

PROAKTIV

Fritidseiendom med stor eiet tomt

Sjøutsikt - Bilvei - Båtplass -
Fiber - Off. vann/kloakk

REFSAHLVEIEN 103





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



TORSNES

Fritidseiendom med stor eiet tomt - Sjøutsikt - Bilvei helt fram -
Mulighet for båtplass - Fiber - Offentlig vann/kloakk.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 696, bnr. 2, i GAMLE FREDRIKSTAD kommune

Prisantydning: 5.400.000,-

Omkostninger: 153.990,-

Totalpris: 5.553.990,-

Kommunale avgifter: 14.986,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 5/4

BRA: 117 m²

BRA-i: 97 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter til flere biler på egen tomt

Tomt: ca 1100 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Leder/megler	Nærområdet
10	14	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
32	76		
Vedlegg	Budskjema		



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



”

"For oss i Proaktiv er det å
megle boliger som å spille
sjakk. Vi overlater ingenting
til tilfeldighetene. Det
merker både den som skal
selge bolig og den som skal
kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge
Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av
Sarpsborg i hyggelige lokaler.
Med beliggenhet i bykjernen er
det alltid enkelt å komme innom
oss.

Vi står klar til å ta imot deg.
Velkommen inn for en hyggelig
prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap
og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette
kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring
innenfor salg av bolig, næring og prosjekt.
Alle som jobber på kontoret arbeider for at
kunder skal få en optimal pris på sin
eiendom, i en handel som er trygg både for
kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte
meglere, som har hatt gleden av å hjelpe
tusener av mennesker med å selge og
kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til
meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye
kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er
en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de
skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal
gjøre. Ved å lage en plan og unngå at
tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de
høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og
effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg,
enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig
boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta
deg imot.

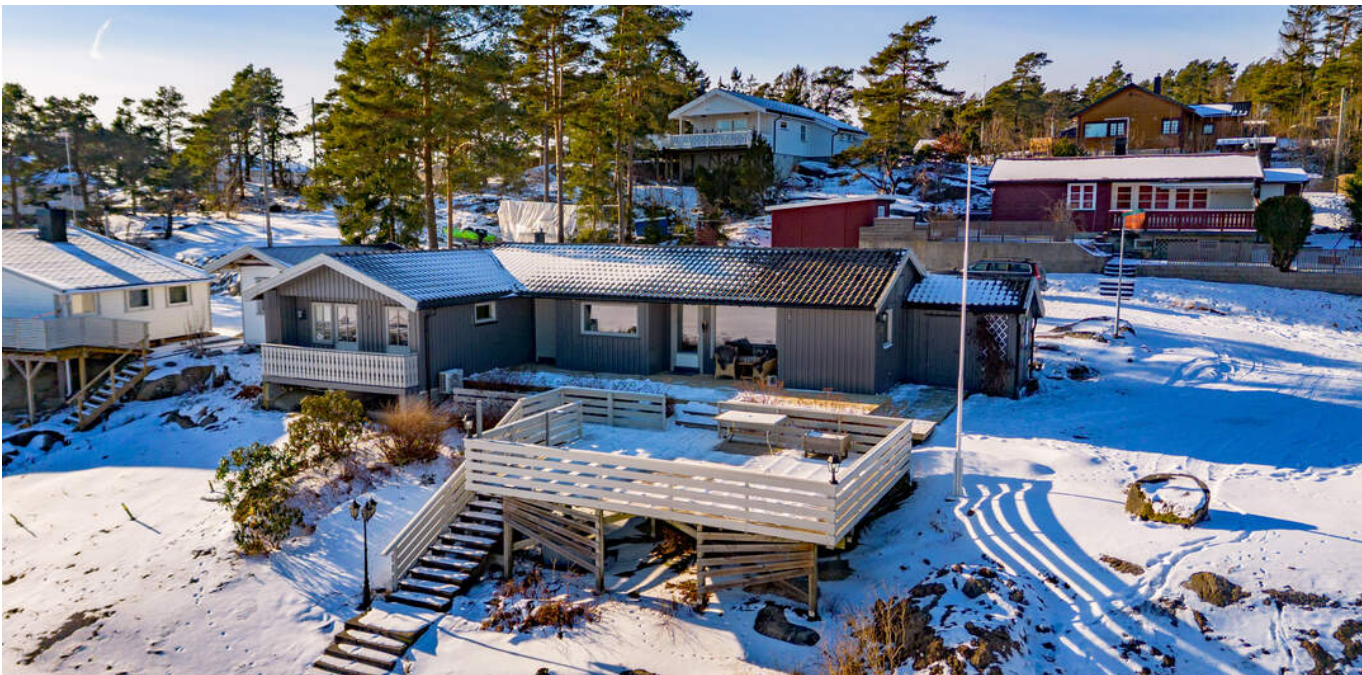
Geir Inge Rangøy Johannessen er
godkjent megler fra Finanstilsynet
og medlem av MNEF og har mange
år bak seg i eiendomsbransjen og
har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg
og omegn. Han har opparbeidet seg
sterk lokalkunnskap og har
bunnsolid kontroll på
salgsprosessen. Dette har skapt
gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den
beste oppfølgingen og en optimal
pris for din bolig. I en salgsprosess
er han god på å se løsninger for
både kjøper og selger. Han vet
hvordan han skal fremheve
kvaliteter ved en bolig som treffer
den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å
skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir
oppnår et resultat som selger er
fornøyd med - samtidig som kjøper
er begeistret over å ha kjøpt
drømmeboligen. Å megle frem
avtaler som beriker livet til alle
involverte parter, er det som driver
Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge
Rangøy Johannessen**



TORSNES

Kommune: GAMLE FREDRIKSTAD / **Område:** Torsnes

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Fritidsbolig med flott beliggenhet i "vannkanten" ved Ødegårdskilen i Torsnes. Det er umiddelbar nærhet til sjøen, båt plass og bademuligheter. Idyllisk beliggenhet i et veletablert og populært hytteområde, omgitt av vakker natur og utallige rekreasjonsmuligheter.

Eiendommen har flott sydøstvendt utsikt over Ødegårdskilen, helårs-bilvei helt frem med god parkering ved hytta, og rett til båt plass i fellesbrygge rett nedenfor hytta. En kort båttur tar deg rett ut til den vakre Hvalerskjærgården, kjent for sine idylliske holmer og lune vikar.

Eiendommen har nærhet til fine turmuligheter i skog og mark, og området innbyr til aktiviteter som turgåing, sykling og opphold utendørs. Samtidig er det kort vei til nødvendige servicetilbud i nærliggende tettsteder og til Fredrikstad sentrum, som byr på et



OFFENTLIG TRANSPORT

 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min  12 km
 Refsahlveien Linje 113, 123	19 min  1.7 km
 Roppestad Linje 113, 123	4 min  1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Torsnes PostNord	5 min  3.5 km
Spar Gamle Fredrikstad PostNord	12 min  9.6 km

VARER/TJENESTER

 Østsiden Storsenter	16 min 
 Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	13 min 

SPORT

 Torsnes skole Aktivitetshall, ballspill	5 min  3.6 km
 Torsnes idretts plass Ballspill, fotball	5 min  3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Circle K Østsiden	12 min 
 Kongstenhallen	12 min 

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



rikt tilbud av butikker, serveringssteder og kulturtilbud.

Det er forøvrig kort sjøvei til Fredrikstad sentrum, Edholmen, Strømstad og Kosterøyene.

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum kjører man østover og følger skilt

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



mot riksvei 22 i retning Sarpsborg. Etter å ha passert broforbindelsen ut av sentrum, følger man riksvei 22 videre et kort stykke før man tar av i retning lokalvei mot Refsahl. Følg deretter skiltning og lokalvei frem til Refsahlveien. Eiendommen ligger i Refsahlveien og er merket med nummer 103.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

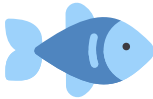


AVSTAND TIL BYER

Fredrikstad	20 min
Oslo	1 t 21 min

AVSTAND TIL SJØ

28 m



AKTIVITETER

Bevø badeplass	8 min
Fredrikstad ridesenter	10 min
Vispen badeplass	12 min
Kongstenbadet	12 min
Gamlebyen i Fredrikstad	13 min
Kongsten Fort	13 min
Isegran	13 min
Brandstorp Gård	15 min



VELKOMMEN TIL REFSAHLVEIEN 103

Vi starter utendørs...

Parkering

Gode parkeringsmuligheter til flere biler på egen tomt

Tomtestørrelse

1100 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er under fradeling/oppmåling og blir solgt som en eiet tomt ved overdragelse til ny eier. Den nye tomtegrensen vil gå ca. 12 meter fra sjøen og det nye tomtearealet er antatt til å være ca. 1100 kvm.

Tomten fremstår som lett kupert og preget av naturlig vegetasjon, med trær, busker og naturlige bergpartier som bidrar til et skjermet og privat preg. Den naturlige utformingen gir gode muligheter for å etablere hyggelige uteplasser i tilknytning til bebyggelsen, samtidig som tomtens karakter ivaretar områdets opprinnelige uttrykk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet. Saltak takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Undertak av bordtak / papp. Utlufting med luke i gavlvegg og ved raft. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon.

Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det opplyses at det er byttet 2 vinduer på soverom i 2025. Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass. Fra soverom er det utgang til en balkong på ca 5 kvm oppsatt i trekonstruksjoner. Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 32 kvm oppsatt i trekonstruksjoner. Denne terrasse er fra 2025. Det er også en frittstående terrasse på ca 44 kvm. Oppsatt i trekonstruksjoner. Terrasser er av nyere og eldre dato. Utvendig tretrapp.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Kryp kjeller: Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Kryp kjelleren har kondensutfordringer.
- Terrenghold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Bad generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU:

- Andre vvs-installasjoner: Det står en avløpspumpe på eiendommen tilknyttet avløpsnettet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

TG 2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Panel er nærme bakke enkelte steder. Musebånd er ikke konstatert alle steder.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Noe misfarge i undertak.
- Vinduer: Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Dører: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Noe værslitasje.
- Utvendige trapper: Tilstand med tanke på alder. Noe værslitasje.
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje med stedvis merker. Noe sprekker enkelte steder.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe glippe i stubbloftsplate.
- Innvendige dører: Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.
- Vannledninger: Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rør anlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Noe sprekker enkelte steder.
- Overflater og innredning kjøkken: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvis merker.
- Avtrekk kjøkken: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10-20 år.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Fritidsbolig på ett plan som inneholder:

Entre, gang, stue, kjøkken, bad, bod, vaskerom og 4 soverom.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 97 kvm

BRA-e: 20 kvm

Total BRA: 117 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Ønsker du deg hytte ved vannet er dette en unik mulighet! Lys og pen hytte med normal standard. En fantastisk beliggenhet og umiddelbar nærhet til sjøen.

Vi kommer inn i entre med mulighet for å henge av seg yttertøy.

Videre kommer vi til stuen og kjøkken.

I stuen er det god plass til spisestue og salong. Det er montert vedovn i stuen, som gir en god og lun varme. I tillegg er det varmepumpe (ny 2025).

Det er store vindusflater hvor man kan nyte utsikten mot sjøen, og som gir rommet et godt naturlig lys inn. Fra stue er det utgang til den store terrassen, hvor man kan nyte lange sommerkvelder.

Kjøkken har innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate. Godt med skaplass. Frittstående hvitevarer og kjøkkenvifte med avtrekk. Oppvaskmaskin medfølger salget.

Badet har fliser på gulvet og er installert med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Dusjkabinett var nytt i 2025. I tillegg er det eget praktisk vaskerom som har egen utgang.

Det er 4 fine soverom, hvorav ett har utgang til terrassen. 2 soverom er slått sammen til 1 soverom. Det er etablert 2 soverom i stue. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse

Det er en bod med inngang fra terrassen.

Hytten har heltre gulver, laminat og fliser på gulv. På vegger er det panel og malt tegelstein. Himling er med panel.

63 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer. Varmtvannsbereder står på vaskerom.



Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med varmepumpe (ny 2025) og vedovn.

Varmekabel på bad.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



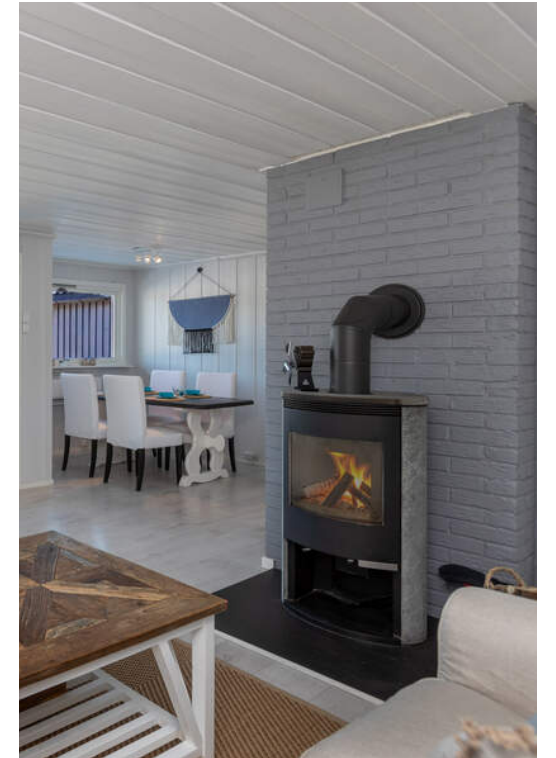
KJØKKEN

Kjøkken har innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate. Godt med skaplass. Frittstående hvitevarer og kjøkkenvifte med avtrekk.



STUE

I stuen er det god plass til spisestue og salong. Det er montert vedovn i stuen, som gir en god og lun varme. I tillegg er det varmepumpe. Det er store vindusflater hvor man kan nyte utsikten mot sjøen, og som gir rommet et godt naturlig lys inn. Fra stue er det utgang til den store terrassen, hvor man kan nyte lange sommerkvelder.







BAD

Badet har fliser på gulvet og er installert med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Dusjkabinett var nytt i 2025. I tillegg er det eget praktisk vaskerom som har egen utgang. Varmekabler i gulv i gulv.

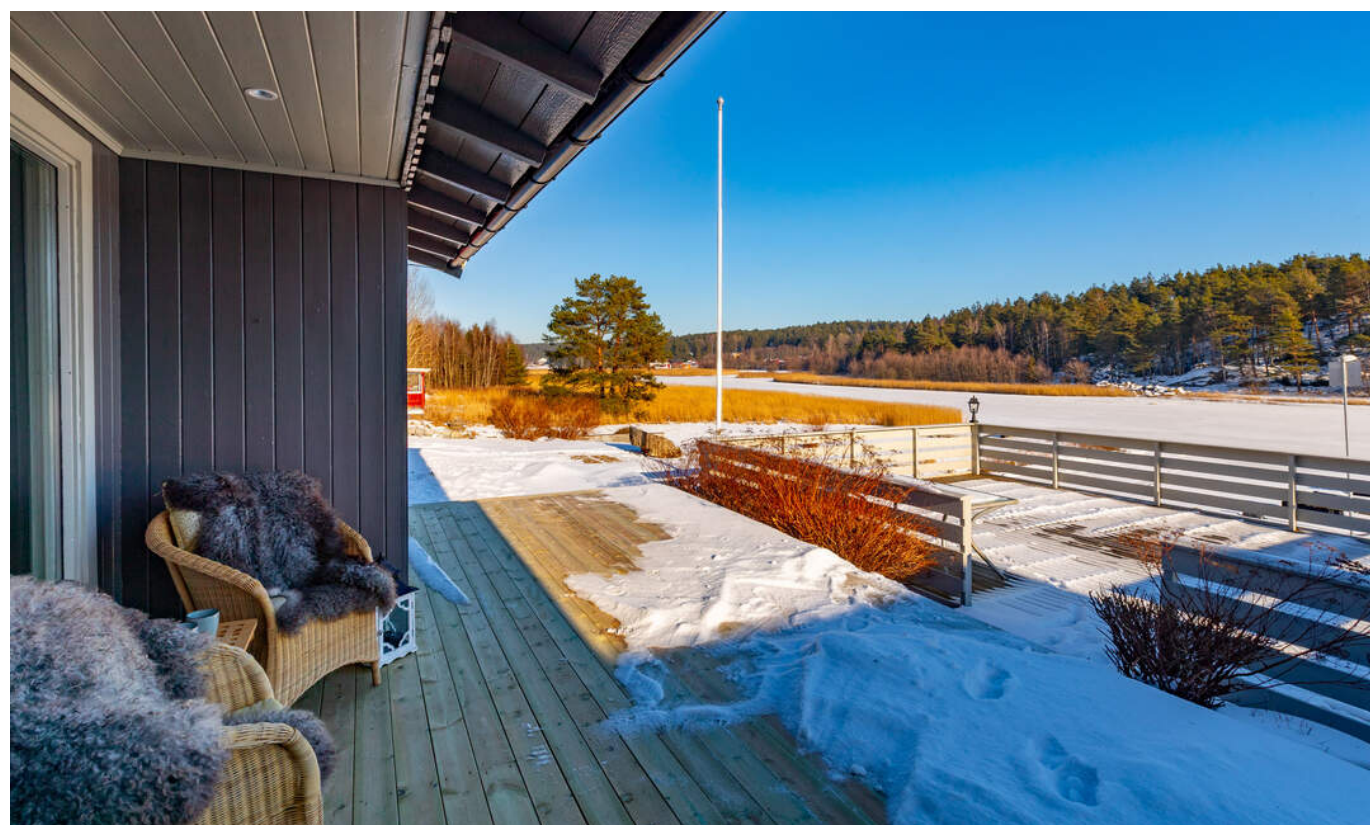


SOVEROM

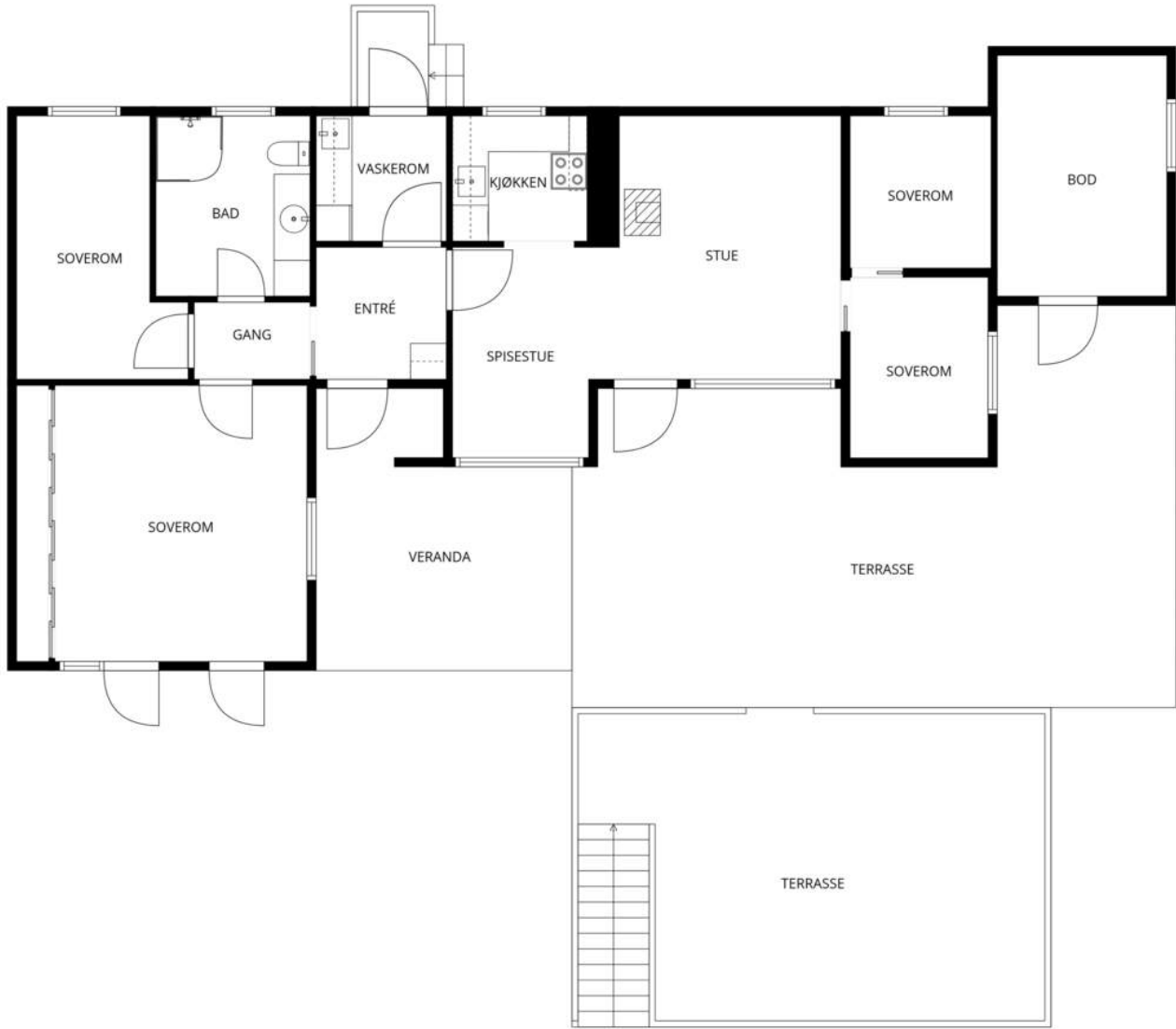
Det er 4 fine soverom, hvorav ett har utgang til terrassen.

2 soverom er slått sammen til 1 soverom. Det er etablert 2 soverom i stue.





PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

286.076,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

14.986,- for 2025

Eiendomsskatt

13.763,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
2 soverom er slått sammen til 1 soverom.
Det er etablert 2 soverom i stue.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 24.11.2016.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:
- Dok. 401432, datert 13.05.1982 - Best. om adkomstrett.
- Dok. 411607, datert 12.10.1990 - Erklæring/avtale.
- Dok. 403011, datert 29.03.1993 - Erklæring/avtale.
- Dok. 401593, datert 21.09.1944 - Festekontrakt.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Reg. endr. for Roppestad, småbåthavn gnr. 696 bnr. 2 Ødegårdskilen. Formål Fritidsbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen ble tilkoblet det kommunale vann og avløpsnettet i 2025. Godkjenning på dette er datert 23.10.2025.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
135 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

136 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
153 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 536 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 553 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Mona Bådstangen Magnussen
Lasse Nilsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast pris pålydende kr. 120.000,- for gjennomføring av oppdraget.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 696, bnr. 2, fnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 31.01.2026 Rapportdato: 16.02.2026 Oppdragsnr.: 11411-2928 Referansenummer: UX8140

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



REFSAHLVEIEN 103

Oppdragsnr.: 11411-2928

Befaringsdato: 31.01.2026

Side: 2 av 21

Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 696 - Bnr 2
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 11411-2928

Befaringsdato: 31.01.2026

Side: 3 av 21

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 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.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på 1.etg beliggende i Refsahlveien 103 . Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Fritidsboligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsboligen varmes opp med varmepumpe og vedovn. Varmekabel på bad.

Det er innlagt fiber i 2025.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG [Gå til side](#)
Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.
Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av bordtak / papp. Utlufting med luke i gavelvegg og ved raft. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Det opplyses at det er byttet 2 vinduer på soverom i 2025. Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra soverom er det utgang til en balkong på ca 5m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 32m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Denne terrasse er fra 2025.

Det er også en frittstående tarrasse på ca 44m2. Oppsatt i trekonstruksjoner.

Terrasser er av nyere og eldre dato.
Utvendig tretrapp.

INNENDIG [Gå til side](#)
Boligens p-rom heltre gulver, laminat og fliser på gulv. Vegger er med panel og malt tegelstein.
Himling er med panel.
Det er tatt målinger i stue og soverom. Boligen har etasjeskille i tre. Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det ble montert nytt stålrør og montert vedovn i 2014 iflg. eier.
Det er krypkjeller under store deler av boligne. Noe fuktinnsig langs fjell i krypkjeller. Utlufting ved ventiler.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom
Bad har fått nytt dusjkabinett i 2025.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. plast Avløpsrør i plast. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Taktmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Fritidsboligen har naturlig ventilering. Ventiler i vindu og vegg. Det står en avløpspumpe på eiendommen tilknyttet avløpsnett. Boligen har en varmepumpe.
Vvb i kasse på vaskerom.
63 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Bygningen står på faste masser / fjell. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår. Hytte står på fjell og har naturlig drenering. Eier opplyser at det er gjort endringer på drenering bak eiendommen. Noe masser tatt bort og det er lagt på grus med dreneringsrør.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur av betong og lettklinker blokker.
Noe terrengfall mot bygningen på bakside.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Eiendommen ble tilkoblet det kommunale vann og avløpsnettet i 2025. Godkjenning på dette er datert 23.10.2025.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

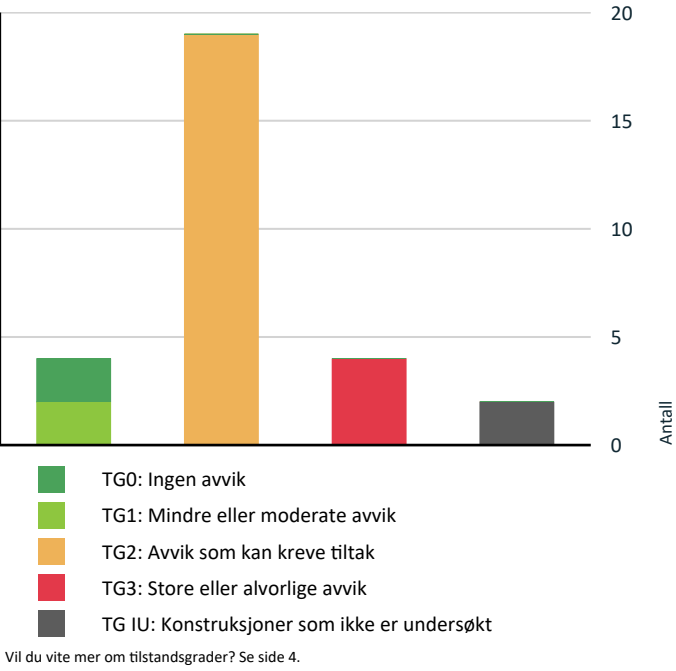
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

2 soverom er slåttssammen til 1 sovrom.

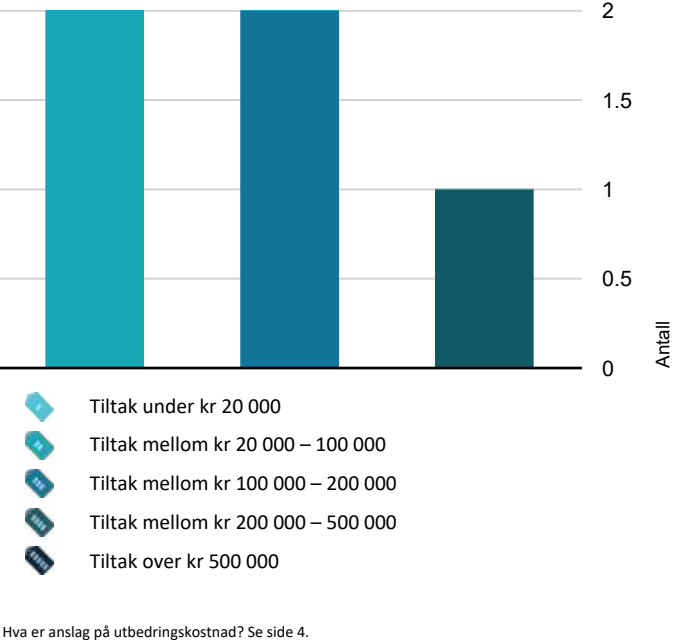
Det er etablert 2 soverom i stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne fritidsboligen, veien , er en brukt fritidsbolig. Brukte fritidsboliger vil ha feil eller mangler en ny fritidsbolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før fritidsboligen er tatt i bruk. Denne fritidsboligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Iflg eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Fritidsboligen har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Bod med utvendig adkomst.
1994	Tilbygg	Hytte påbygd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, leker og undertak

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

En konsekvens av et gammelt tak med takstein er at gamle takstein kan være sprukne, porøse eller ha mistet overflatebehandlingen. Regnvann eller smaltvann kan trenge gjennom takstein eller mellom steinen og føre til redusert levetid på undertak. Eldre tak har ofte dårlige lufting, noe som kan føre til kondens / fuktskader. Et gammelt tak krever jevnlig reprasjon og inspeksjon. Normal levetid for betong takstein er vanligvis 40-60 år. Tak anbefales lagt om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak.

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er avvik:

Panel er nærmest bakke enkelte steder. Musebånd er ikke konstatert alle steder.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

En konsekvens av dette er at det kan forekomme følgeskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av prefabrierte takstoler. Undertak av bordtak / papp. Utlufting med luke i gavelvegg og ved raft.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.Noe missfarge i undertak.

- Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering bør forbedres.

En konsekvens av at det er dårlig lufting på loft er at det kan oppstå følgskader.

Vinduer

Tilstandsrapport

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Det opplyses at det er byttet 2 vinduer på soverom i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer en halvparten av forventet brukstid er pasert. Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet. Tiltak på eldre vinduer kan ikke utelukkes.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene. Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverom er det utgang til en balkong på ca 5m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 32m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Denne terrasse er fra 2025.

Det er også en frittstående tarrasse på ca 44m2. Oppsatt i trekonstruksjoner.

Terrasser er av nyere og eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

Tilstandsrapport

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom / kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tildstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Bad har fått nytt dusjkabinett i 2025.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen.Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. plast

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilering. Ventilert i vindu og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Andre VVS-installasjoner

Det står en avløpspumpe på eiendommen tilknyttet avløpsnett.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Varmtvannstank

Vvb i kasse på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

63 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Det er stikkontakter med og uten jord i eiendommen.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser / fjell. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuksamling og drenering

Drenering fra byggeår. Hytte står på fjell og har naturlig drenering. Eier opplyser at det er gjort endringer på drenering bak eiendommen. Noe masser tatt bort og det er lagt på grus med dreneringsrør.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksamling av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og lettklinker blokker.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Noe sprekker enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
REFSAHLVEIEN 103

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Terrengforhold

Noe terrengfall mot bygningen på bakside.

- Vurdering av avvik:**
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Vannskelig med andre løsninger. Overvåk tilstand. Estimert er ikke satt da tiltak ikke er vurdert.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Eiendommen ble tilkoblet det kommunale vann og avløpsnett i 2025. Godkjenning på dette er datert 23.10.2025.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Konsekvens/tiltak**
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
 - Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

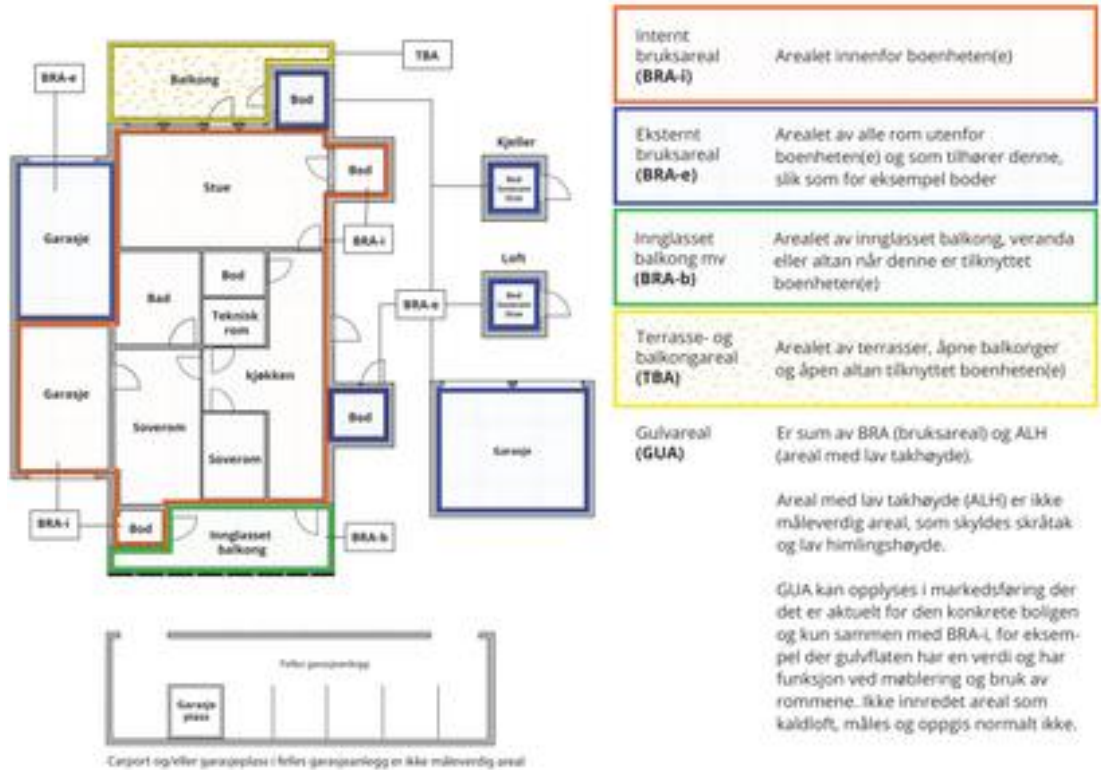
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	97	20		117	81
SUM	97	20			
SUM BRA	117				81

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 2 soverom er slått sammen til 1 sovrom.
Det er etablert 2 soverom i stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
31.1.2026	Sigurd Grydeland		Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	696	2	13	0	2403.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Refsahlveien 103							
Hjemmelshaver							
Nilsen Lasse, Magnussen Mona Bådstangen							
Kommentar							
Det opplyses at eiendommen skal omgjøres til eiertomt med et areal på ca 1000m2.							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet Ødegårdskilen vann & avløpslag. Eiendommen ble tilknyttet det offentlige vann og avløpsanlegget i 2025.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tinglyste/andre forhold
Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier. Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad. Utbredelse av skjevgkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjevgkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjevgkre under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 696/2/13/0

Eierrepresentant: Nilsen Lasse

Regningsmottaker: Nilsen Lasse

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	696	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	2	Oppgitt areal	1517,7 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	13	Beregnet areal	2403,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Refsahlveien 103	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Torsnes
	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kile	Valgkrets	Torsnes skole

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NILSEN LASSE	ROPPESTADVEIEN 4	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Fester
WANGEN NINA	ROPPESTADVEIEN 4	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 1 063,00	01.03.2026	1/1	0	kr 1 329,00
1431	Slam tilsyn hytte	-1,00 År	kr 3 000,00	01.03.2026	1/1	0	-kr 3 000,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 265,00	01.03.2026	1/1	0	kr 265,00
63	Eskatt Fritid	4 301 100,00 0/00	kr 3,20	01.03.2026	1/1	0	kr 13 763,00
4262	VANN HYTTE ½ÅR	90,00 M3	kr 12,55	01.03.2026	1/1	0	kr 1 299,00
4272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.03.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4402	SLAMTØMMING	-1,00 Tett t	kr 1 190,60	01.03.2026	1/1	0	-kr 1 369,00
4252	AKONTO VANN HYTTE	25,00 M3	kr 12,55	01.03.2026	1/1	0	kr 361,00
4352	AKONTO AVLØP - HYTTE	25,00 M3	kr 38,09	01.03.2026	1/1	0	kr 1 095,00

kr 14 986,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23011060	100	100	Årsavlesning - målt	23.10.2025	0	0	0



17.02.2026

Side 1 av 1



FREDRIKSTAD KOMMUNE

HENRIKSENS BRENSSELFØRRETNING OG VARMESENTER AS
Asbjørn Eikeland
Østkilen 6
1621 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse

2016/16554-5-212402/2016-NINBAZ

Klassering

696/2/13

Dato

24.11.2016

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1791/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 23.11.2016. (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Refsahlveien 103, Borge

Gnr. 696

Bnr. 2

Fnr. 13

Arbeidets art: rehabilitering av pipe

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 94

Bankkonto:



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 696	Bnr: 2	Fnr: 13	Snr: 0 ▼
Adresse:	Refsahlveien 103 ▼		
Areal:	ca. 1518.5	m² *	
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 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Storm 560 - Hensyn naturmiljø, H560 1120 - Fritidsbebyggelse 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 3040 - Friområde 6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 362 Reg.endr. for Roppestad, småbåthavn gnr. 696 bnr. 2 Ødegårdskilen	Formål/Hensynssone: 150 - Fritidsbebyggelse 333 - Parkeringsplass 601 - Privat vei 619 - Privat småbåthavn	Godkjent/vedtatt: oktober 21, 1993
Reguleringsbestemmelser: Regbest362_130.pdf		

*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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
17. Februar 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	696	Bnr.:	2	Fnr.:	13	Snr.:	
Adresse:		Refsahlveien 103					

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 eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 07.06.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 07.06.2022		

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Nilsen Lasse

Roppestadveien 4

1634 Gamle Fredrikstad

Adresse:	Refsahlveien 103 (- -)	Dato:	17.02.2026
Bygningsnr:	146903126	Saksreferanse:	
Eiendom:	696 / 2 / 13 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Remi Karlsen
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	25340
Tilsyn:	Ikke utført 07.06.2022		
Hypighet:	Hvert 6. år		

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.

Avvik røykløp:

Gjelder: Tegl m/ stålforing Plassering:
1 Feiemulighet mangler
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 4. ledd

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling
Megleropplysninger fra virksomhet Miljø og landbruk 17.02.2026, ordrenr 86743

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	696	Bnr.:	2	Fnr.:	13	Snr.:	
Gate-/veinavn Nr Bokstav:		Refsahlveien 103					

WI01061610 Grunnforurensning:
Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det var tidligere et privat renseanlegg på eiendommen, men det ble bekreftet tilknytning til avløpsnettet den 05.02.2026 med virkning fra 23.10.2025.
Gebyrer som gjelder tidligere renseanlegg er endret i henhold til dette.



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 696 / 2 / 13 / 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	Varenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
25340	1431	Slam tilsyn hytte

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uforming	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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. februar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 696 Bruksnr.: 2 Festenr.: 13 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Refsahlveien 103, 1634 Gamle Fredrikstad

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.

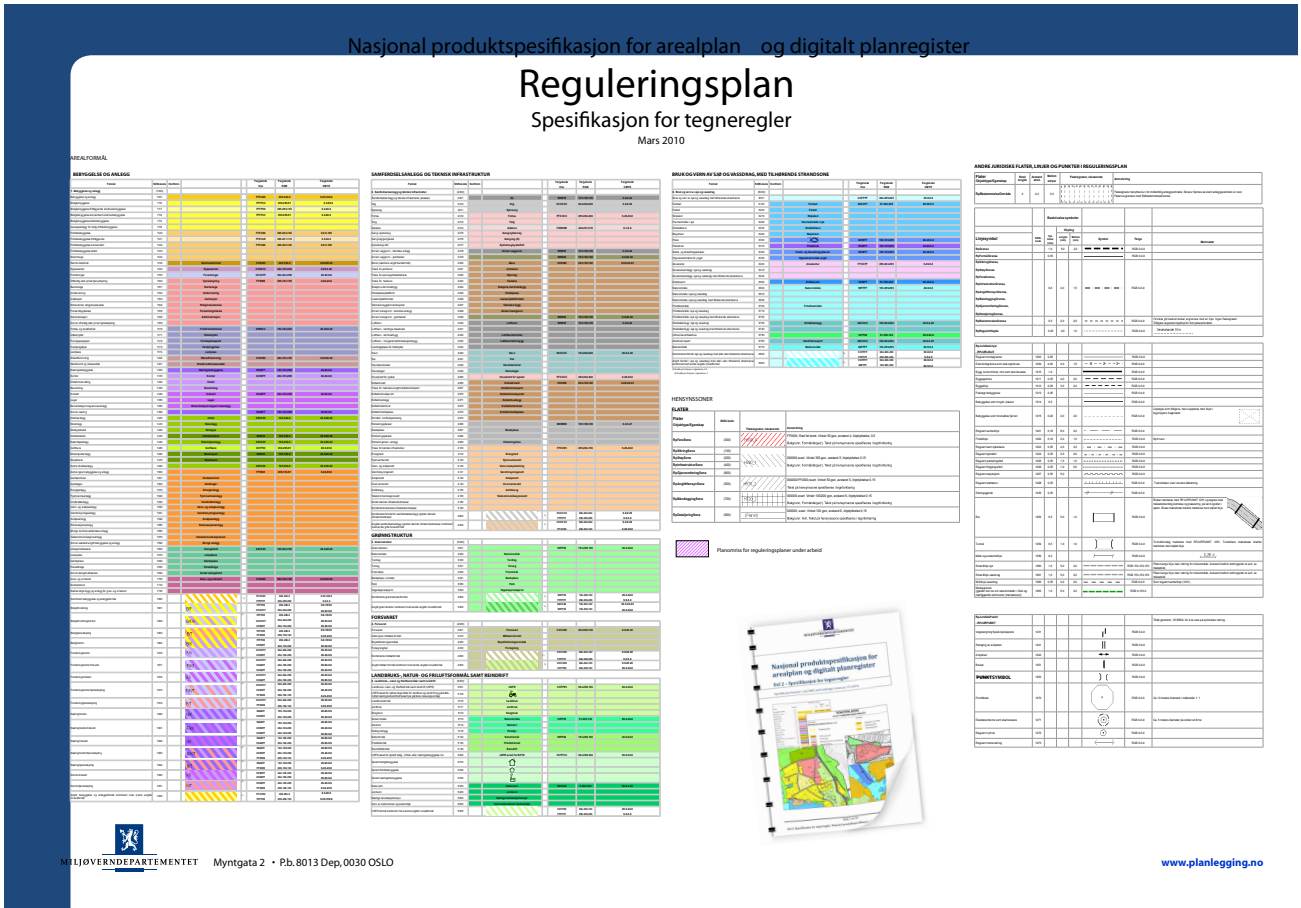
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

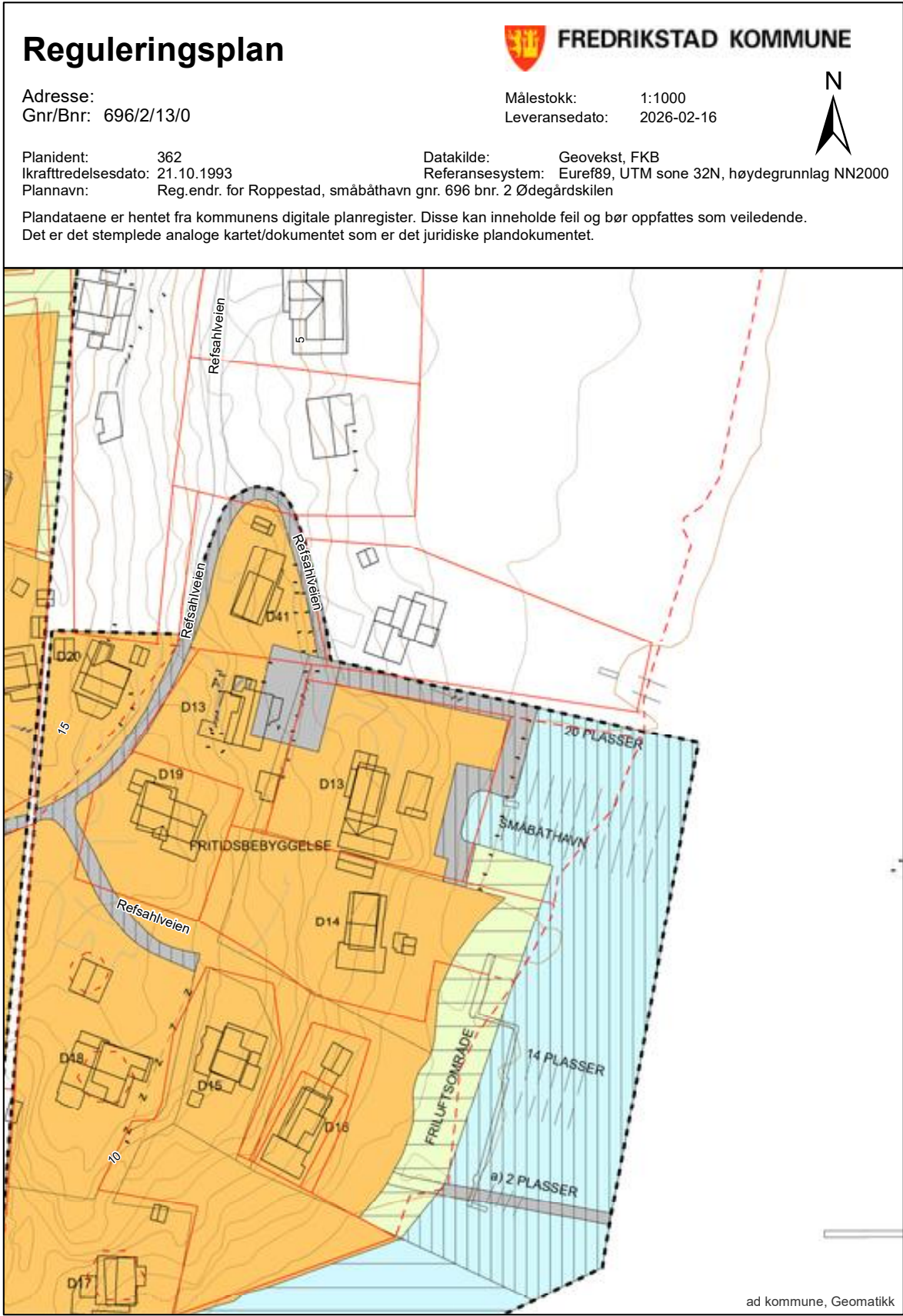
tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune





Plan nr.: 362

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SMÅBÅTHAVN ROPPESTAD, GNR. 96 BNR 2, ØDEGÅRDSKILEN I BORGE.

Dato 13.5. 1993.
Sist revidert "Eengodkjent av kommunestyret 21. oktober 1993"

1. REGULERINGSFORMÅL.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser til følgende formål:

Byggeområde	Fritidsbebyggelse
Spesialområde	Privat småbåthavn sjøareal
	Friluftsområde
	Friluftsområde sjø
	Privat kjørevei og parkering
	Privat gangvei

2. Byggeområde "Fritidsbebyggelse"

Innenfor området tillates ikke oppført nye fritidshus, eller vesentlige utvidelser av eksisterende fritidshus.

3. Spesialområde "Privat småbåthavn – sjøareal".

Innenfor området tillates nye private bryggeanlegg for 34 småbåter. Anlegget skal byggeanmeldes og godkjennes av bygningsrådet og havnemyndighetene. Det tillates ikke oppført bygninger eller andre anlegg i området eller tilgrensende arealer. Det skal tas hensyn til at anleggene ikke virker for dominerende. Tiltakshavere for de nye småbåthavnene er ansvarlig for at alle gamle bryggeanlegg innenfor reguleringsområdet blir fjernet senest 3 måneder etter at nytt felles bryggeanlegg er godkjent, med unntak av markering a) på plankartet hvor bryggeanlegg for 2 båter tidligere er fastsatt.

4. Spesialområde "Friluftsområde".

Innenfor området kan utgravde masser fra etableringen av småbåthavnen legges opp. Området skal planeres, tilsåes og tilplantes med naturlig strandvegetasjon senest 3 mnd . etter avsluttet graving. Tiltakshaver er ansvarlig for istandsetting. Det tillates ikke oppført bygninger eller kran/slipp i området. Området tillates ikke nyttet som opplagsplass for småbåter eller annet opplag. Friluftsområdet er adkomstsone til bryggene.

5. Spesialområde "Friluftsområde sjø

Innenfor området tillates ikke privat bryggeanlegg eller andre anlegg i sjøen

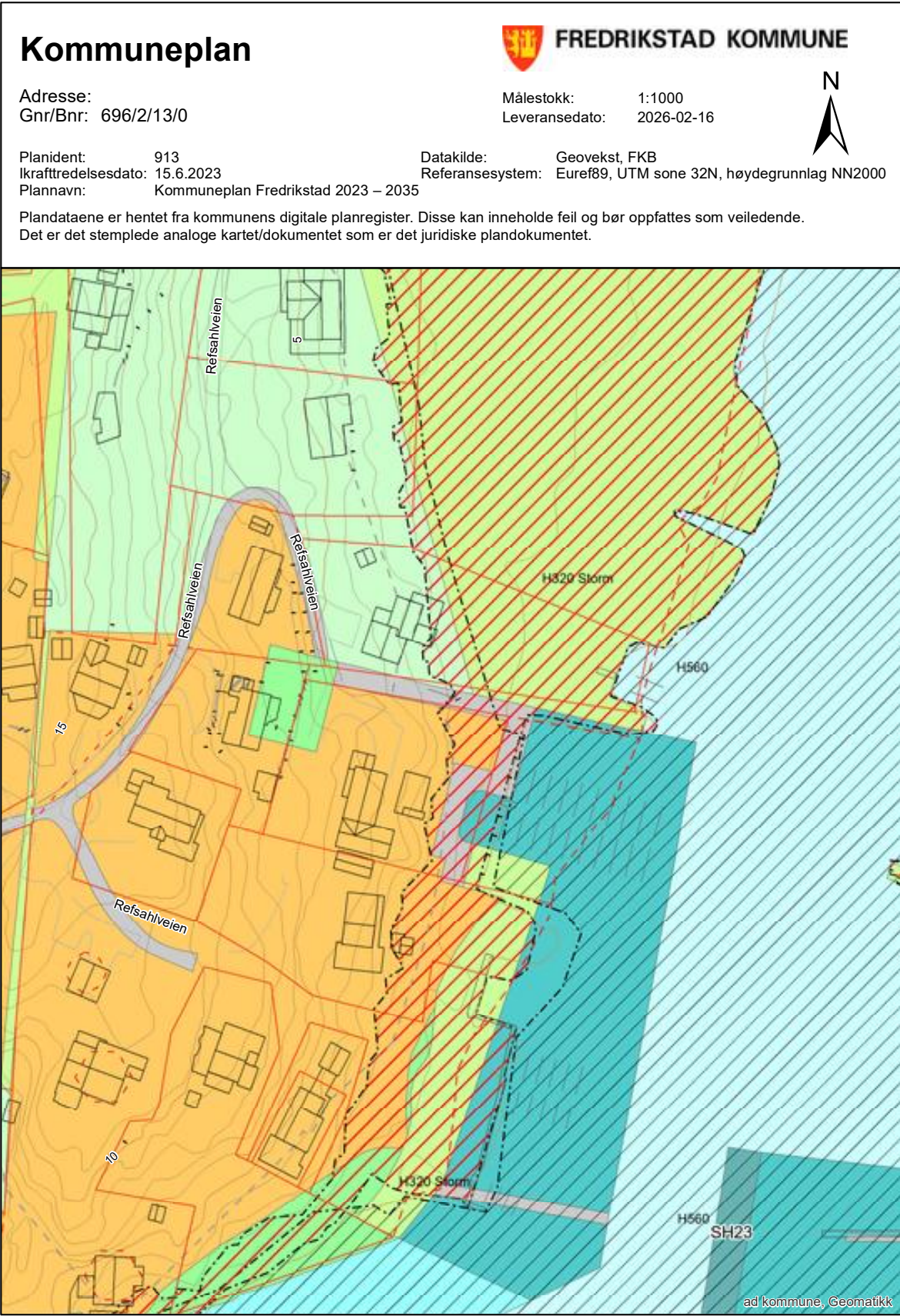
6. Spesialområde "Privat gangvei .

Området tillates ikke nyttet for biltrafikk. Gangveien er adkomst til friluftsområde og brygger.

7. Spesialområde "Privat kjørevei og parkering".

Privat vei skal benyttes som adkomst til småbåthavnen. Parkering av kjøretøyer skal fortrinnsvis foregå ved de respektive fritidstomter som er tilknyttet småbåthavnen. Areal angitt ved enden av privat kjørevei, kan benyttes til parkering for de tilliggende fritidshus.

Mindre vesentlige unntak/endringer fra reguleringsplanen og fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.



Arealplaner under arbeid

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse:
Gnr/Bnr: 696/2/13/0

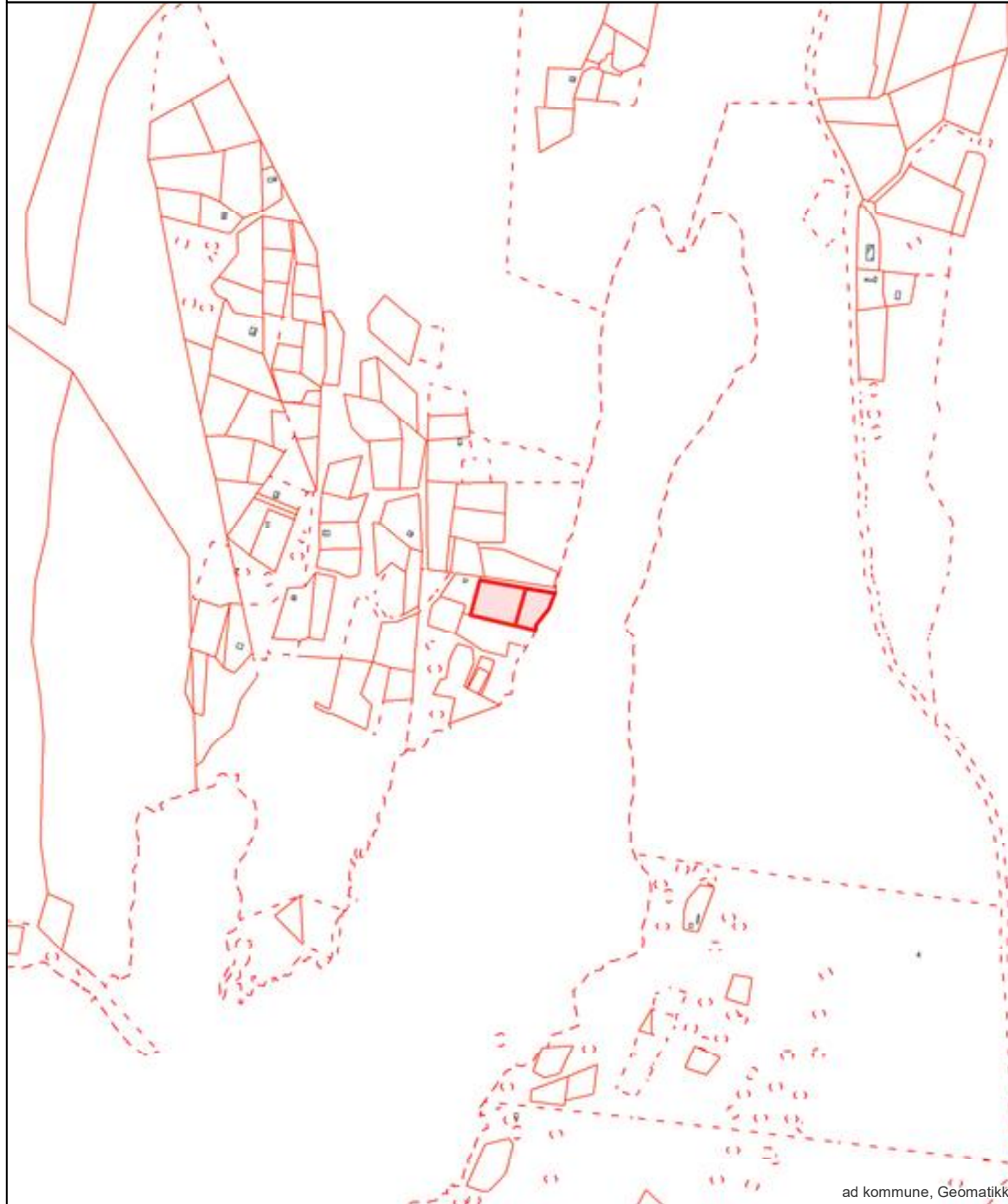
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-16



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



Grunnkart



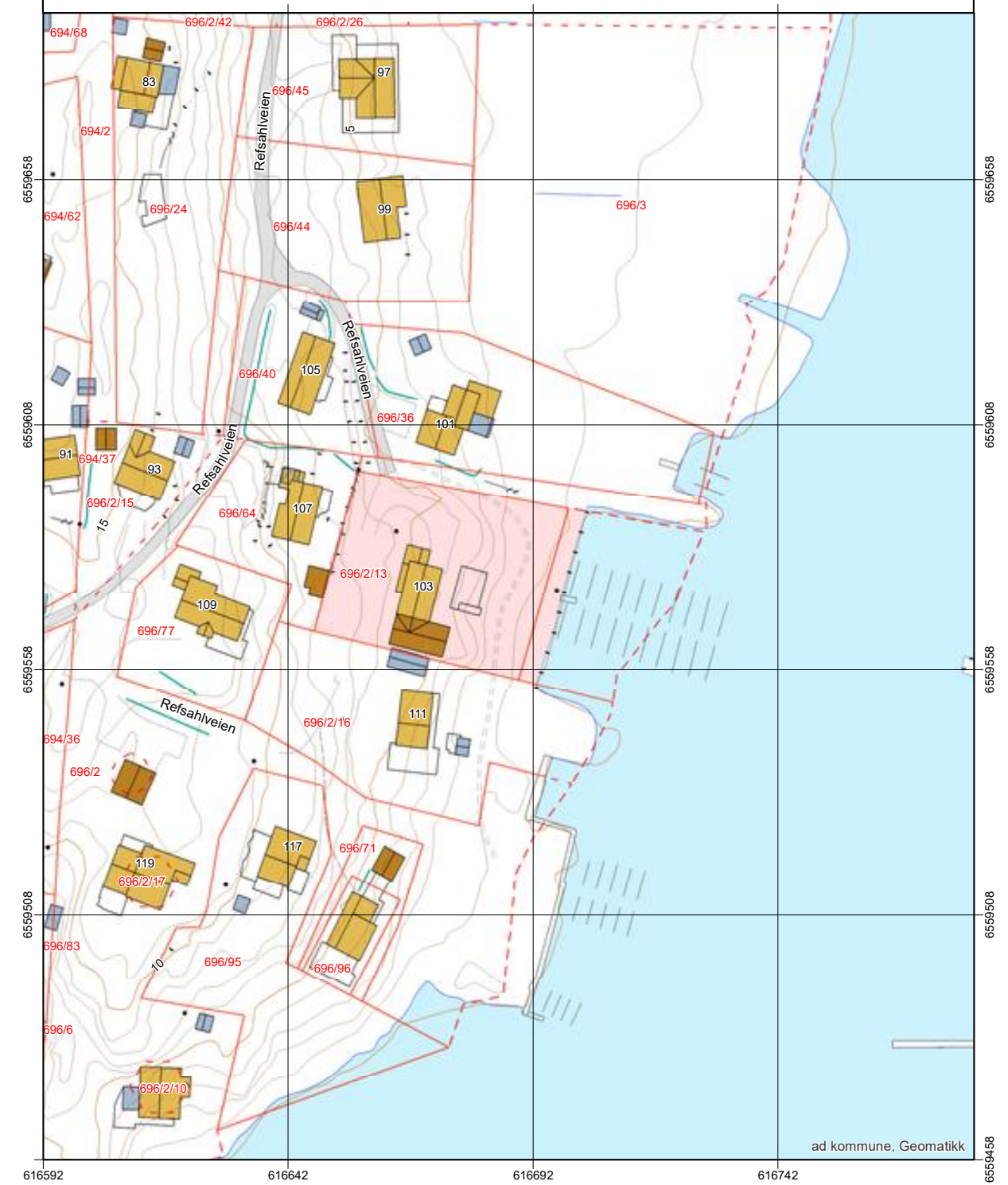
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 696/2/13/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-16



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





Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Vedlegg

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD. Gnr. 696, bnr. 2, i GAMLE FREDRIKSTAD kommune, oppdragsnr.: 1700260117
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no