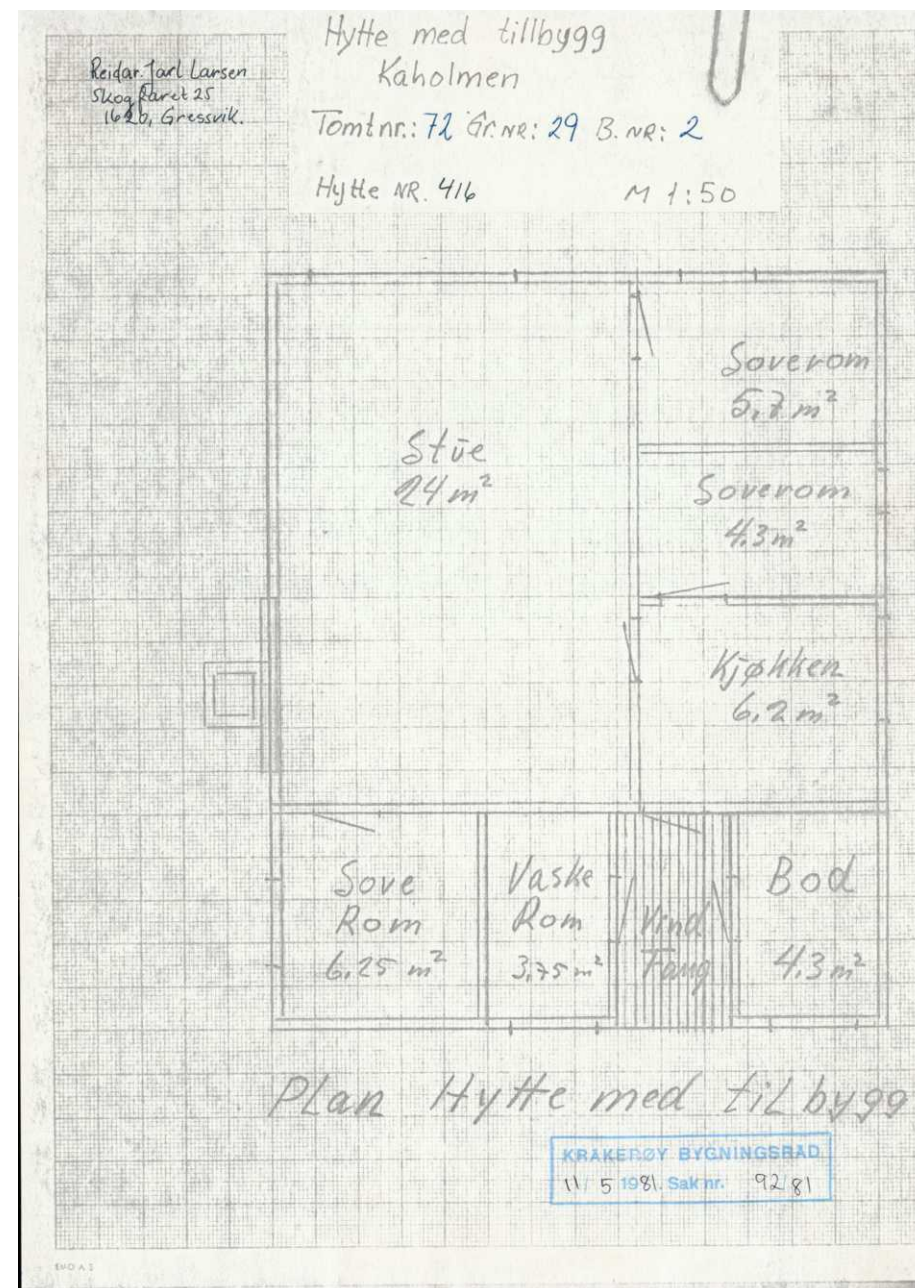
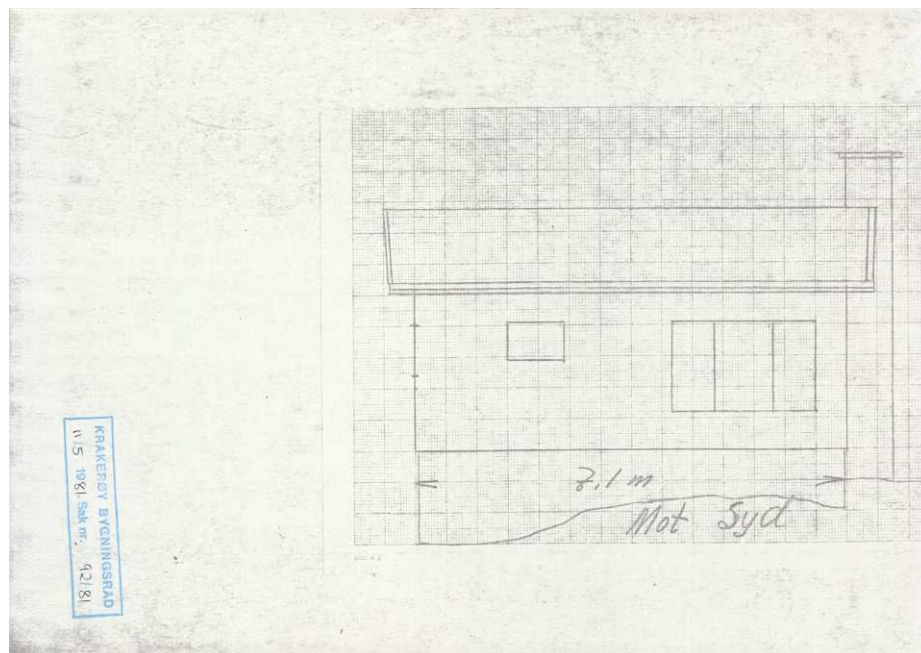
VEDLEGG 2

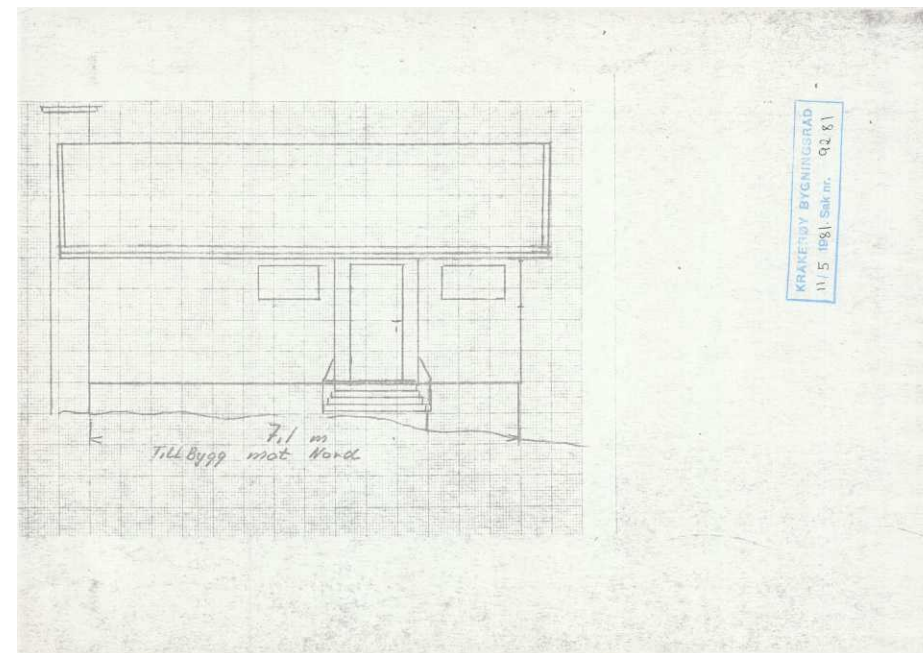


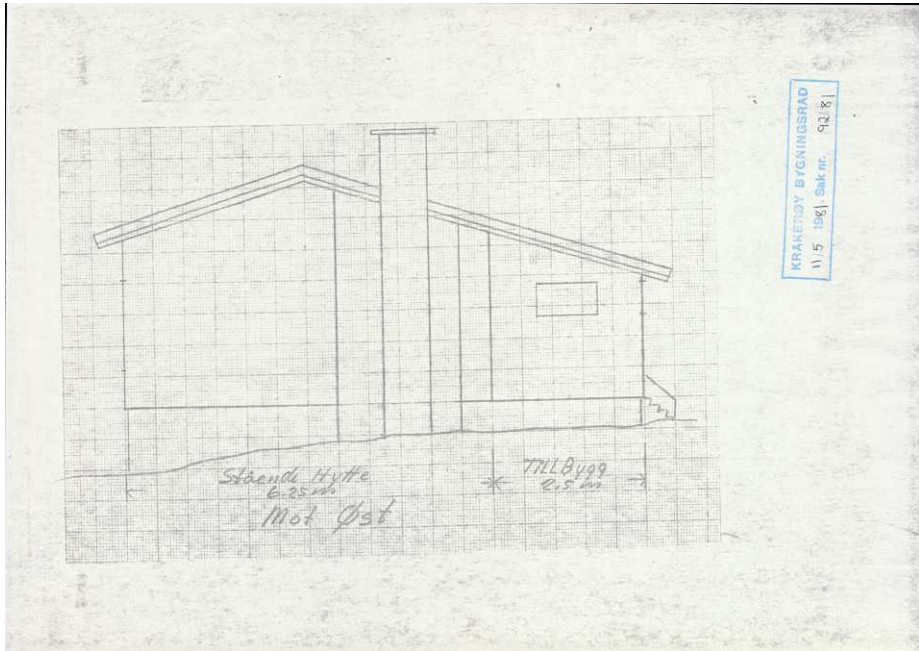


Gro Montensen & Georg Johnsen 429/70

epost	navn	telefon	finnkode	referanse	dato
bertil.klaussen@gmail.com	Bertil K.		341336702	192249000	2024-02-23 19:15
erlend_wernskog@yahoo.com	Erlend Wernskog		341336702	192249000	2024-03-22 13:12





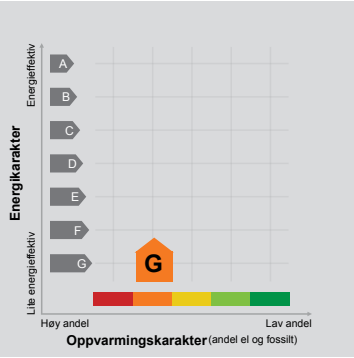






ENERGIATTEST

Adresse	Kaholmen 71
Postnummer	1676
Sted	KRAKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	429
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	147824009
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e4f21208-c2d7-4042-87c8-64c07a190fe1
Dato	11.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningsskategor:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kaholmen 71	Kommunenummer: 3107
Postnummer: 1676	Gårdsnummer: 429
Sted: KRÅKERØY	Bruksnummer: 70
Kommune: Fredrikstad	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 11.03.2024 17:24:13	Bygningsnummer: 147824009
Energi merkenummer: e4f21208-c2d7-4042-87c8-64c07a190fe1	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traketet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmektidier, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Nabolagsprofil

Kaholmen 71

Avstand til sjø

143 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 53 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 8 min	🚗
🚏 Fredrikstad bussterminal	15 min	🚗
Totalt 29 ulike linjer		9.3 km
🚆 Fredrikstad stasjon	15 min	🚗
Linje RE20, RX20		9.4 km
🚢 Bekkhus fergeleie	11 min	🚗
Linje 806		7.2 km

Avstand til byer

Fredrikstad	16 min	🚗
Oslo	1 t 29 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Apenesfjellet P-hus	14 min	🚗
🚗 K60 Værste, Fredrikstad	14 min	🚗

Havner i området



- Kjøkøy Gjestehavn
Drivstoff
- Kjøkøysund Marina
Drivstoff
- Fjeldskilen Marina
Drivstoff
- Bukta Gjestehavn
Drivstoff

Aktiviteter

Tjuvebukta badeplass	0.3 km
Sandbukta badeplass	10 min 🚗
Strømtangen fyr	4.5 km

Sport

🏆 Lunde barneskole	9 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball		2.9 km
🏆 Alshus lekeplass/skøytebane	10 min	🚗
Ballspill		5.1 km
🏊 SATS Fredrikstad	12 min	🚗
🏊 SKY Fitness Fredrikstad	14 min	🚗

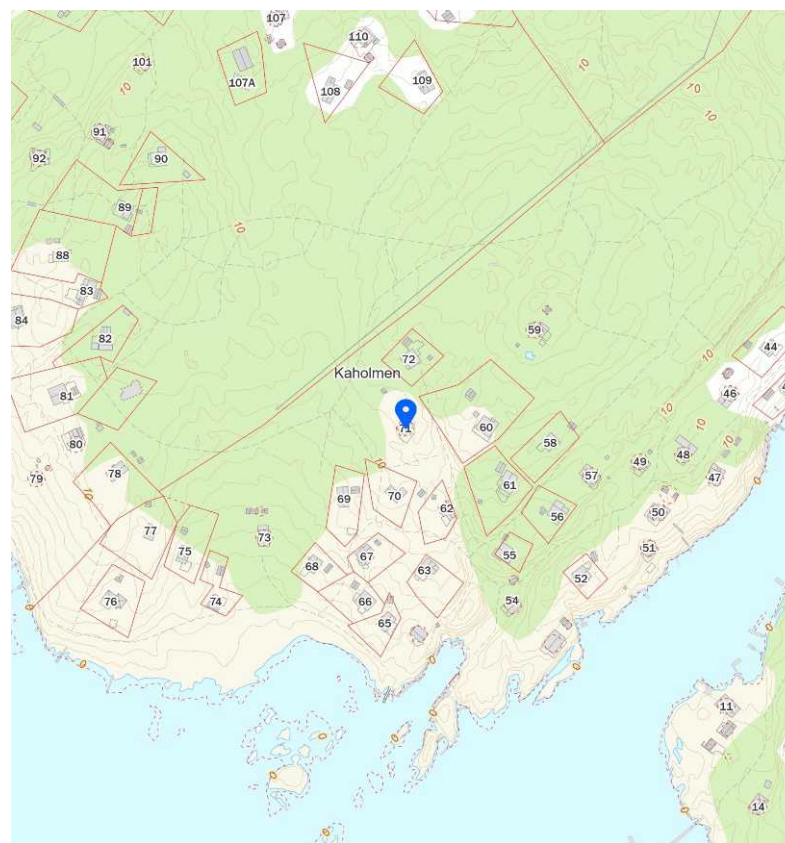
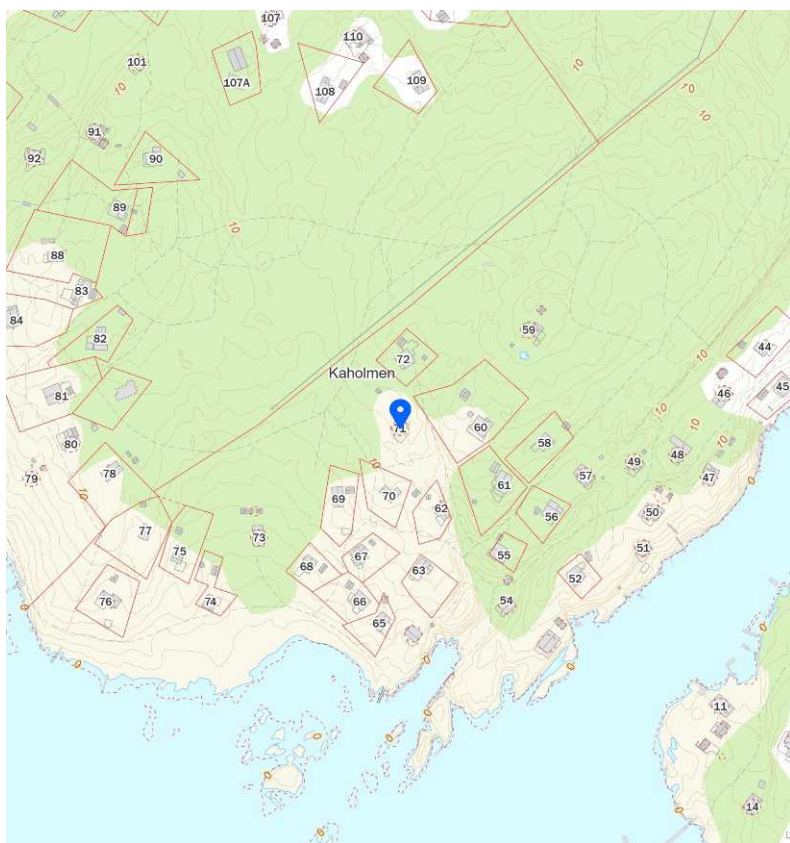
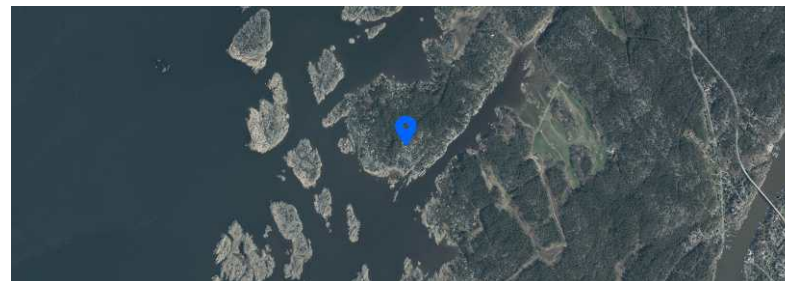
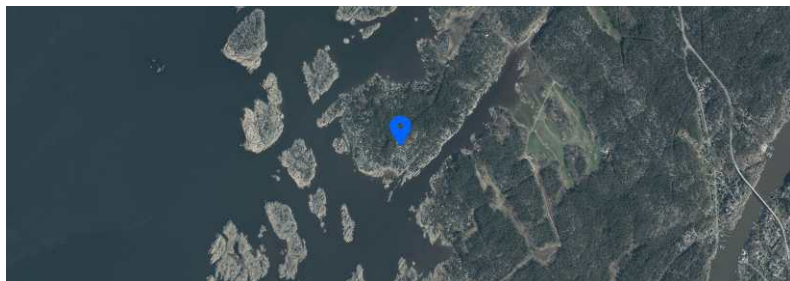
Dagligvare

Joker Kråkerøy	8 min	🚗
PostNord, søndagsåpent		2.7 km
Kiwi Kråkerøybrua	12 min	🚗

Varer/Tjenester

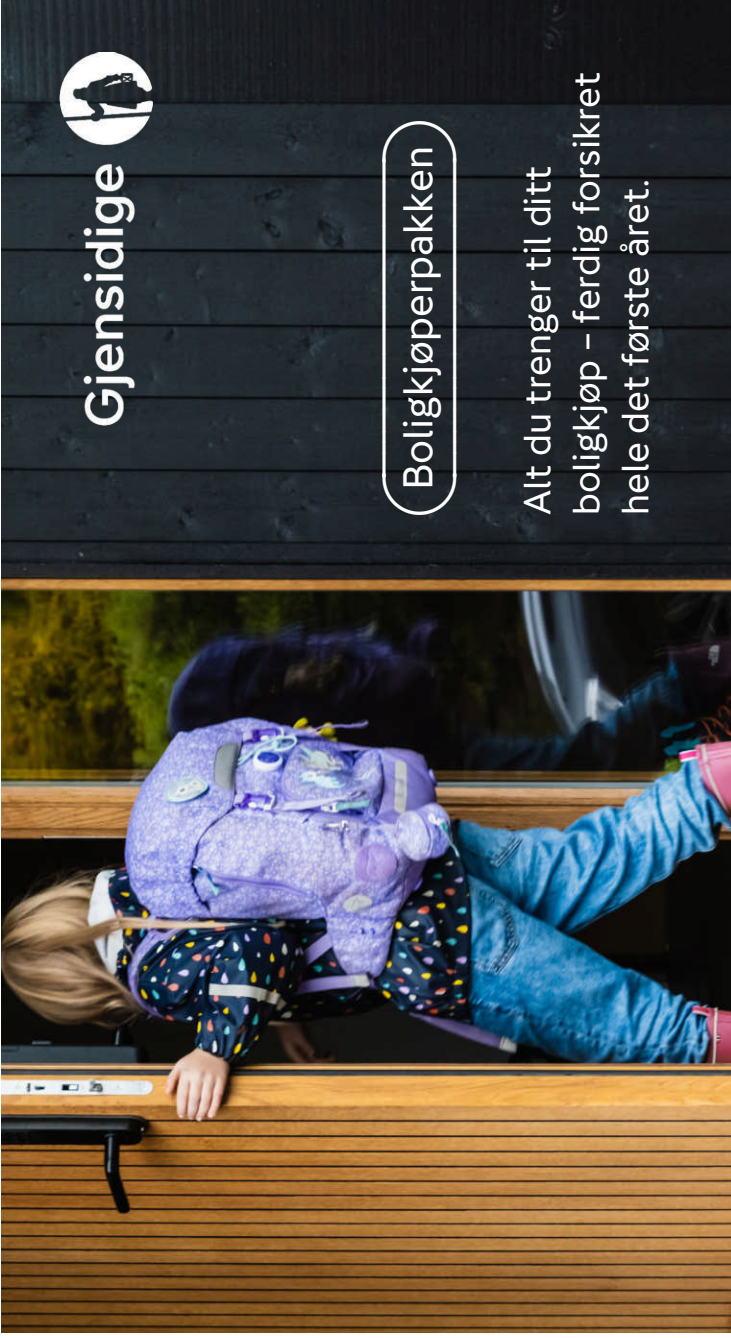
🏪 Torvbyen	15 min	🚗
🏪 Boots apotek Kråkerøy	12 min	🚗

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 naboeiene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN 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 2024

FINN 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 2024



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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, finansierungsplan, 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: 192240115
Adresse: Kaholmen 71, 1676 Kråkerøy
Betegnelse: Gnr. 429, Bnr. 70, Fredrikstad 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)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 17.11.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

