

AREALEFFEKTIV HYTTE NYDELIG BELIGGENDE PÅ KAHOLMEN

Kaholmen 71

PRISANTYDNING
6 500 000





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

32

Om boligen

41

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	6 500 000
Totalpris	6 664 000
Omkostninger	176 550
P. rom	57 m ²
Bruksareal	57 m ²
BRA-i:	57 m ²
TBA:	38 m ²
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	1 079 m ²
Byggeår	1960

Kontakt våre meglere

Stavlund



Henning Hesselberg

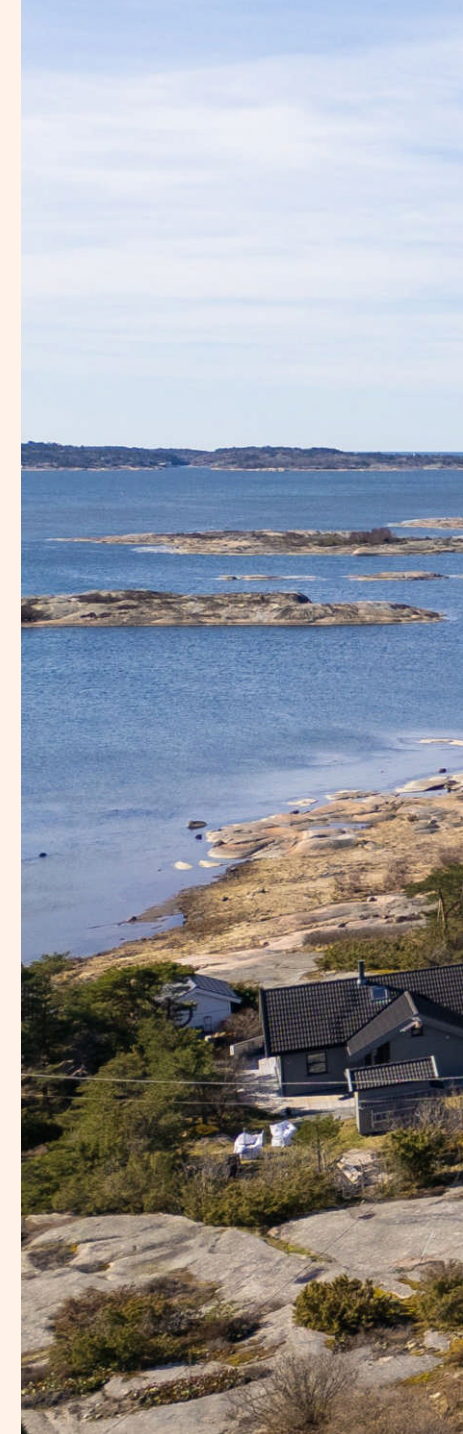
Eiendomsmegler MNEF

95850192

henning.hesselberg@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad









EIENDOMMEN

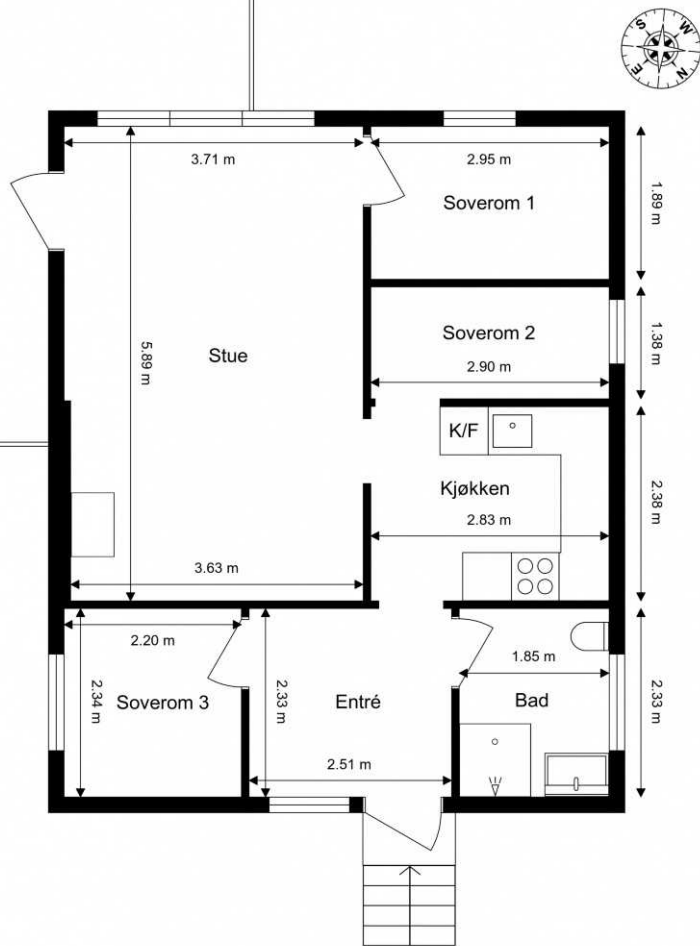




PLANTEGNING

Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY
Fritidsbolig - 1. etg.

Veranda



Ordernr. 15053675

 Anticimex®

Arealeffektiv hytte nydelig beliggende på Kaholmen/Kråkerøy

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



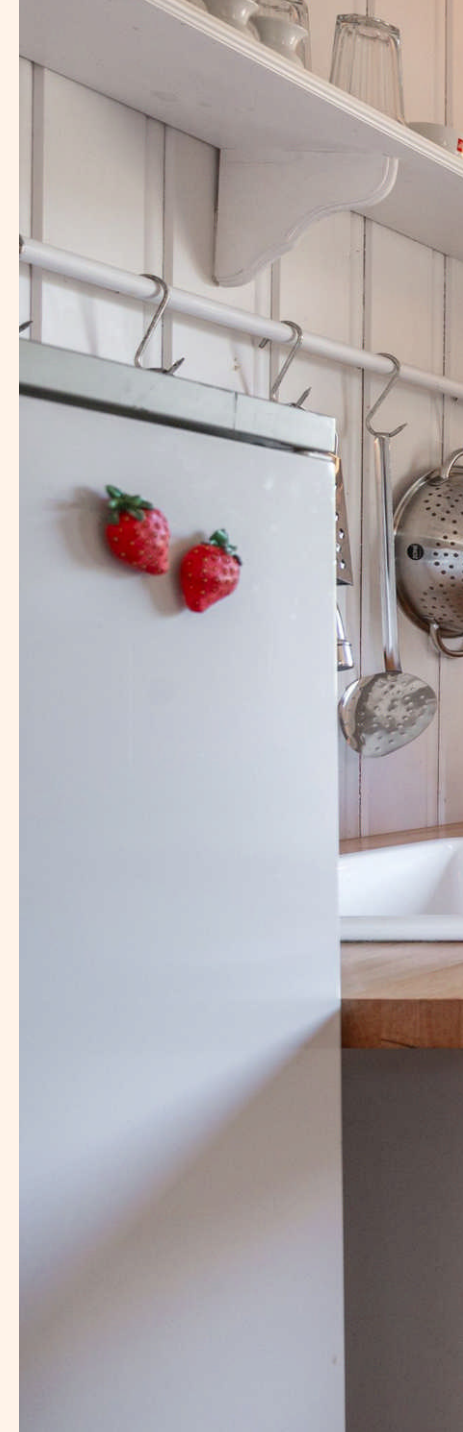








Kjøkken





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.







The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers towards the right. On the right, there is a grey shape that tapers towards the left. The two shapes meet at a white, curved, S-shaped gap. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 500 000,-

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

Dokumentavgift kr 162 500,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Hytte kr 12 550,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 6 676 550,-

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

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.

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. omrokeres av styret i ettetid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse

av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmeidler.

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 badrom. 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 (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. Kort vei til Tangen og Stokken (med parkering og tilleggsmuligheter). 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. Rørøplet fra 2009. Gulvflate belagt med laminat, vegg- og himlings flater 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 Bjørnevågkilen.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, kun faglært. Satt inn dusjkabinett, vask og toalett i et rom som tidligere var soverom. Dette ble gjort i 2009 ifbm tilkobling til Søndre Kråkerøy vann- og avløpslag. Arbeid utført av Hvaler Rørleggerbedrift AS. Det foreligger faktura på arbeidet fra Hvaler Rørleggerbedrift AS.

Punkt 2,3: Er arbeidet byggemeldt?

-Ja, Godkjenning fra Fredrikstad kommune 26.11.2009, referanse 2009/16134-5-122283/2009- ANDHAN.

Punkt 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun faglært. Vi har serviceavtale med Sulzer som gjennomfører årlig service på pumpeanlegget. Videre har Hvaler Rørleggerbedrift AS vinterstengt vannet hver høst. Arbeid utført av Sulzer Pumps Wastewater AS avd Fredrikstad.

Punkt 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

-Nei, Det er ikke kjeller i bygget, kun et teknisk rom med plass for pumpe og varmtvannsbereder.

Punkt 8: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

-Ja, Litt råte på taket ved pipe ble oppdaget i fbm at taket ble skiftet i 2010, hele undertaket ble skiftet, det ble laget nye takstoler for å endre takvinkel mot nord og det ble satt på pipehatt, alt arbeid utført av Byggmester Arild Andersen AS, Sellebakk. I fbm skifte av stuevinduer i 2019 ble det oppdaget råte i drager under vinduer, denne ble skiftet av Hvaler Bygg as som byttet vinduene.

Punkt 9: Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

-Ja, Det har vært mus i det separate tekniske rommet under hytta. Da vi overtok i 2000 var det noen sukkermaur på kjøkkenbenken. I 2005 byttet vi kjøkkenskap og benkeplater, siden har vi ikke sett maur.

Punkt 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun faglært. Byggmester Arild Andersen AS og Hvaler Bygg AS. Tak og fasade- se tidligere kommentar..

Punkt 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, kun faglært. Nytt sikringsskap og inntak, pumpestasjon og frostsikring og ny kurs til komfyr i mai 2009. Arbeid utført av Profitek Østfold AS, Vesterøy. Det foreligger samsvarserklæring for overnevnte arbeider.

Punkt 14: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, Fredrikstad Elverk var på inspeksjon kort tid etter at vi overtok i 2000.

Punkt 25: Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

-Ja, Tgl; rett til adkomstvei, båt plass (bryggeplass) og en parkeringsplass på hovedbølet gnr 429, bnr 1 i Fredrikstad. I tillegg følger en parkeringsplass med medlemskapet i Kaholmen hytteforening.

Tilleggs kommentar:

I tillegg til arbeidene nevnt i erklæringen er pipen slemmet utvendig samt at det er satt inn utvendig sotluke og byttet pipehatt av Interiørmuring AS, Fredrikstad. I forbindelse med at det ble lagt inn vann og avløp ble det tekniske rommet under hytta bygget/murt opp av Kristiansen Murerservice, Skjærhalden

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 04.04.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 61% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 39% (15 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen

bygningdeler er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

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.

Øvrige rom

-Mangler karmlister på en side av innerdør ved soverom 3. Laminatgulv i entre og soverom to 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. Det er registrert spor etter mus (avføring) på loft.

Ildsteder /skorsteiner innvendig
-TG2 satt med bakgrunn i 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
-Varmtvannsbereider 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.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon
-Konstruksjon er gitt TG2 med bakgrunn i alder for å belyse risiko. 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.

Veranda
-Rekkverkshøyden er under 1 meter.

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

Frittstående byggverk
-Boden bærer generelt preg av alder og slitasje.

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).

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.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 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
Omnnummerering ved kommuneendring

Dnr. 861389, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved
kommuneendring
Omnnummerering 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 avgivereieendommen. 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 bygnings sakkyndig, 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.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd
boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har
alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus,
leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg
inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og
mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring,
renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt
nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre
boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg
bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller
gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

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.

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 på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. 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. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også

skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

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 brukslitasje 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 hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av

oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er 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

Garantihonorar, Nef garantiordning: 750,00

Markedspakke: 13 900,00

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

Meglers vederlag er avtalt til ,

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

Prod. dato: 12.04.2024

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

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

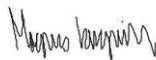
Befaring

Befaringsdato: 03.04.2024

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 funksjonsvikt) 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 grant, 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 bekrefteelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarerklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarerklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarerklæring 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 0 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 på 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	03.04.2024
Referansennummer	15053675
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0115
Hjemmelshaver/selger	Georg E Mortensen/Gro Irene Mortensen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Georg E Mortensen/Gro Irene Mortensen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	04.04.2024 18:01

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 entrédrør. 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	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
		Kontroll av diffusjonssperre	10	
		Annet	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeleip)		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	12	
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. Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
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 søyler 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 byggteknisk 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 baderom 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 håndduşj.
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 foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 69 %, temperatur 11,8 grader C og duggpunkt 6,3 grader C. Det er også utført fuktmåling med pig i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser 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. Etablering av tilluft og mekanisk avtrekk anbefales.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke etablert tettesjikt i rommet. En eventuell lekkasje/vannøst vil derfor kunne føre til skade på konstruksjonen. Etablering av 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.
Kjøleskap og komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast. Røroplegget er fra 2009.

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


 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

 **TG 2** Ventilasjon | Ingen ventilasjon utover vindu. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Overflater gulv | Gulvet har noe knirk og enkelte åpne skjøter.

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 kamlister 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 1.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

 **TG 2** Overflater vegger/undertak | Det er registrert noe misfarging i undertaket. Trolig som følge av kondens. Kan skyldes luftlekkasjer fra varm side/utilstrekkelig ventilasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kontroll av diffusjonssperre | Diffusjonssperre av eldre type. Lofsluken er ikke tett. Luftlekkasjer fra varm side til kaldtloftet kan føre til kondensproblematikk.

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 for å belyse at behov for tiltak ikke kan utelukkes.


Etasjeskiller - 1. etg.

Bjelkelag av trekonstruksjon.

 **TG 2** Skjevhetmåling | 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. 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.
Varmtvannsbereeder 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** Varmtvannsbereeder (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/utskifting. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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.

Bjelkelag i trekonstruksjon.

 **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 for å belyse risiko.

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 varmtvannsbereeder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

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

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringskap 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

Hytten har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier


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.
Fasader inkl. kledning | 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 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 saltakform, utvendig tekket med takpapp. Taket ble delvis bygget om og det ble lagt ny takteking 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 ytterteking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Skorsteiner over tak

 **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/utlitrakkelig ventilering. Ytterligere undersøkelser anbefales.




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 har generell 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 befaringsdagen.

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. Taktekingen ble skiftet i 2018 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Bodens bærer generell preg av alder og slitasje.
--	------------------	---

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 11.03.2024.

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 bygningskader, 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, yttertakk inklusive undertakk (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 kjøper om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukstiltasjer. 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 tilårskommen 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 være 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 enkelte ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' 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 benevelser 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 før 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 innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videre salg 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre innredete arealer), vurdering av boligens markedsværdi, 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, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. pipr (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 observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevhet 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 - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192240115
Adresse	Kaholmen 71		
Postnr.	1676	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	23 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Georg	Etternavn	E Mortensen
Selger 2 Fornavn	Gro	Etternavn	Irene Mortensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt inn dusjkabinett, vask og toalett i et rom som tidligere var soverom. Dette ble gjort i 2009 ifbm tilkobling til Søndre Kråkerøy vann- og avløpslag.
- 1.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
 Nei Ja Kommentar: Faktura fra Hvaler Rørleggerbedrift AS
- Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar: Godkjenning fra Fredrikstad kommune 26.11.2009, referanse 2009/16134-5-122283/2009-ANDHAN
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Sulzer Pumps Wastewater AS avd Fredrikstad.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vi har serviceavtale med Sulzer som gjennomfører årlig service på pumpeanlegget. Videre har Hvaler Rørleggerbedrift AS vinterstengt vannet hver høst.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar: Det er ikke kjeller i bygget, kun et teknisk rom med plass for pumpe og varmtvannsbereider.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar: Litt råte på taket ved pipe ble oppdaget i fbm at taket ble skiftet i 2010, hele undertaket ble skiftet, det ble laget nye takstoler for å endre takvinkel mot nord og det ble satt på pipehatt, alt arbeid utført av Byggmester Arild Andersen AS, Sellebakk. I fbm skifte av stuevinduer i 2019 ble det oppdaget råte i drager under vinduer, denne ble skiftet av Hvaler Bygg as som byttet vinduene.
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: Det har vært mus i det separate tekniske rommet under hytta. Da vi overtok i 2000 var det noen sukkermaur på kjøkkenbenken. I 2005 byttet vi kjøkkenskap og benkeplater, siden har vi ikke sett maur.
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Byggmester Arild Andersen AS og Hvaler Bygg AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tak og fasade- se tidligere kommentar.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Profitek Østfold AS, Vesterøy.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sikringskap og inntak, pumpestasjon og frostsikring og ny kurs til komfyr i mai 2009.
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar: For ovennevnte arbeider.
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar: Fredrikstad Elverk var på inspeksjon kort tid etter at vi overtok i 2000.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar Tg; rett til adkomstvei, båtplass (bryggeplass) og en parkeringsplass på hovedbelet gnr 429, bnr 1 i Fredrikstad. I tillegg følger en parkeringsplass med medlemskapet i Kaholmen hytteforening.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

I tillegg til arbeidene nevnt i erklæringen er pipen slemmet utvendig samt at det er satt inn utvendig sotluke og byttet pipehatt av Interiørmuring AS, Fredrikstad.

I forbindelse med at det ble lagt inn vann og avløp ble det tekniske rommet under hytta bygget/murt opp av Kristiansen Murerservice, Skjærhalden.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/04/2024 10:14:28 (EES-versjon: 2)

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

PENGEHEFTELSER

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. Et 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
STANGESKJØR 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 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 Holtve, 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.
Durholmekjer, 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 Holtve.
Do., for såvidt angår den del som ligger under g.nr. 26, b.nr. 3, Arnt Rød.
Mile og Stangeskjer, 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 uttbare 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. Grunneierna 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 servitut, betaler Kråkerøy kommune hver grunneier kontant kr. 300,- kronertrehundre- pr. mål av de nevnte holmer og skjær, mot underskrevet overenskomst.

Til grunn for oppgjøret legges arealberegning foretatt av Kråkerøy oppmålingsvesen.

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

Kråkerøy kommunes eiendom g.nr. 26, b.nr. 2 i,10	
Kråkerøy kommunes eiendom g.nr. 26, b.nr. 4 0,28	
Hans Holtøes 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 f81gende bel8p:

Gunnar Uiseth, 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 Holtøe, 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 Jespersen, nr. 17	59,2 mål	
" 18	4,8 "	
	64,- mål erstatning "	19.200,-

5. Av de nevnte erstatningsbel8p betaler kommunen 5% årlig rente fra 27. oktober 1955 til betaling skjer. Rentebel8pet erlegges over fem år med en f8ntedel hvert år, med forfall 1. september, f8rste gang 1. september 1964. Det svares ikke rente av gjenstående rentebel8p.
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 if8lge noen lovbestemmelser fra offentlig myndighet til påhefte av servituten er det et vilkår for avtalen at sådant samtykke foreligger.
8. Det er en betingelse for avtalen at erstatningsbel8pet 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 avtalens 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, oppgj8rt.
- 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.

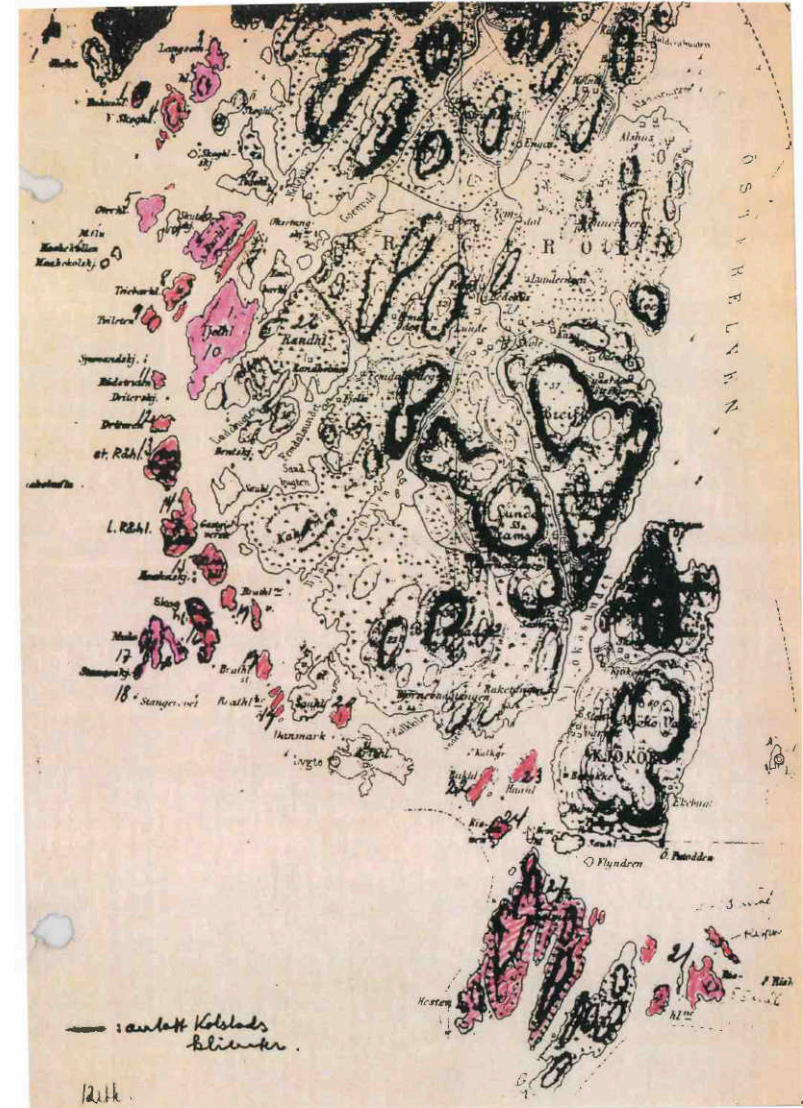
Arnt Rød	
Ingrid Wenersberg	oppmålaren i KRÅKERØY
Ingvald Jespersen	
Hans Holtøe	
Gunnar Uiseth	Wåken Holjesen

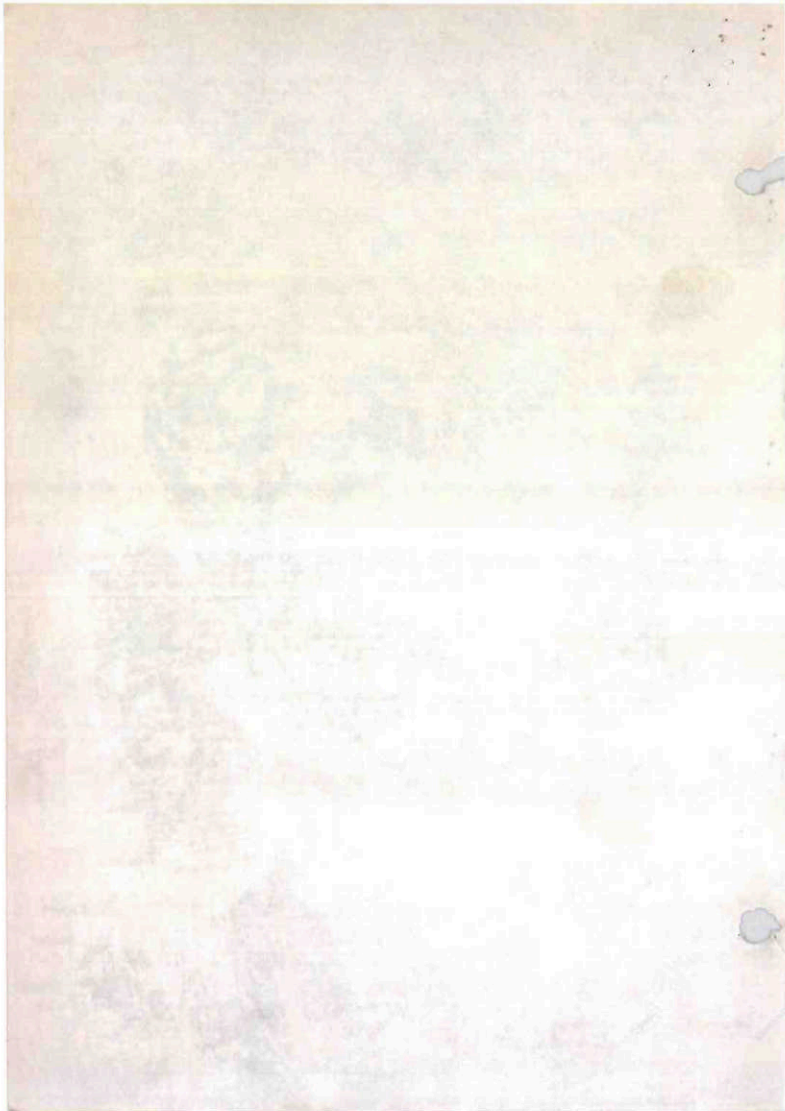
- 4 -

Undertegnede bekrefter herved at foranstående er underskrevet av
Gunnar Øiseth, Ingrid Wenersberg, Hans Holthe, Arnt Røed,
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 FREDRIKSTADBestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240115
Vår referanse: 3420192/23477829
Bestilling: C3 2024-03-11 (12) 82Dato
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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

30 AUG. 1972
Hemdal 16. - **Dagb. nr. 3605**
Onsey Sorenskriverombode

Festekontrakt. *TH/20*

Undertegnede Ingvald Jøspersen Femdahl erkjenner herved av sin siendox Femdahl gar. 29 br.nr. 2 Kraskerey og ha bortfestet et tomtestykke for et tidsrom av 15 år at regne fra 14. mars 1959 til Jan Olsen, Gamleveien 5, Olssens til opførelse av en hytte på den sydvestre side inde 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 aarlige grundleie er kr. 100.- kronerhundre som betales hvert års 14. mars. Første gang 14. mars 1959.

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

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

I tilfelle søksmål vedtas Kraskerey forlikseråd og Onsey herredsrett 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 på festerens bekostning.

Femdahl den 14. mars 1959
Som bortfester
Ingvald Jøspersen.

Som fester
Jan Olsen.

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

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

Nærværende tomt er overført til Trond Støten, Krosnes fra 7. September 1962 samtidig et tillegg i østlig retning på ca. 263 m². Som er oppmerket således: Fra nordøst 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 Jøspersen.

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 58 meter. Tillegget årlig pris kr. 20.00. Tomtens samlede pris med så tillegg kr. 170.00 årlig.

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

Som fester:
Reidar Jarl Larsen.

Til vitterlighet:
Nils Pedersen.

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

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

Som fester:
Reidar Jarl Larsen.

Til vitterlighet:
Nils Pedersen.

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

Jarl Larsen. Nils Pedersen.

Tomten har blitt nr. 72

*Legg til hjelpedok
Utklaring om strandtalant
v. fra Kraskerey jordloven
jodloven.*

Andre avtaler (som ikke skal signeres)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon³⁾
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.
Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁴⁾
1. Er utsteder(ene) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ene) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n) og/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser
Sted, dato

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato: | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriv(er) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument
mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortlesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes
Linn Marie Kvernli



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 429	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kaholmen 71		
Areal:	ca. 1079 m ² *	Se vedlagt målebrev.	
Antall boenheter:	0		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift byslyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 15.03.2024

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

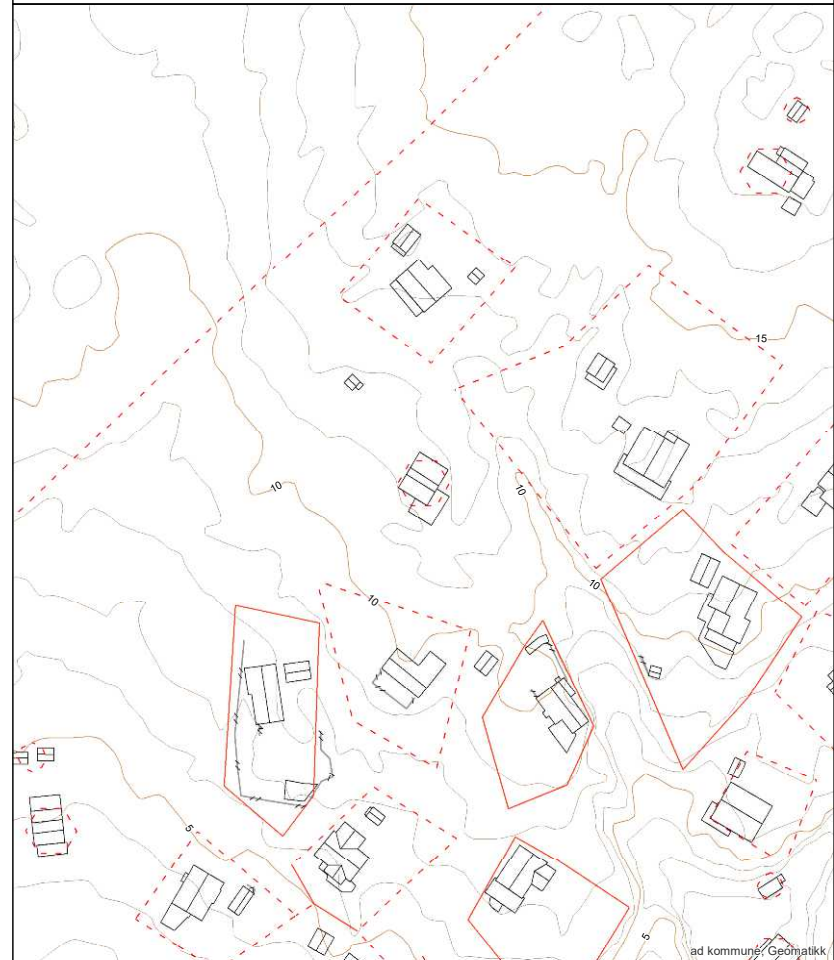


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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



Arealplaner under arbeid



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

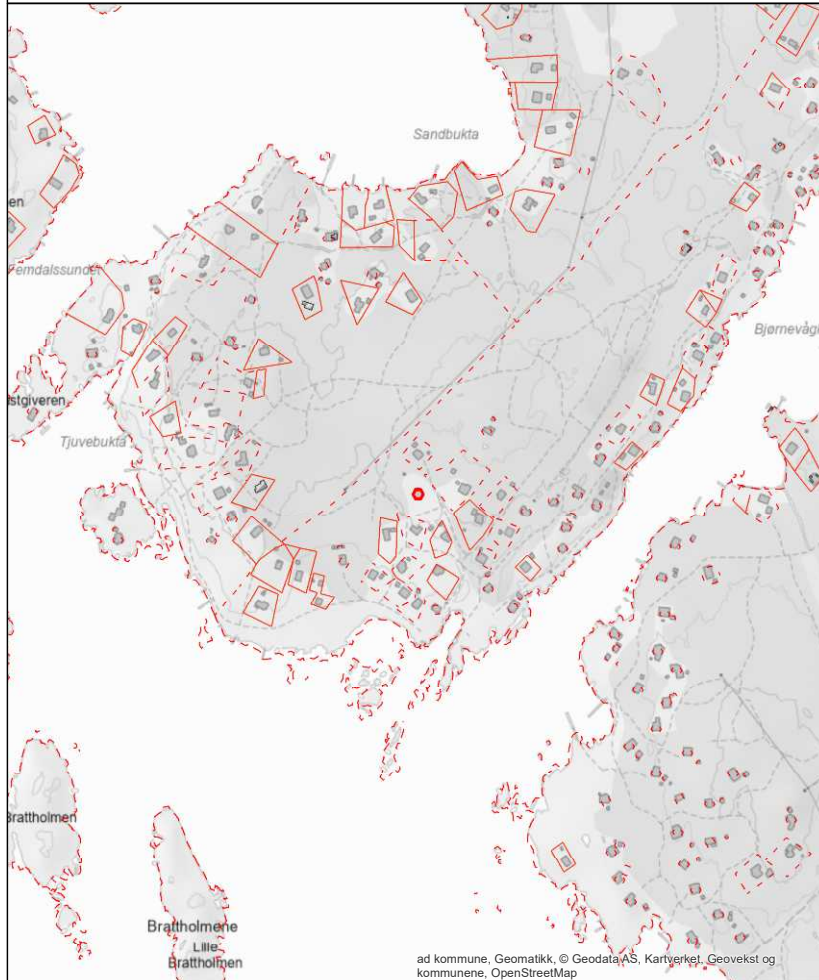
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-03-11



Planident:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Grunnkart

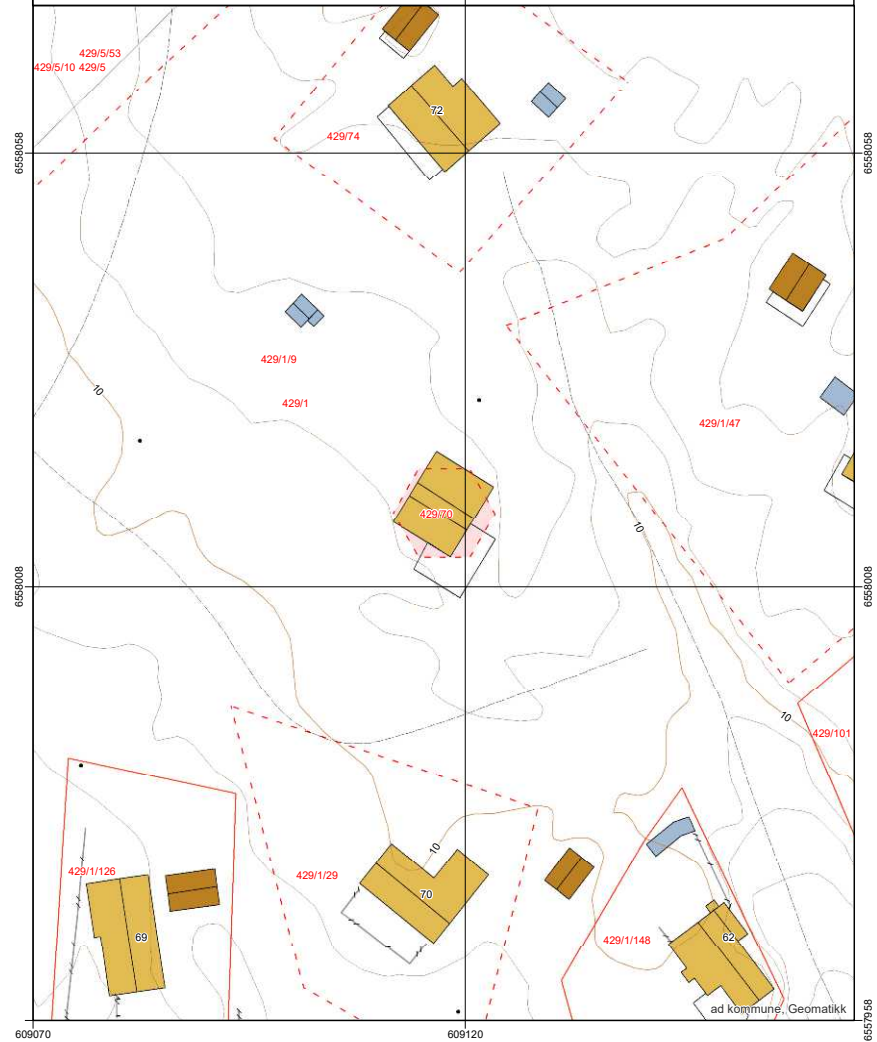


Adresse: Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 429/70/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-03-11



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



ad kommune, Geomatikk

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 festegrunner	Nei
Gårdsnr	429	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	70	Oppgitt areal	1079 m2	Kulturminne	Nei
Festestr	0	Beregnet areal	90,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kaholmen 71 1676 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Alshus - Femdal	Valgkrets	Red Kråkerøy

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

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

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 løp	kr 204,00	01.04.2024	1/1	0	kr 255,00
63	Eskatt Fritid	1 853 200,00 0/00	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

FBV- Feiervdeling 12. Mars. 2024

Megleropplysninger

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato:15.06.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist feiet/kontrollert, dato:15.06.2022



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Mortensen Georg E

Berglia 9

2056 Algarheim

Adresse: Kaholmen 71 (- -)
Bygningsnr: 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



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 eiketrær 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	Varennummer	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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Oversiktskart

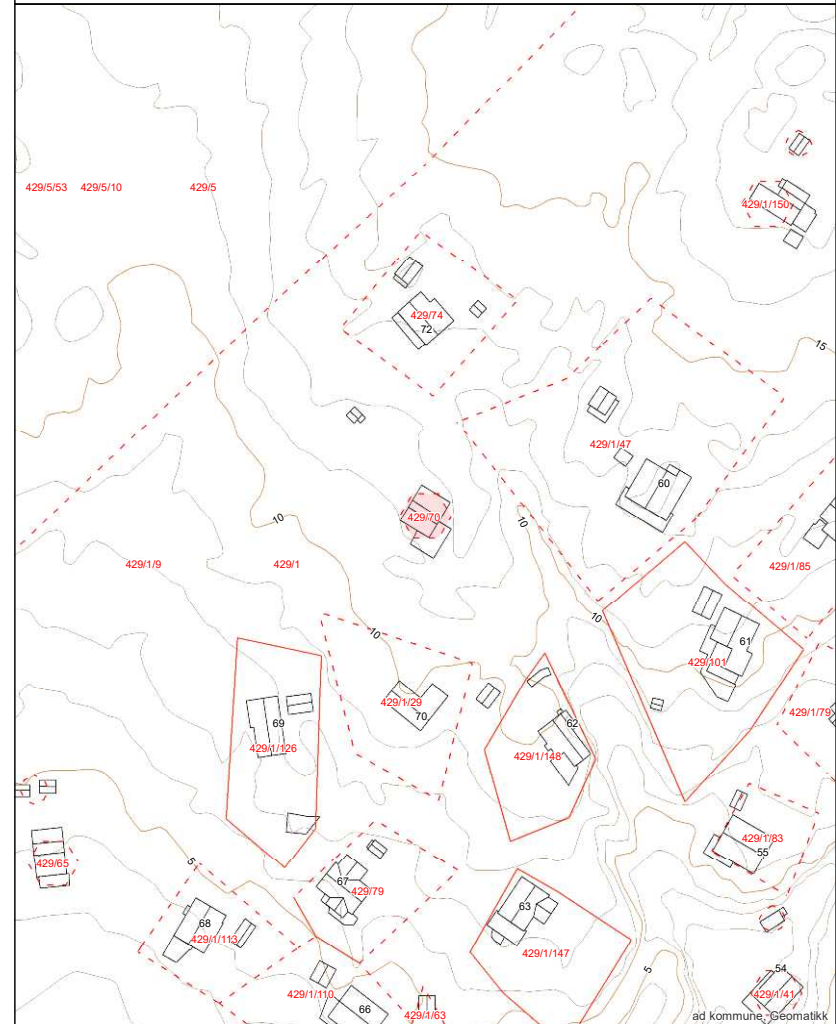


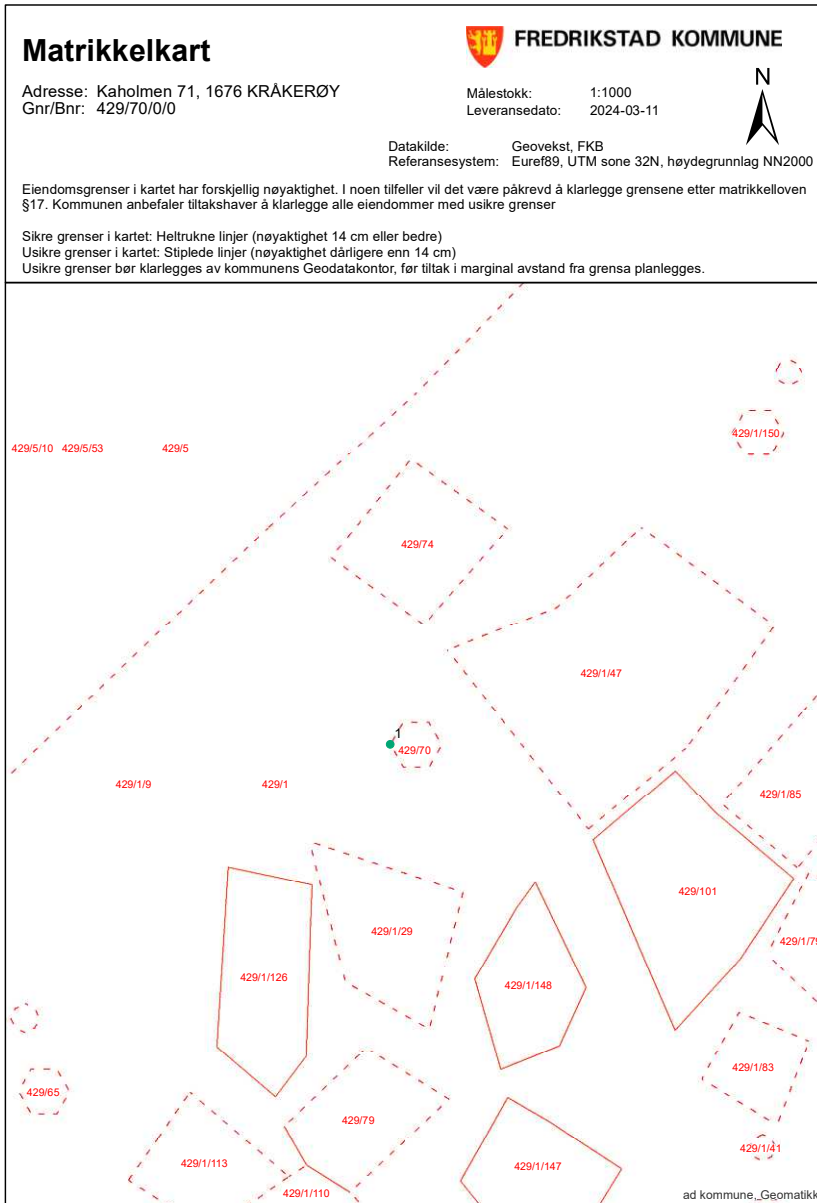
Adresse: Kaholmen 71, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 429/70/0/0

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



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





Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6558016.99711	609112.102846	Ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpopunkt		Ukjent målemetode	9999	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
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- Tinglyst Avklarte eiere Har fest grunn
 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	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

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



40 A T 9 / 6732477
429/70 DSE

MÅLEBREV

KRAKERØY OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll XXX

11

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 Krakerøy.

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 M. M. M.

Kartforretningen koster kr. 55,-

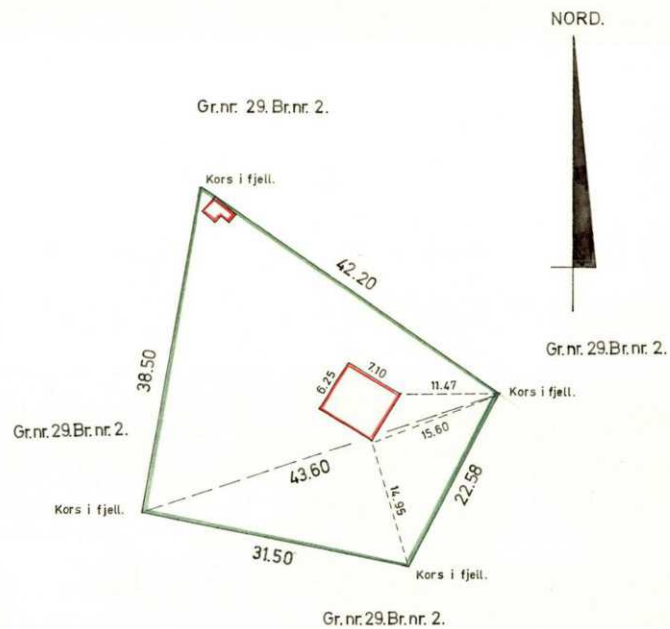
Tekst og kart er i samsvar med kartforretningsprotokollen.

Carl M. M. M.

Kart over en parsell av gr.nr. 29, br.nr. 2, Femdal i Kråkerøy.
Leier: Reidar Jarl Larsen.

Areal: 1079,- m².

M= 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 eiendomsmeidler

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 UTLIVERING 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 kartemær som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være uneyaktige. 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
2009/16134-8-16781/2010-ANBH

Klassering
429/70

Dato
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 *arsk*
Anne Bay Hansen
fagleder byggesak

Kopi til eksterne mottakere:
Georg E. Johnsen

Berglia 9 2056 ALGARHEIM

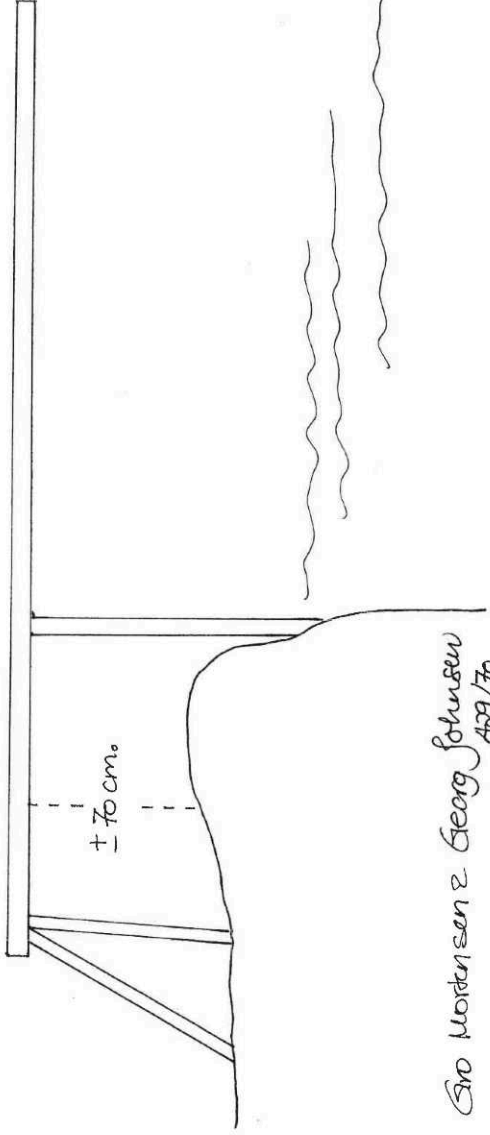
Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

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

VEDLEGG 2

Bygge
Børnevågskålen
Målestokk 1:20
Snitt

04/12/06 09:08:04

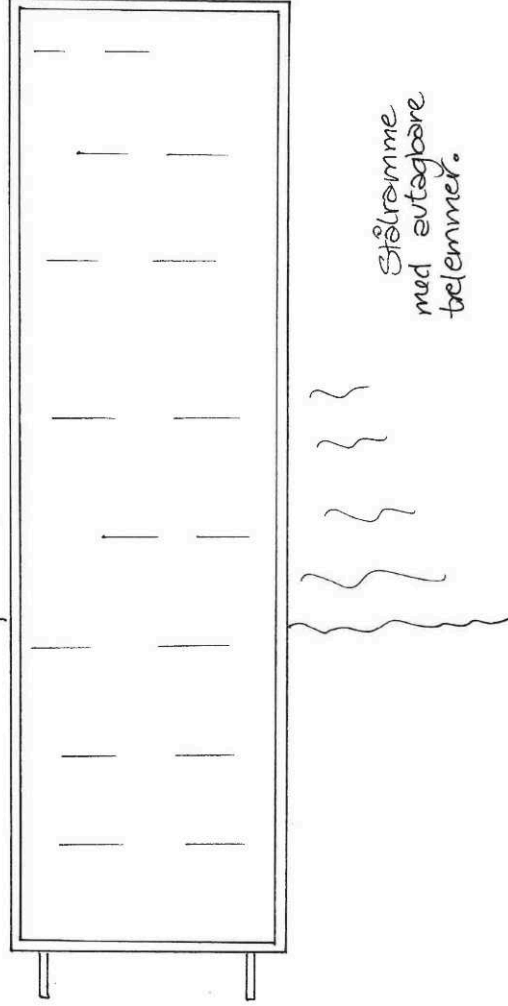


Eino Mortensen & Georg Johnsen
189/70

VEDLEGG 3

Bygge
Børnevågskålen
Målestokk 1:20
Fugleperspектив

04/12/06 09:08:40



Støttemur
med uttagbare
belemmer.

Eino Mortensen & Georg Johnsen 189/70

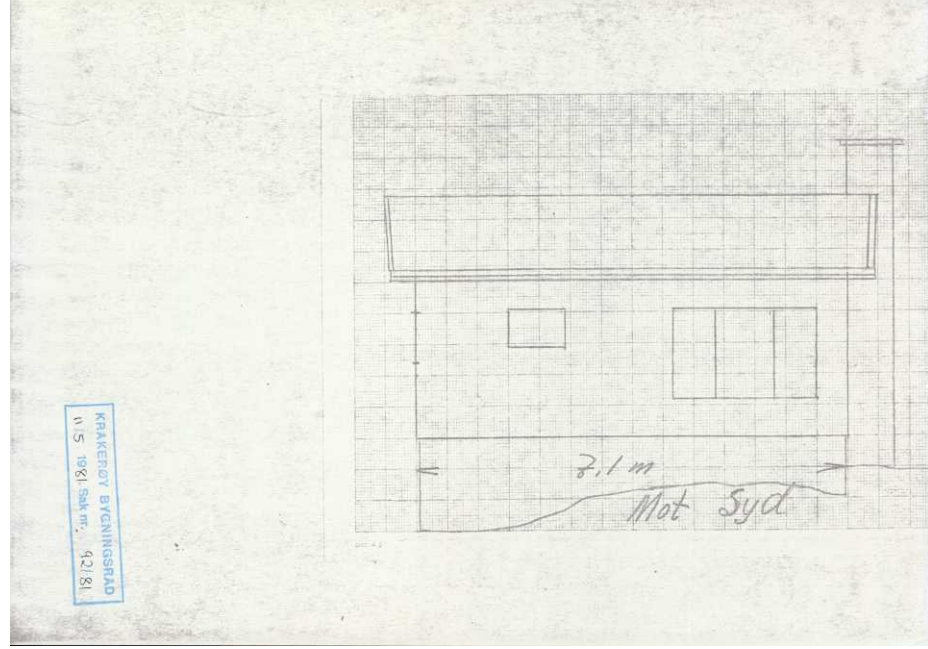
epost
bertil.klaussen@gmail.com Bertil K.
erlend_wermstog@yahoo Erlend Wermstog

telefon

finnkode
341336702
341336702

referanse
192249000
192249000

dato
2024-02-23 19:15
2024-03-22 13:12



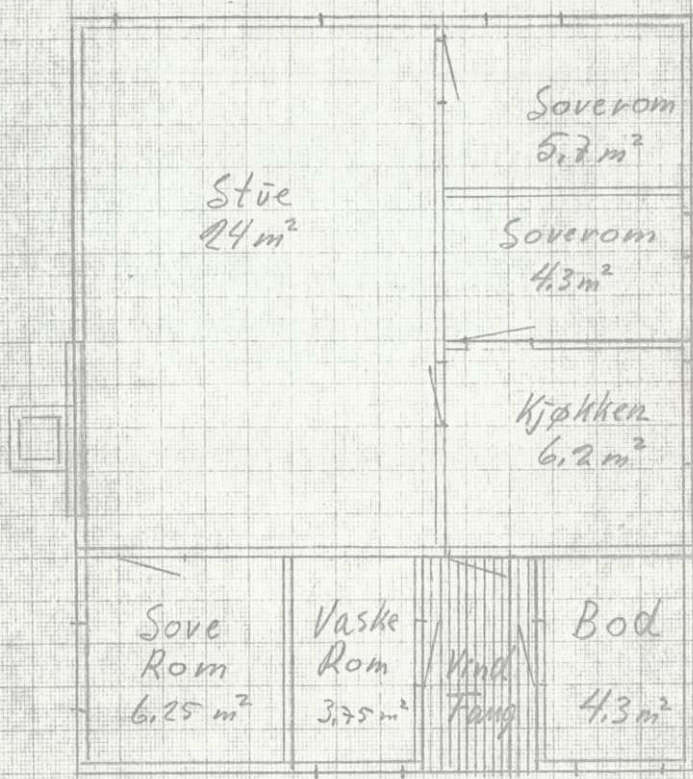
Reidar Tord Larsen
Skog Råret 25
1620, Gressvik.

Hytte med tilbygg
Kaholmen

Tomtnr.: 71 Gr.nr.: 29 B.nr.: 2

Hytte NR. 416

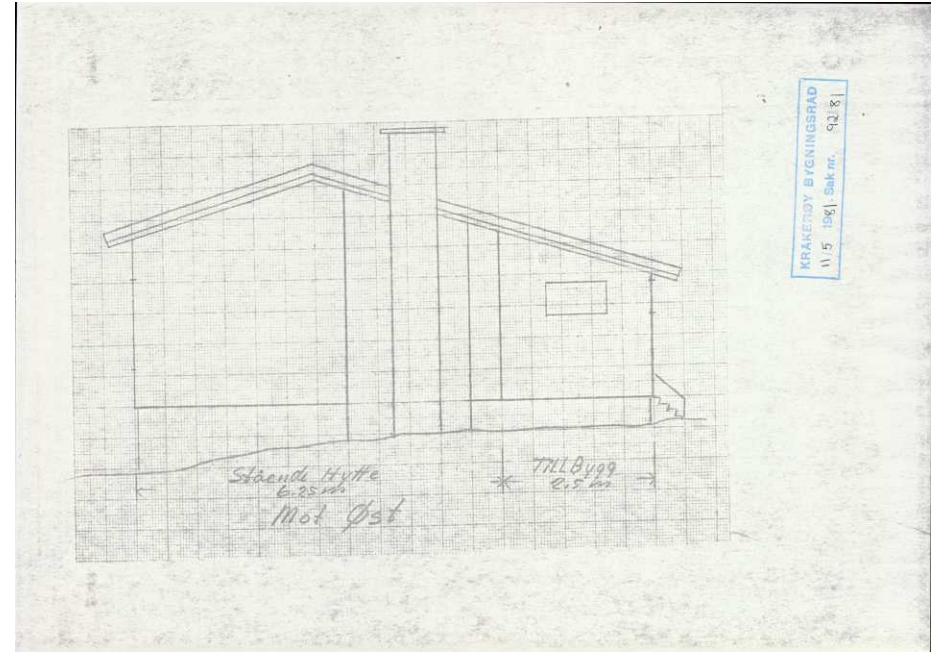
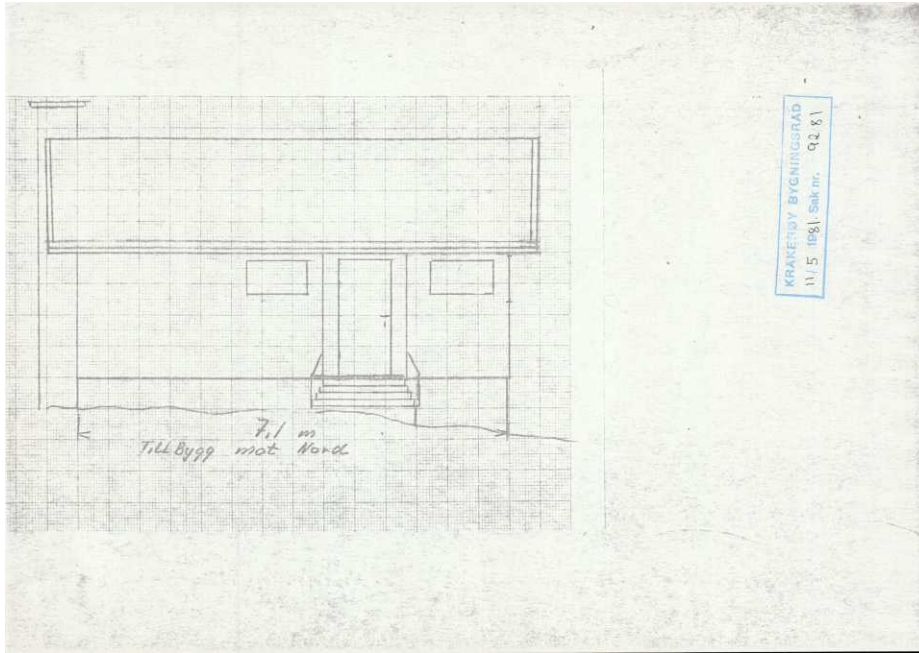
M 1:50



Plan Hytte med til bygg

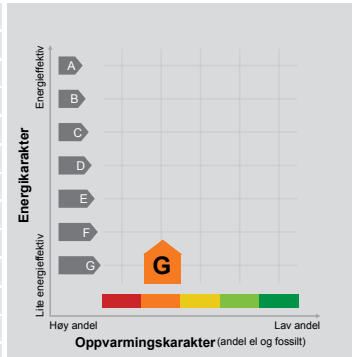
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
11.5.1981. Sak nr. 92/81







Adresse	Kaholmen 71
Postnummer	1676
Sted	KRAKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	429
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Fester nummer	—
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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 yttervegge

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

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

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.

Bygningskategori: 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

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

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
Postnummer: 1676
Sted: KRAKERØY
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 11.03.2024 17:24:13
Energimerkenummer: e4f21208-c2d7-4042-87c8-64c07a190fe1

Kommunennummer: 3107
Gårdsnummer: 429
Bruksnummer: 70
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 147824009

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 dørblied 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 vegg.

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 daglyset/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 avrives 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 traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmehelder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslisler 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 persiennier 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 / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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.

Kaholmen 71

Avstand til sjø

143 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardemoen	1 t 55 min	↔	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 9 min	↔	
🚏 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min	↔	9.3 km
🚏 Fredrikstad stasjon Linje RE20, FX20	14 min	↔	9.3 km
🚢 Smertu fergeleie Linje B05	12 min	↔	8 km

Avstand til byer

Fredrikstad	15 min	↔
Oslo	1 t 30 min	↔

Ladepunkt for el-bil

🚗 Apenesfjellet P-hus	13 min	↔
🚗 Hvaler Vesterøy	13 min	↔

Havner i området



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

Aktiviteter

Tjuvebukta badeplass	0,3 km	
Sandbukta badeplass	8 min	↔
Strømtangen fyr	4,5 km	

Sport

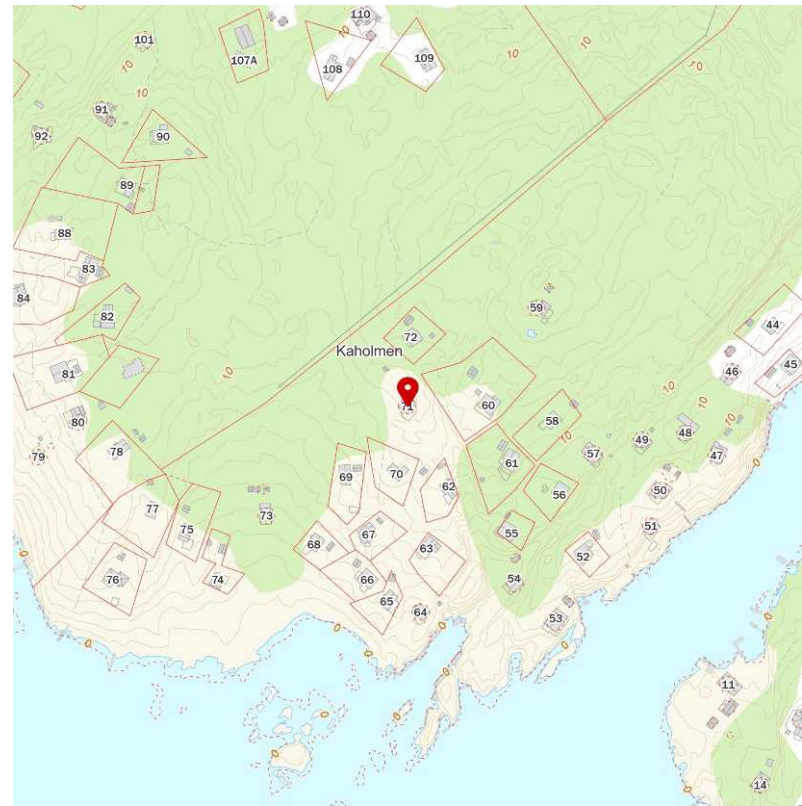
🏠 Lunde barneskole Aktivitetsshall, ballspill, fotball	8 min	↔	2,9 km
🏠 Alshus lekeplass/skøytebane Ballspill	9 min	↔	5,1 km
🏠 SATS Fredrikstad	12 min	↔	
🏠 Spenst Fredrikstad, Brygga	14 min	↔	

Dagligvare

Joker Kråkerøy Søndagsåpent	7 min	↔	2,7 km
Kivi Kråkerøyhallen	11 min	↔	

Varer/Tjenester

🏠 Torvbyen	15 min	↔
🏠 Boots apotek Kråkerøy	13 min	↔
🌿 Torvbyen Vinmonopol	16 min	↔



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og slettene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavkund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og slettene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavkund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med henge lås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, røtbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjesnummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 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 Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 12.04.2024 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.

