

PROAKTIV

Pen leilighet i
2. etasje!

ROGNVEIEN 3



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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



TORP

Fin 3-roms selveier leilighet i 2. etg. - Flislagt bad - Veranda - Garasje - Hage

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rognveien 3, 1657 TORP

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 615, bnr. 4, snr. 4 i Boligsameiet Rognveien 3

Prisantydning: 2.920.000,-

Omkostninger: 14.390,-

Totalpris: 2.934.390,-

Kommunale avgifter: 17.264,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 3/2

BRA: 93 m²

BRA-i: 67 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Garasje og biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomt: 1409.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.500,-

Felleskostnader inkl.: Utvendig boligforsikring, felles strøm, festeavgift og til framtidig vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	4	5	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	26	28	34
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
106	110		
Kontorets side	Budskjema		

”

"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:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



TORP

Kommune: Fredrikstad / Område: Torp

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Rognveien på Torp, i et etablert boligområde med en fin kombinasjon av nærhet til hverdagslige servicetilbud og gode muligheter for aktivitet og rekreasjon. Her bor man tilbaketrukket fra byens mest hektiske områder, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang til både Fredrikstad og Sarpsborg.

Torp er et veletablert boligområde øst i Fredrikstad, og området rundt Rognveien er preget av variert boligbebyggelse og grønne omgivelser. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en praktisk hverdag med flere av de viktigste tilbudene innen kort avstand. Det er kort vei til dagligvarehandel, og området har flere barnehager samt Torp skole i nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Torp Linje 2, 7, 101	7 min  0.6 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min  7.1 km
 Oslo Gardermoen	1 t 37 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Torp PostNord	9 min  0.8 km
Rema 1000 Torp	16 min 

VARER/TJENESTER

 Østsiden Storsenter	7 min 
 Vitusapotek Selbak	6 min 

SPORT

 Snørn balløkke Ballspill	4 min  0.3 km
 Torp idrettsplass Fotball	8 min  0.7 km
 SKY Fitness Torp	9 min 
 Expressgym Sellebakk	6 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Extra Torp	9 min 
--	---

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en
del av deg



For den aktive byr nabolaget på gode muligheter til å
komme seg ut i naturen. Fredrikstadmarka og flere lokale tur-
og rekreasjonsområder gir anledning til både korte
hverdagslige turer og lengre utflukter. Fredrikstadmarka.

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



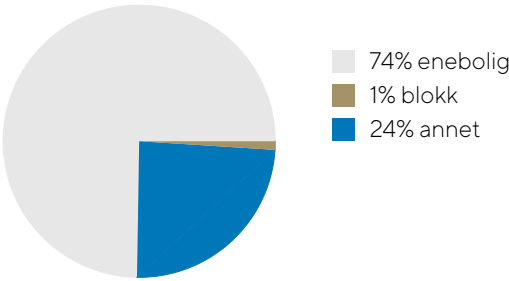
Samlet sett gir Rognveien 3 en praktisk beliggenhet på Torp,
med nærhet til skole, barnehager, handel, kollektivtransport
og friluftsområder – samtidig som både Fredrikstad og
Sarpsborg er lett tilgjengelige.

Adkomst

Ta av fra Rv22 i rundkjøring ved Extra Torp/Sky Fitness. Ta så
til venstre inn Roald Amundsens vei, deretter til høyre inn
Snørn. Ta første til høyre inn Tvesgate. Ta første eller andre vei
til venstre for å komme over til Rognveien. Ta til høyre og følg
veien ca 170 meter og du får eiendommen på høyre hånd.

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Torp skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Kjølborg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	21 min 1.9 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 7.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	15 min

BARNEHAGER

Gråtass barnehage Fagen (0-5 år) 46 barn	9 min 0.8 km
Kjølstad barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.9 km
Gråtass barnehage (0-5 år) 102 barn	12 min 1.1 km

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Gråtass barnehage Fagen - 9 min
Kjølstad barnehage - 10 min
Gråtass barnehage - 12 min

Skoler
Torp skole (Barneskole) - 11 min
Kjølborg skole (Barneskole) - 21 min
Borge ungdomsskole (Ungdomsskole) - 18 min
Akademiet vgs. Fredrikstad (Videregående skole) - 13 min
Hans Nielsen Hauge vgs (Videregående skole) - 15 min
Sport og trening
Snørn balløkke - 4 min gange
Ballspill
0.3 km
Torp idrettsplass - 8 min gange
Fotball
0.7 km
SKY Fitness Torp - 9 min gange
Expressgym Sellebakk - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.



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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL ROGNVEIEN 3

Vi starter utendørs og boligen har uteplass som har pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Garasje og biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomtestørrelse

1409,20 m²

Beskrivelse av tomt

Flat tomt som er felles for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass, plen og div. beplantning. Gode sol- og lysforhold.

Festeforholdet forvaltes av sameiet, og festeavgiften inngår i de månedlige felleskostnadene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg fra 1958. Ytterveggene har eldre kledning og eternittplater som inneholder asbest. Taket er tekket med eldre betongtakstein, og det er eldre renner og nedløp i stål. Etasjeskilleren er utført med trebjelkelag. Det er både nyere og eldre vinduer i leiligheten. Ytterdørene er eldre, og det er en balkongdør i treverk. Boligen har en balkong hvor bord og rekkverkskonstruksjonen er byttet, og det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det må påregnes fremtidige kostnader i sameiet knyttet til utvendige arbeider.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Eldre vinduer har oppnådd forventet levetid.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Eldre utgangsdør har oppnådd forventet brukstid.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Bjelker og stolper er av eldre dato, og arbeidet er utført som vennetjeneste.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det er registrert normal slitasje og elde på gulvet, i samsvar med alder.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er registrert vanlig elde.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
Det er målt avvik i 1. etasje: stue ca. 25 mm, kjøkken ca. 18 mm.
Det kan forekomme større avvik i plan på overflater i etasjeskillet enn det som er målt.
Slike avvik er vanlig i hus/leiligheter oppført i denne perioden, og det kan være avvik som ikke er registrert her. Det ble observert sprekker i grunnmuren, noe som indikerer en eldre skjevhet i bygget.

Det ble ikke flyttet på møbler eller lignende under inspeksjonen.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er registrert normal elde og bruksslitasje på de innvendige dørene.

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og type membran i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Kjøkken > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Underskapene på kjøkkenet er av eldre dato og har synlig slitasje.
Enkelte hengsler er løse.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Det mangler merking på enkelte kurser.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Det har ikke vært mulig å besiktige varmtvannsberederen, da den er plassert i et kjøkkenskap. Alder er ukjent. Normal levetid for en benkebereder er ca. 20 år. Det anbefales å kontrollere berederen nærmere og iverksette tiltak ved behov.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Avvik: Varmepumpen er produsert i 2015.
Luft-til-luft-varmepumper tilpasset nordisk klima fra anerkjente produsenter har en forventet levetid på 12–15 år.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Elektrisk anlegg:

Det er elektrisk anlegg med et sikringsskap med automatsikringer.
Avvik: Det har vært flere eiere, og det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Det lokale Eltilsyn ved Norgesnett AS viser til utført kontroll av anlegget med anleggs-ID 218800030210 på adresse Rognveien 3, utført den 27.01.2022. Saken er avsluttet. Det må påregnes at det kan komme påkostninger dersom det gjennomføres el-kontroll, da anlegget er eldre.

Da det elektriske anlegget ikke er kontrollert av fagkyndig i forbindelse med befaringen, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke utelukkes. Varmefunksjon er ikke kontrollert.

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Mandag, 28. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 20211015.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2025
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025.
Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært. Byttet vindu i fellesarealer, malt utvendig bygging, slemmet grunnmur.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Firmanavn: Rørhjelpen og betongkompaniet AS, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Hele rørsystemet fra leiligheten og helt ut til kommunal tilkobling er byttet.. Dokumentasjon på arbeidet: Nei.

Kommentar fra selger: Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen: Hele tiden



ROLIG OMRÅDE SOM
LIGGER TILBAKETRUKKET

VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

2 boder i kjeller og felles rom og lagring på loftet

Garasje

Areal

Leilighet i 2 etasje

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 8 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 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.

Leilighet i 2. etasje

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Kan ta en 3D-laserskanner til oppmåling av areal, avdekke mulig avvik om det skulle være av interesse.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Garasje

Parkering i garasje med ca. 13,m² gulvareal. Noe lav takhøyde i bakkant av garasje, det er ikke trukket fra for dette i arealmål.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Flat tomt som er felles for sameiet.
Gruslagt gårdsplass, plen og div. beplantning.

Det er eldre betongtakstein som tilhører fellesskapet.
Det er eldre renner og nedløp i stål. Disse tilhører fellesskapet.

Utvendige bygningsdeler er i hovedsak sameiets ansvar.



Det utvendige vedlikeholdet og bygningsmessige forhold utvendig er ikke vurdert av takstmannen, da dette omfattes av sameiets fellesarealer og ansvarsområde.

Sameiet/ borettslag har ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning av utvendige bygningsdeler, og dekker i hovedsak kostnader knyttet til fremtidige oppgraderinger og utskiftninger utvendig.

Den enkelte seksjonseier har normalt vedlikeholdsansvar for egne vinduer, ytterdører samt balkonger og terrasser.

Eier opplyser at hun har tilgang til platting i hagen på bakkeplan.

Etasje: 2 boder i kjeller og felles rom, lagring på loftet.

Standard

Velkommen til en spennende og innholdsrik leilighet med en fin og rolig beliggenhet i en etablert del av Torp. Eiendommen ligger i en rolig blindvei, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og butikk. Her får du en god kombinasjon av praktisk beliggenhet, gode utearealer og en bolig som skiller seg positivt ut.

Leiligheten har en god intern beliggenhet og en gjennomtenkt planløsning. Boligen fremstår med oppussede overflater og har blant annet to gode soverom, romslig stue, innholdsrikt kjøkken og et pent bad. I tillegg følger det med både garasje og gode lagringsmuligheter i kjeller og på loft.

Hagen er delt inn i fire parseller hvor hver leilighet i 4-mannsboligen har sin egen private parsell. Til denne leiligheten medfølger en egen hageparsell hvor det er etablert en romslig platting, som er perfekt for sommerens hyggelige stunder utendørs.

Stuen er lys og romslig med naturlig plass til både sofagruppe og spisesstue. Rommet har en god og fleksibel utforming som gjør det enkelt å innrede etter eget behov. Det er installert varmepumpe i stuen, som bidrar til et behagelig inneklima. Fra den romslige stuen er det direkte utgang til verandaen, hvor det er god plass til en hyggelig sittegruppe. Her kan du nyte fine sommerdager med utsikt over det omkringliggende landbruks- og kulturlandskapet. Verandaen blir på sommeren en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer og et flott sted å slappe av og nyte utsikten.

Kjøkkenet er svært innholdsrikt og byr på rikelig med benke- og skaplass. En ekstra stor benkeflate foran vinduet gir gode arbeidsforhold og samtidig godt med naturlig dagslys. Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap, hvor overskapene er byttet. Benkeplaten er foliert og det er fliser mellom benkeplate og overskap. Det er frittstående hvitevarer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet har fliser på både vegger og gulv, samt elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og skap, toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger.

Leiligheten har to gode soverom med plass til seng og øvrig møblement. I tillegg er det gode lagringsmuligheter med boder i kjeller og ytterligere lagringsplass på loft.

Det følger også med garasje noe som gir en ekstra praktisk kvalitet ved boligen.

Sikringsskapet har automatsikringer.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert varmepumpe i stuen fra 2015.

Dette er en leilighet som byr på mye. En rolig og attraktiv beliggenhet, god planløsning, oppussede overflater, to soverom, romslig stue, innholdsrikt kjøkken, flislagt bad og gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg får du egen hageparsell med romslig platting, veranda med utsikt over landbruks- og kulturlandskapet og garasje.

En spennende bolig som skiller seg positivt ut , og som bør oppleves!

Oppvarming

Leiligheten har varmekabel på badet. Varmepumpe i stuen.
Det er mulighet for installasjon av ildsted i stuen.

Energimerke

Oransje F

Info strømforbruk

Strømforbruk / energibruk i boligen fremgår av energiattesten.

Oppvarming: Elektrisitet.
Energikarakter: F.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi:
327,29 kWh/m² per år.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima:
21579,02 kWh per år
322,07 kWh/m² per år

Energiattesten opplyser at energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk.

Det er også opplyst at energikarakteren ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

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 riktige. 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. Rød

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

- Badet har oppgraderte overflater. Badet har fliser på vegger og gulv. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Kjøkkeninnredning med overskap og underskap. Overskapene er byttet.
- Det er montert en varmepumpe i stuen. Varmepumpen er produsert i 2015.

Arbeid utført i regi av Sameie:

- Det er nyere og eldre vinduer.
- Det er en balkong hvor det er byttet bord og rekkverkskonstruksjonen. Bjelker og stolper er av eldre dato, og arbeidet er utført som vennetjeneste.

TRIVELIG STUE

Rommet har en god og fleksibel utforming!





KJØKKEN

Innholdsrikt og delikat kjøkken!





VARMEKABLER I GULVET



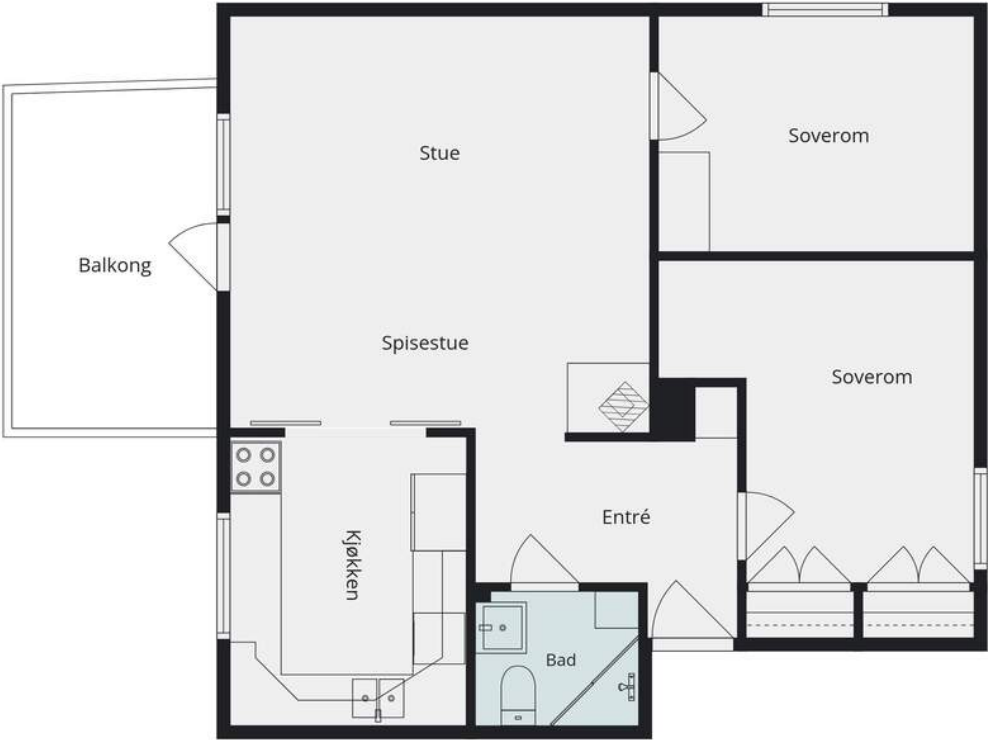
2 FINE SOVEROM





PLANTEGNING

PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 409,20 m²

Beskrivelse av tomt

Flat tomt som er felles for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass, plen og div. beplantning. Gode sol- og lysforhold.

Festeforholdet forvaltes av sameiet, og festeavgiften inngår i de månedlige felleskostnadene.

Årlig festeavgift

2.563,-

Regulering av festeavgift

2028

SAMEIET / ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd

1.500,-

Felleskostnader inkluderer

Utvendig boligforsikring, felles strøm, festeavgift og til framtidig vedlikehold.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjenning av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Formuesverdi primær

731.569,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.926.277,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
1116 renovasjon - 240 l: kr 2704,00
60 eskatt bolig: kr 2223,00
4260 vann - bolig: kr 2598,00
4270 vann fastgeb. bolig: kr 1243,00
4360 avløp - bolig: kr 7885,00
4370 avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Totalt: kr 19487,00

Kommunale avgifter

17.264,- for 2026

Eiendomsskatt

2.223,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 14 000 000, 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 felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/615/4/4/139:
24.10.1957 - Dokumentnr: 401551 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 187
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:3107 Gnr:615 Bnr:4 Fnr:139 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 2 108

17.09.2026 - Dokumentnr: 1070820 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

23.02.1999 - Dokumentnr: 1706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/8

01.01.2020 - Dokumentnr: 112973 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:615 Bnr:4 Fnr:139 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 4710 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:615 Bnr:4 Fnr:139 Snr:4

Regulerings- og arealplaner

Følger kommuneplanen Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 (planident 913), ikrafttredelse 15.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til 1001 – Bebyggelse og anlegg.

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

Eiendommen er omfattet av hensynssone 320 – Flomfare i kommuneplanen.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

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.

Leiligheten ligger i 2. etasje, over en kjeller, og radonmåling vurderes derfor normalt ikke som nødvendig.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

I opplysninger til eiendomsmegler fra Fredrikstad kommune, Vann- og avløpsavdelingen, datert 24. september 2026, er «Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp» krysset av med Ja.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 920 000,00 (Prisantydning)

2 920 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
14 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 921 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 934 390,00 (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.

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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 skjøtet for tinglysing. Skjøtet 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. Rekvisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse 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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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

Gro Kristin Solum

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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 til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
7.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Rognveien 3, 1657 TORP

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rognveien 3	Rognveien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.10.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0007221312

Informasjon om selger

Selger

Solum, Gro Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei

- ☐ Ja ☒ Nei

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen selges med boligsælgerforsikring

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

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50209366

Egenerklæringsskjema

Name
Gro Kristin Solum
Date
2026-09-17

Identification
 Gro Kristin Solum

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Tilstandsrapport

-  Leilighet i 2 etasje
-  Rognveien 3 , 1657 TORP
-  FREDRIKSTAD kommune
-  gnr. 615, bnr. 4, snr. 4, fnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 Rapportdato: 30.09.2026 Oppdragsnr.: 15333-2036 Eiendomsverdi ref nr: VV6849
Autorisert foretak: Vestre Vei Takst AS



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 2 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 3 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til alder, med enkelte oppgraderinger. Det er registrert flere forhold med normal elde og bruksslitasje samt enkelte avvik som kan kreve tiltak. Badet har oppgraderte overflater, men mangler dokumentasjon på membran og utførelse. Eldre vinduer og ytterdør har oppnådd forventet brukstid. Det er også registrert skjevheter i etasjeskillet. Utvendige bygningsdeler er i hovedsak sameiets ansvar, og det må påregnes fremtidig vedlikehold og oppgraderinger. Garasjen er eldre og fremstår generelt slitt.

Leilighet i 2 etasje - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er eldre betongtakstein som tilhører fellesskapet. Det er eldre renner og nedløp i stål. Disse tilhører fellesskapet. Ytterveggene har eldre kledning og eternittplater som inneholder asbest. Det er nyere og eldre vinduer. Ytterdørene er eldre, og det er en balkongdør i treverk. Det er en balkong hvor det er byttet bord og rekkverkskonstruksjonen. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje. Eier opplyser at hun har tilgang til platting i hagen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Leiligheten ligger i 2. etasje, over en kjeller, og radonmåling vurderes derfor normalt ikke som nødvendig. Det er en mursteinspipe fra byggetiden, og det er ikke montert ovn. Innvendige dører er malte, glatte dører. Eier har ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har oppgraderte overflater. Badet har fliser på vegger og gulv. Sanitærutstyret består av servant med skap, åpen dusj og klosett.irma. Våtrommet har fliser på vegger. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med overskap og underskap. Overskapene er byttet. Det er frittstående hvitevarer. Foliert benkeplate. Det er registrert normal elde og bruksslitasje ut fra alder. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør består av både eldre og nyere rør. Det er ikke opplyst om noen bruk av feil. Boligen har naturlig ventilasjon.

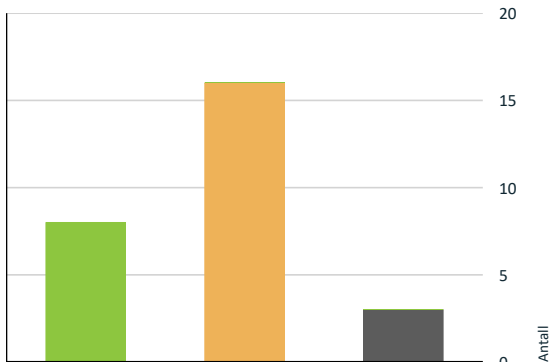
Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2 etasje

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 6 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2 ETASJE

Byggeår 1958	Kommentar Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi
Anvendelse	

Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold Kommer oppgraderinger

Tilbygg / modernisering	
	Det utvendige vedlikeholdet og bygningsmessige forhold utvendig er ikke vurdert av takstmannen, da dette omfattes av sameiets fellesarealer og ansvarsområde. Sameiet/ borettslag har ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning av utvendige bygningsdeler, og dekker i hovedsak kostnader knyttet til fremtidige oppgraderinger og utskiftninger utvendig. Den enkelte seksjonseier har normalt vedlikeholdsansvar for egne vinduer, ytterdører samt balkonger og terrasser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Det er eldre betongtakstein som tilhører fellesskapet.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er eldre renner og nedløp i stål. Disse tilhører fellesskapet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har eldre kledning og eternittplater som inneholder asbest.
Vurdering av avvik:
• Det må påregnes fremtidige kostnader i sameiet knyttet til utvendige arbeider.

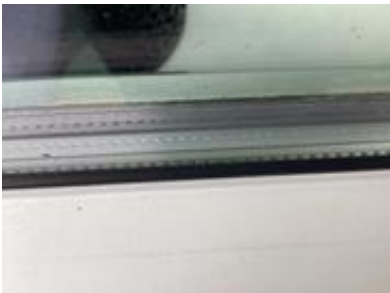
Konsekvens/tiltak

- Det er et sameie som håndterer dette og fordeler kostnader.
- Det bør påregnes fremtidige kostnader til utvendige arbeider, spesielt med tanke på eldre kledning og eternittplater som inneholder asbest. Arbeid med asbestholdige materialer må utføres av godkjent firma for å unngå helsefare og forurensning. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for helseskader, forringelse av fasaden og økte vedlikeholdskostnader.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er nyere og eldre vinduer
Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer har oppnådd forventet levetid og bør vurderes for utskifting for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for kondens- og fuktskader.



Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er eldre, og det er en balkongdør i treverk.
Vurdering av avvik:
• Eldre utgangsdør har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting av eldre utgangsdør, da den har oppnådd forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for funksjonssvikt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er en balkong hvor det er byttet bord og rekkverkskonstruksjonen. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje. Eier opplyser at hun har tilgang til plattning i hagen på bakkeplan. Det foreligger ingen dokumentasjon fra sameiet.

Vurdering av avvik:
• Bjelker og stolper er av eldre dato, og arbeidet er utført som vennetjeneste.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 7 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

• Det er opplyst at arbeidet er utført som vennetjeneste, noe som innebærer risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, med økt fare for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at konstruksjonen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson for å sikre tilstrekkelig kvalitet og sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert normal slitasje og elde på gulvet, i samsvar med alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert normal slitasje og elde på gulvet, i samsvar med alder. Tiltak vurderes ut fra estetiske ønsker og behov, da slitasjen har lav konsekvensgrad. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering eller utskifting.
- Det er kun registrert normal slitasje og elde på gulvet, noe som er forventet ut fra alder. Tiltak vurderes etter behov, da dette har lav konsekvensgrad og ikke påvirker funksjon eller sikkerhet.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vanlig elde.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om overflatene trenger oppgradering eller vedlikehold for å opprettholde ønsket standard. Konsekvensen av vanlig elde er redusert estetisk kvalitet og mulig økt behov for fremtidig vedlikehold.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt avvik i 1. etasje: stue ca. 25 mm, kjøkken ca. 18 mm. Det kan forekomme større avvik i plan på overflater i etasjeskillet enn det som er målt. Slike avvik er vanlig i hus/leiligheter oppført i denne perioden, og det kan være avvik som ikke er registrert her. Det ble observert sprekker i grunnmuren, noe som indikerer en eldre skjevhet i bygget. Det ble ikke flyttet på møbler eller lignende under inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å rette opp høydeforskjellene dersom det skal legges nye gulv eller ved større oppussing. Avvikene medfører risiko for ujevnheter i gulv, som kan påvirke brukervennlighet og innredning, samt indikere underliggende konstruksjonsproblemer. Videre undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av eventuelle skjevheter og sprekker i grunnmuren, for å unngå fremtidige skader.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 2. etasje, over en kjeller, og radonmåling vurderes derfor normalt ikke som nødvendig.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe fra byggetiden, og det er ikke montert ovn. Dersom det skal settes inn en ovn, bør dette avklares med sameiet før installasjon.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert normal elde og bruksslitasje på de innvendige dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes lokal utbedring eller utskifting av dører ved behov, for å opprettholde funksjon og estetikk. Konsekvensen av ikke å utbedre er redusert brukskvalitet og estetisk forringelse.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har oppgraderte overflater. Badet har fliser på vegger og gulv. Sanitærutstyret består av servant med skap, åpen dusj og klosett.



ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet som viser at arbeidet er utført av firma.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og type membran i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen og levetiden til membranen, noe som øker risikoen for at membranen har begrenset effekt og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak flisene.

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk over 25 mm.

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Registrert vanlig bruksslitasje.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 8 av 16

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 9 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gangen uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking gir ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjonene, men gir en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.
Det er målt med Protimeter MMS, og målt vektprosent i tre var 8 % på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med overskap og underskap. Overskapene er byttet.
Det er frittstående hvitevarer.
Foliert benkeplate.
Det er registrert normal elde og bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Underskapene på kjøkkenet er av eldre dato og har synlig slitasje. Enkelte hengsler er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller bytte ut underskapene og stramme eller skifte løse hengsler for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.



ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler merking på enkelte kurser.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser bør merkes tydelig i rørskapet for å sikre korrekt identifikasjon ved service og vedlikehold. Manglende merking kan føre til feil ved reparasjoner, økt risiko for vannskader og unødvendig tidsbruk ved lekkasjesøk.



TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av både eldre og nyere rør. Det er ikke opplyst om noen bruk av feil.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Sette inn flere ventiler ved behov.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 10 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier opplyser at det er en benkebereder.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært mulig å besiktige varmtvannsberederen, da den er plassert i et kjøkkenskap. Alder er ukjent. Normal levetid for en benkebereder er ca. 20 år.
Det anbefales å kontrollere berederen nærmere og iverksette tiltak ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden og alder på benkeberederen, samt vurdere utskifting dersom den er eldre eller viser tegn til slitasje. Konsekvensen av manglende kontroll og ukjent alder er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



TO 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en varmepumpe i stuen.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpen er produsert i 2015. Luft-til-luft-varmepumper tilpasset nordisk klima fra anerkjente produsenter har en forventet levetid på 12–15 år.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpen nærmer seg forventet levetid, og det er økt risiko for driftsstans eller behov for utskifting i nær fremtid. Det anbefales å følge med på funksjonen og vurdere utskifting ved tegn til redusert effekt eller feil.



Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 11 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Alder er ukjent den er eldre

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Kommer oppgraderinger

Beskrivelse

Garasje med noe råteskader. Kledning med lite / dels ingen klaring til terreng.
Defekt takrenne / nedløp. Eldre taktekke. Generelt slitt garasje i relativt dårlig stand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 12 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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

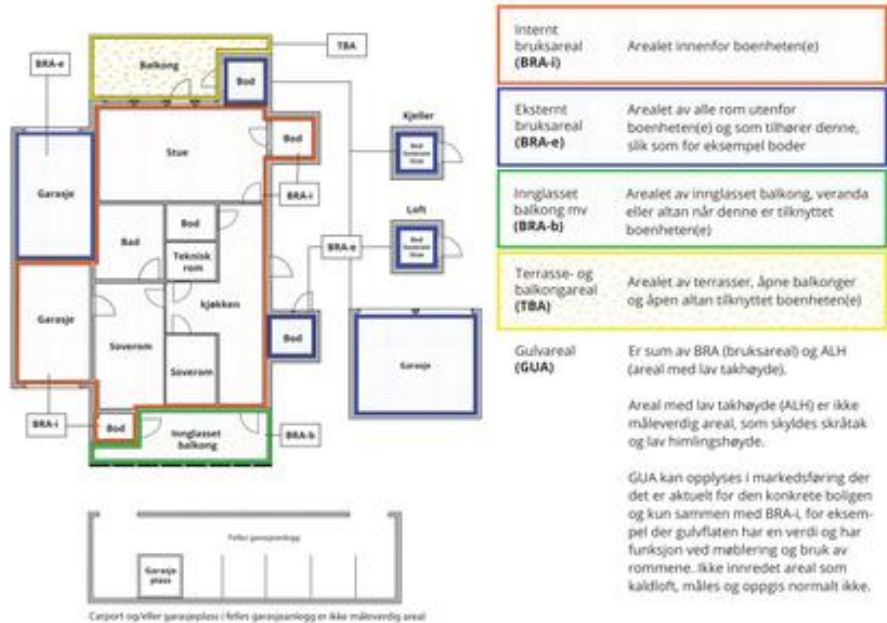
Hva er måleverdig areal?

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?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 13 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 2 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	13		80	8
SUM	67	13			8
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	2 boder i kjeller og felles rom, lagring på loftet	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Kan ta en 3D-laserskanner til oppmåling av areal, avdekke mulig avvik om det skulle være av interesse.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Parkering i garasje med ca. 13,m² gulvareal. Noe lav takhøyde i bakkant av garasje, det er ikke trukket fra for dette i arealmål.

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 14 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Gro Kristin Solum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	615	4	139	4	1409.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rognveien 3							
Hjemmelshaver Solum Gro Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Torp. Barnevennlig strøk med forholdsvis liten trafikk. Kort vei til skole, barnehage og butikk. Populært boligområde. Bussforbindelse til Fredrikstad/Sarpsborg sentrum fra hovedvei.

Adkomstvei

Rett inn fra Rognveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Flat tomt som er felles for sameiet. Gruslagt gårdsplass, plen og div. beplantning. Gode sol- og lysforhold.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-2036

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 15 av 16

Rognveien 3 , 1657 TORP
Gnr 615 - Bnr 4
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Takst AS
Kulås terasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

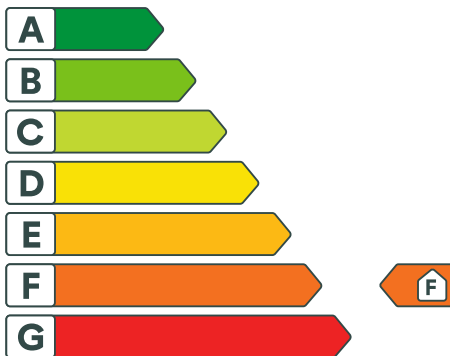
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Rognveien 3, 1657 TORP	
Dato for energimerking 17.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-352516
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 193959989
Gårdsnummer 615	Bruksnummer 4
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0202



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1958	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektas ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektas derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
327,29



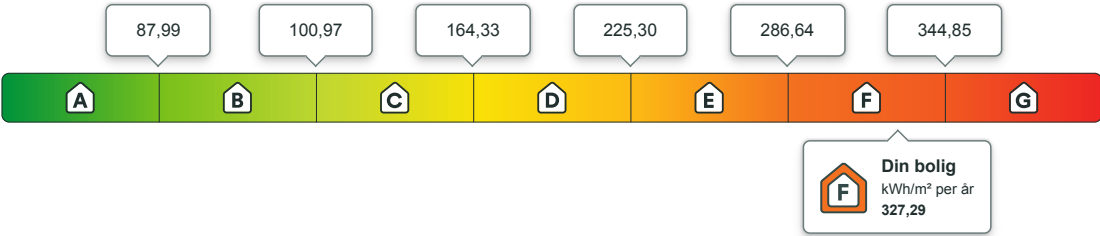
Rognveien 3, 1657 TORP

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 579,02	322,07

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Rognveien 3, 1657 TORP

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Rognveien 3, 1657 TORP



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. september 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 615 Bruksnr.: 4 Festenr.: 139 Seksjonsnr.: 4
Adresse: Rognveien 3, 1657 Torp

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 615/4/139/4

Eierrepresentant: Solum Gro Kristin

Regningsmottaker: Solum Gro Kristin

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	615	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	4	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	139	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193959989	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		99

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SOLUM GRO KRISTIN	Rognveien 3	1657 TORP	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	2,00 240 l	kr 4 327,00	01.10.2026	1/4	0	kr 2 704,00
60	ESkatt Bolig	694 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 2 223,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 19 487,00



Eiendomsstatus, ordre 615_4_139_4

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 615	Bnr: 4	Fnr: 139	Snr: 4
Adresse:	Rognveien 3, 1657 Torp		
Areal matrikkelenhet:	1409.2 m²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 320 - Flomfare
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 17.09.2026



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 17.09.2026

Til informasjon!

Eiendom: 615/4/139/4 Rognveien 3

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



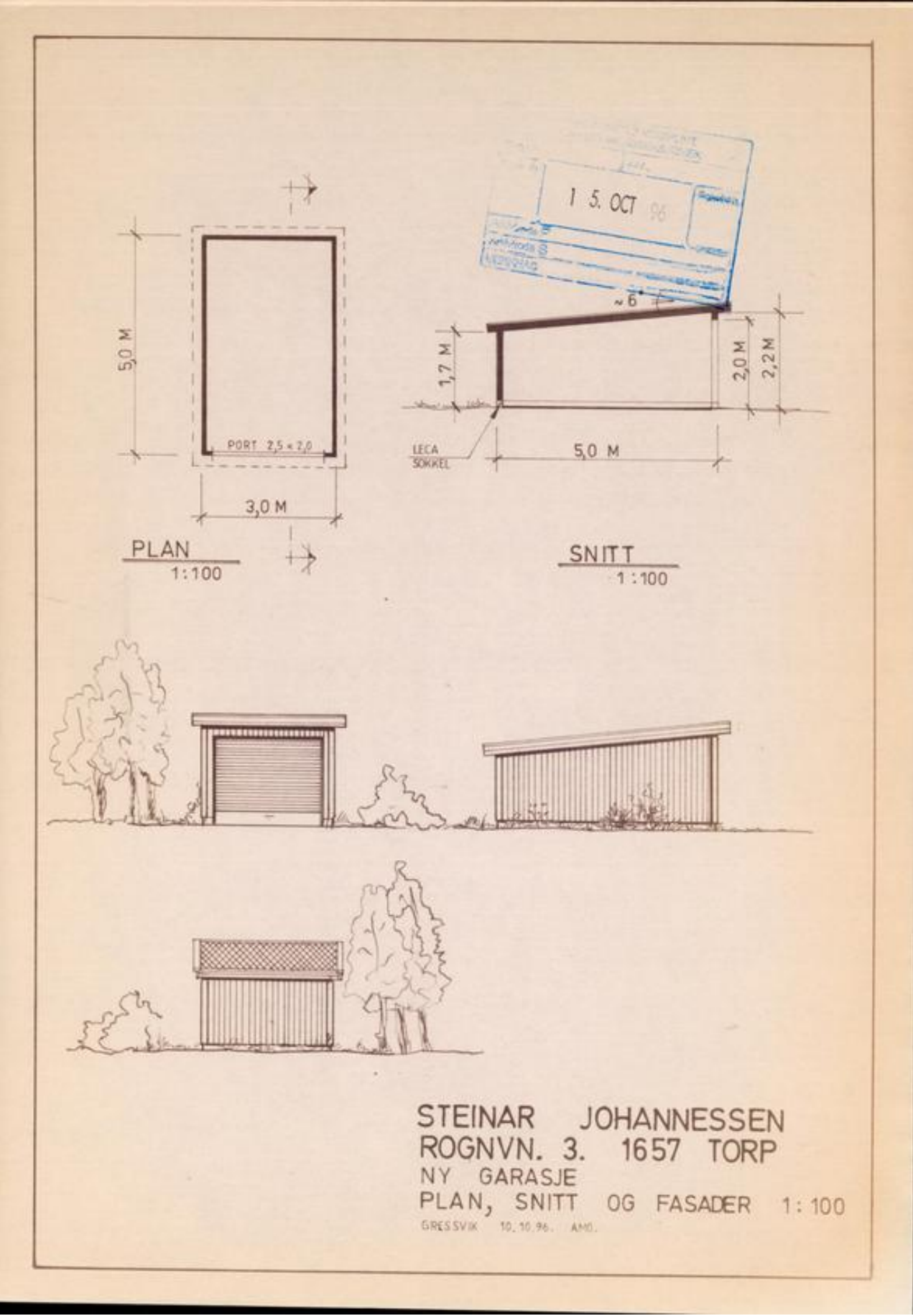
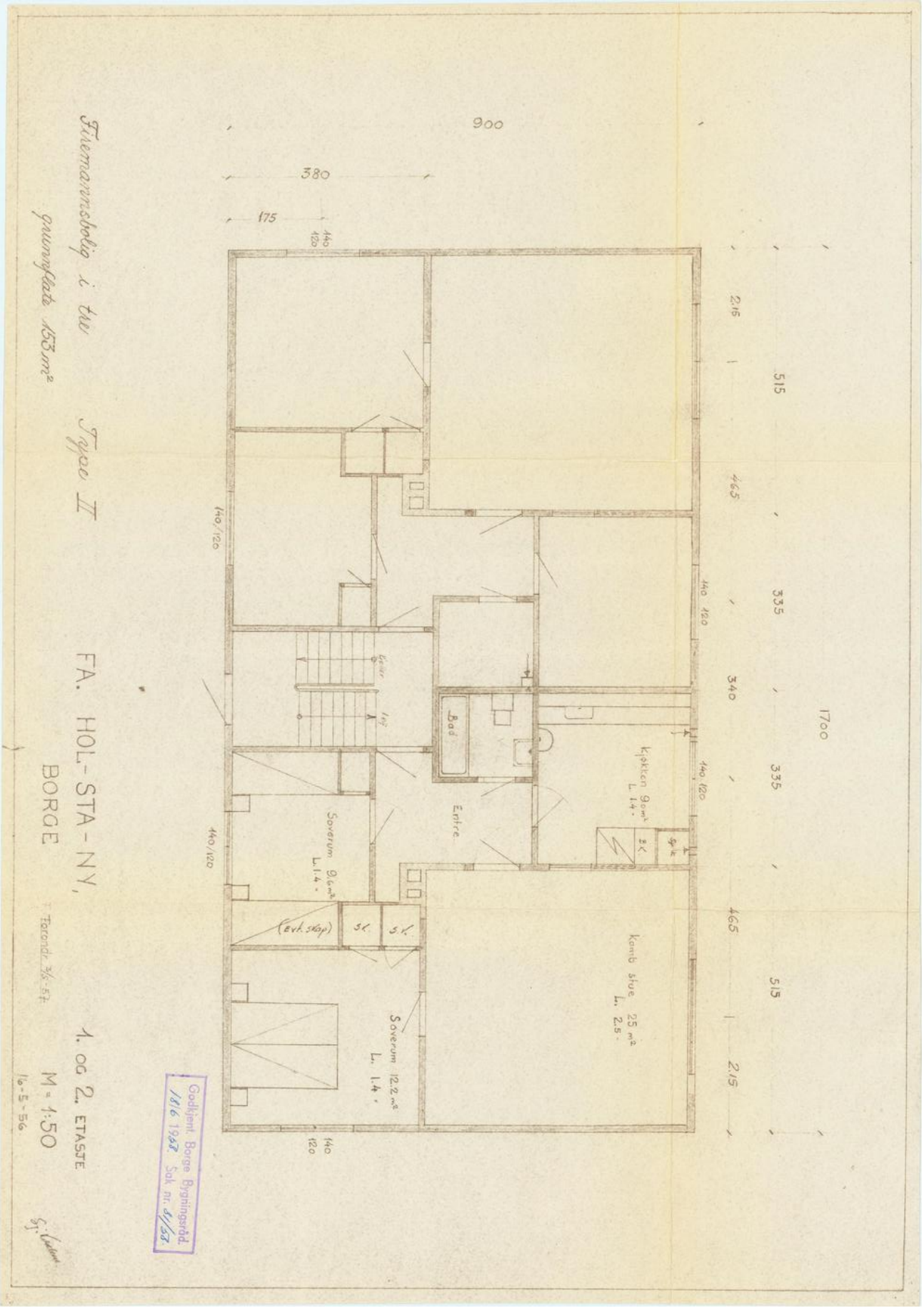
FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

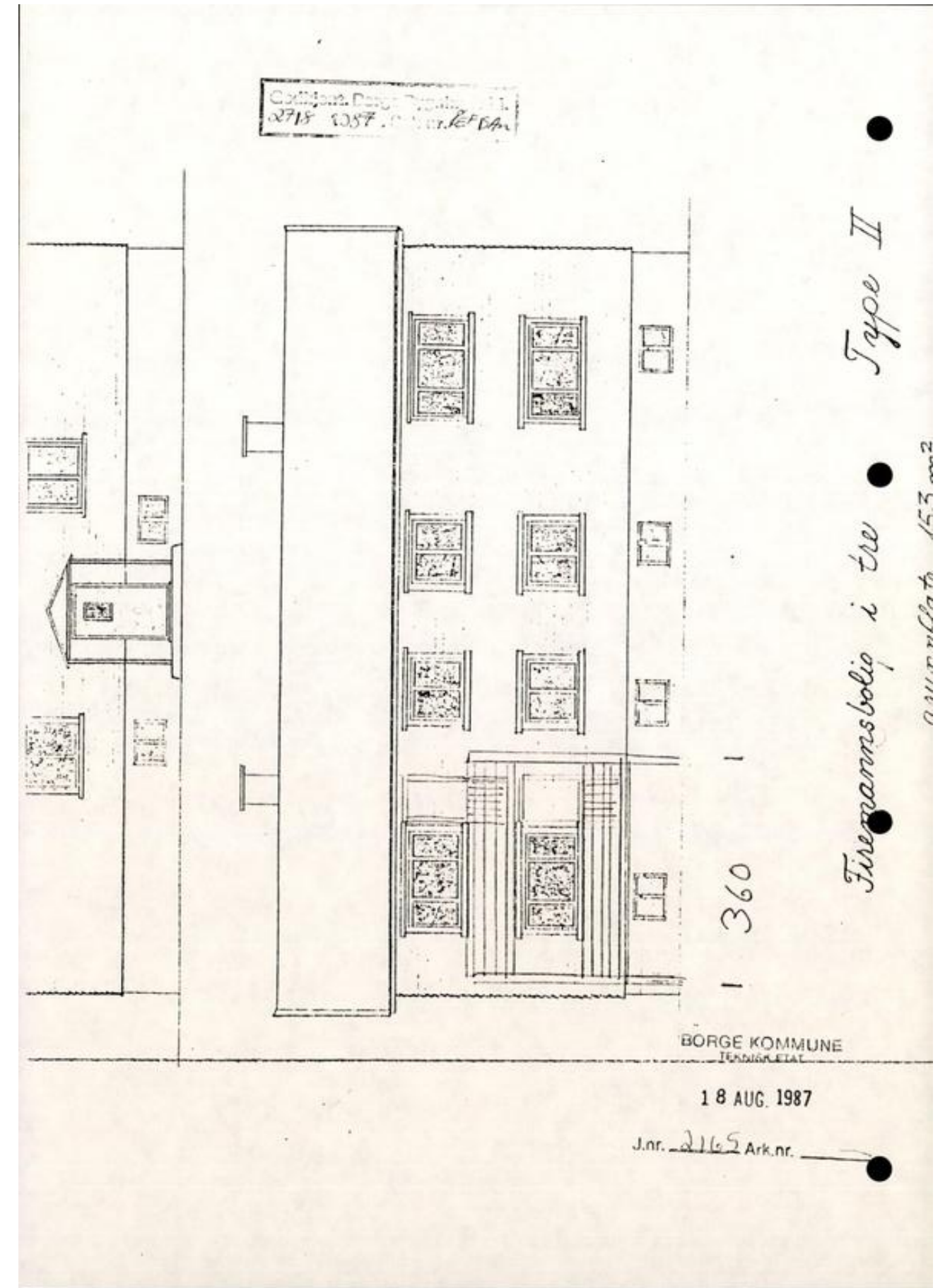
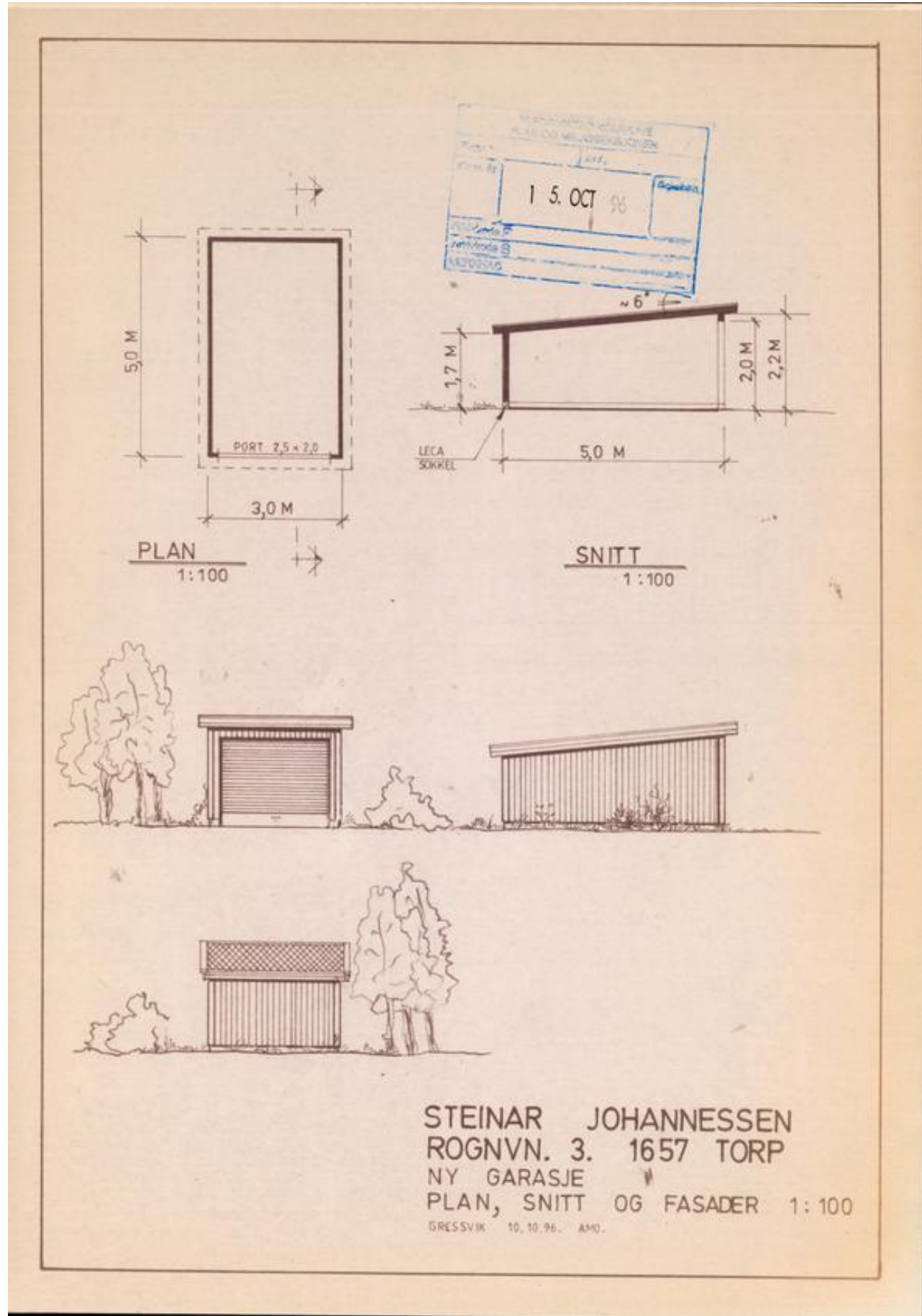
Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

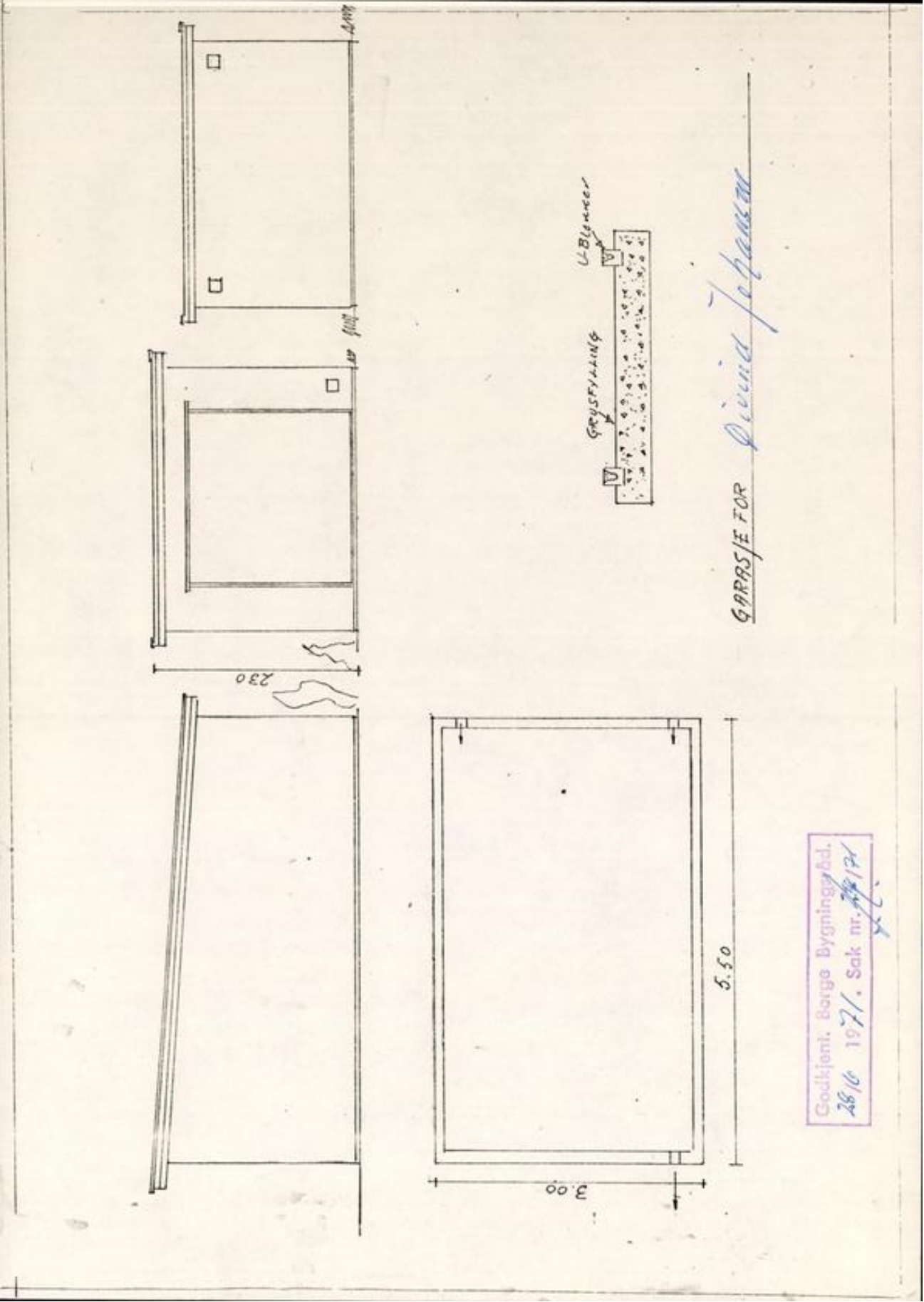
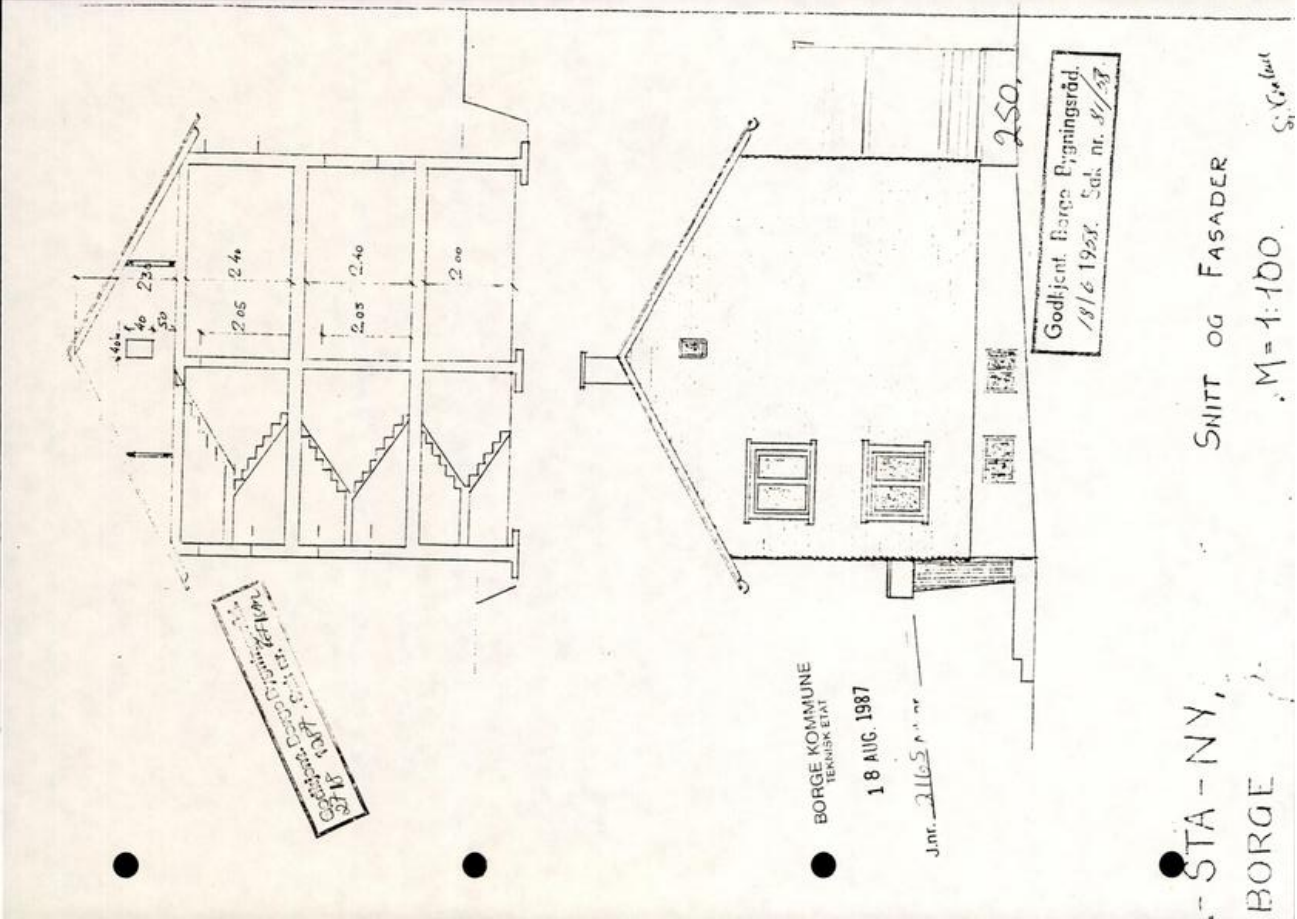
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk









Attestert kopi av dok.nr. 1999/1706/86
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 12:24

Side 1 av 11

Returneres etter tinglysing til

Fullmakt

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

2 3 FEB. 1999

FREDRIKSTAD BYRETT

DAGBOKNR: 1706

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn		Gnr	Bnr
0106	Fredrikstad		615	4
			Festenr	Snr
			139	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 eller) ²⁾	Navn		Ideell andel ³⁾
151218	Randi Pettersen		2/8
290653	Wigdis W Johannessen		1/8
130253	Steinar Johannessen		1/8
251141	Tor Villy Hansen		2/8
230535	Bjørge Finn Jensen		2/8

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	2		13				25				37			
2	B	2		14				26				38			
3	B	2		15				27				39			
4	B	2		16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				8		= nevner:		8							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 1706 Tinglyst: 23.02.1999 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1706/86
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 12:24

Side 2 av 11

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

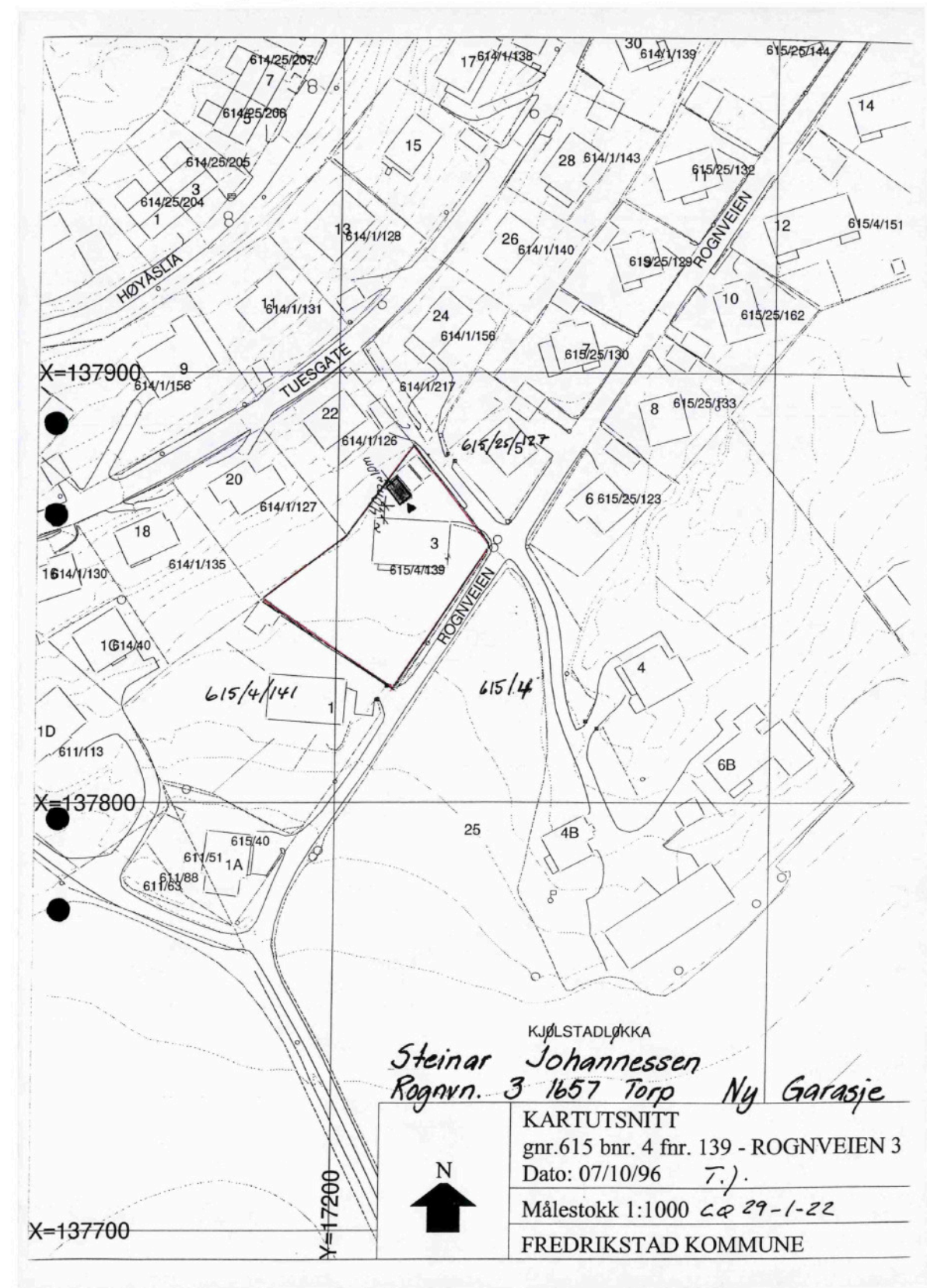
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato 14/16-98	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) Tor V. Hansen Steinar Johannessen Randi Pettersen Wigdis W. Johannessen Bjørge Finn Jensen e.f.	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------	---	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [®]											
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)											
Sted, dato	Underskrift										
9. Kommunens tillatelse til seksjonering											
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [®] ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt											
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:											
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;">Gnr</td> <td style="width: 15%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;">Bnr</td> <td style="width: 15%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;">Fnr</td> <td style="width: 15%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;">Snr</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 1.2em;">615</td> <td style="text-align: center; font-size: 1.2em;">4</td> <td style="text-align: center; font-size: 1.2em;">13A</td> <td></td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom; font-size: 1.2em;">Fredrikstad kommune</td> </tr> </table>		Gnr	Bnr	Fnr	Snr		615	4	13A		Fredrikstad kommune
Gnr	Bnr	Fnr	Snr								
615	4	13A		Fredrikstad kommune							
Dato	Stempel og underskrift 3/11-98  May Svalbrod										
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingssapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjenpart.											





HJEMMELSERKLÆRING
(Gnr. 615, Bnr. 4, Fnr. 139 i Fredrikstad kommune)

Oppløsning av sameiet

Følgende personer er eiere:

- Snr. 1 Tor Villy Hansen
- Snr. 2 Bjørge Finn Jensen
- Snr. 3 Randi Pettersen
- Snr. 4 Steinar og Wigdis Johannessen

Ingen av eierne eier større del etter seksjonering.

Fredrikstad den

14/10 98 Tor V Hansen
Steinar Johannessen
Randi Pettersen
Wigdis W. Johannessen
Margith Jensen v.e.f.

Bekrefter oremte
[Signature]
Statsaut. eierregisteret Kart R. Proaktivt
Dokument nr. 1999/1706/86
Tilgjengelighet: 2026-09-17 12:24



ERKLÆRING

Jeg, Inger Johanne Olavesen Hansen med fødsels og personnummer 290744 [redacted] og som hjemmelshaver til Rognveien 3 med betegnelsen gnr. 615 bnr. 4 fnr. 139 i Fredrikstad kommune, bekrefter herved at det aksepteres seksjonering av ovennevnte eiendom.

Fredrikstad den 25/10-98

Inger Johanne Olavesen Hansen
Inger Johanne Olavesen Hansen



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1706/86
Attestingstidspunkt 2026-09-17 12:24

Side 7 av 11

VEDTEKTER

Sameiets navn er Rognveien 3. Sameiet består av 4 seksjoner av eiendommen gnr. 615 bnr. 4 fnr. 139 i Fredrikstad kommune.

Bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr. 31 gjelder for boligsameiet.

Videre er avtalt:

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken
Sameierbrøken er fastsatt etter areal.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Sameiet forbeholdes panterett for inntil 1 G til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten tinglyses på seksjonen til 1. Prioritets panterett.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjoneiers forpliktelser.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende, velger sameierne en leder.

Sameiets fellesutgifter skal fordeles iht eierbrøk på samtlige seksjoner. Sameierne fastsetter å konto beløp for fellesutgiftene og særutgiftene som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold, som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 mnd. varsel å flytte og å selge seksjonen.

Ved salg av en seksjon har de øvrige sameierne ikke forkjøpsrett.

Sameierne har plikt til å forsikre sin seksjon.

På eiendommen er det tre garasjer-/ carporter. Disse skal medfølge leilighetene ved salg. I henhold til seksjoneringsbegjæringen tilhører garasje-/ carport

nr. 1 snr. 1
nr. 2 snr. 3
nr. 3 snr. 4

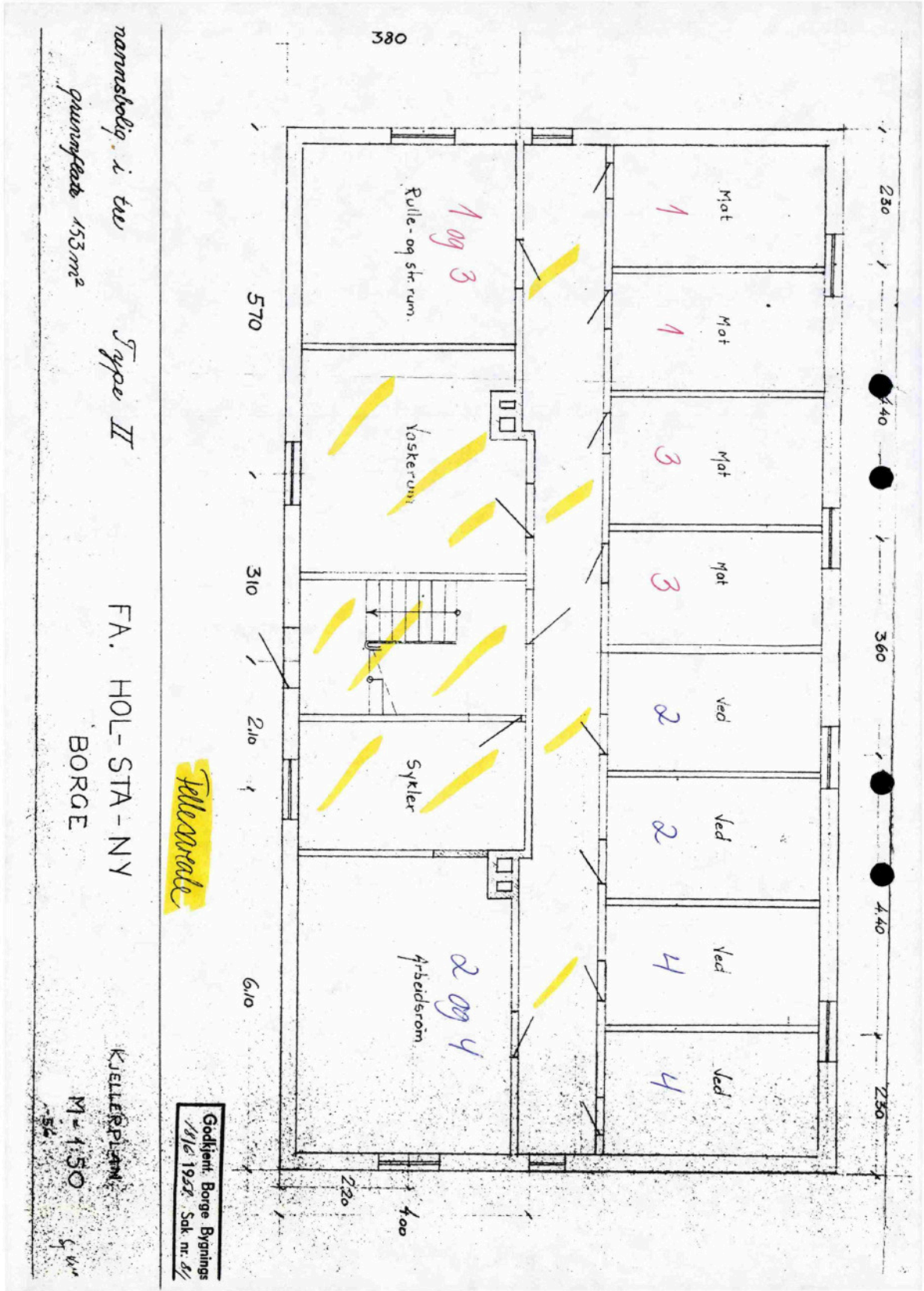
Fredrikstad den

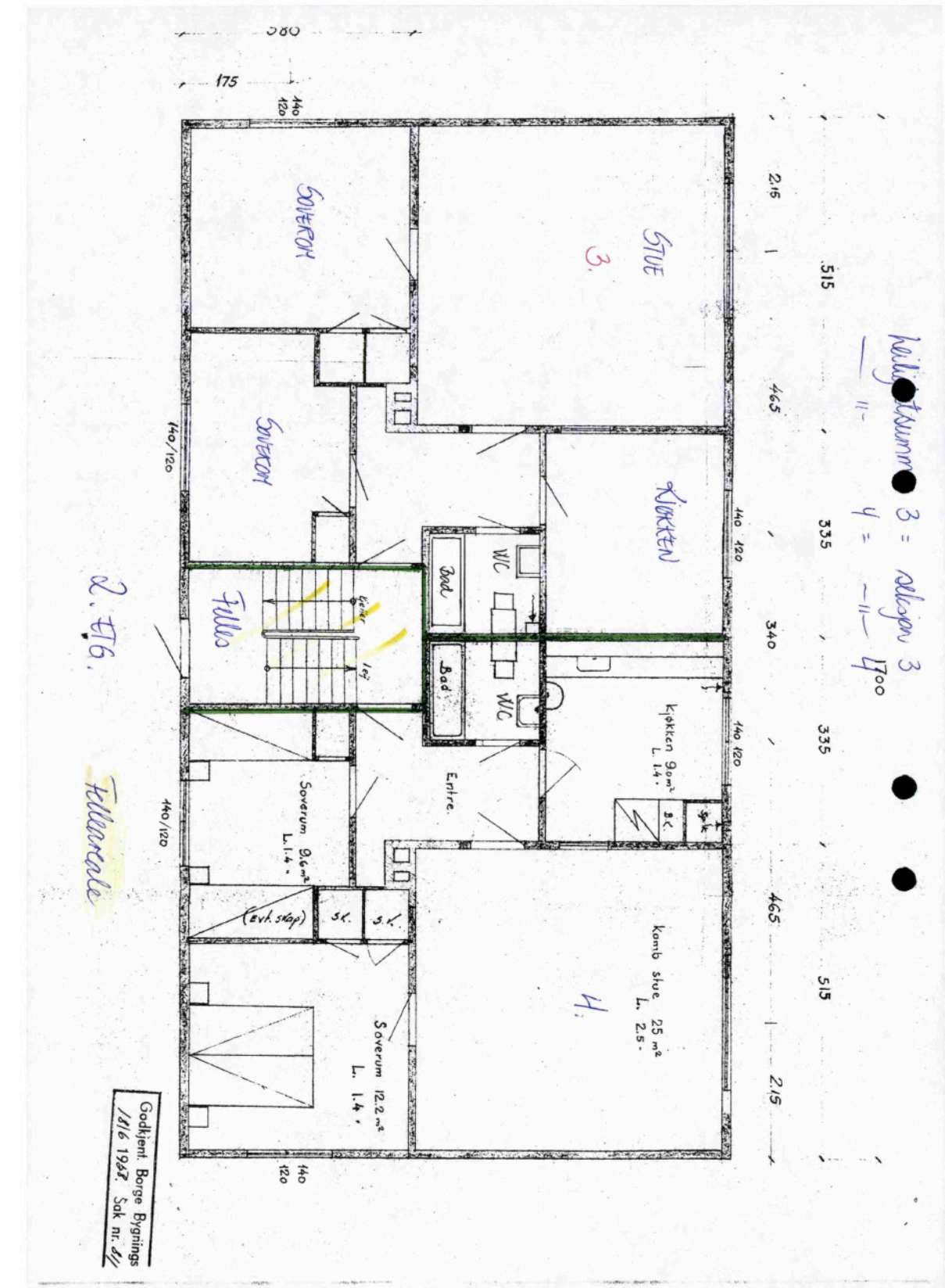
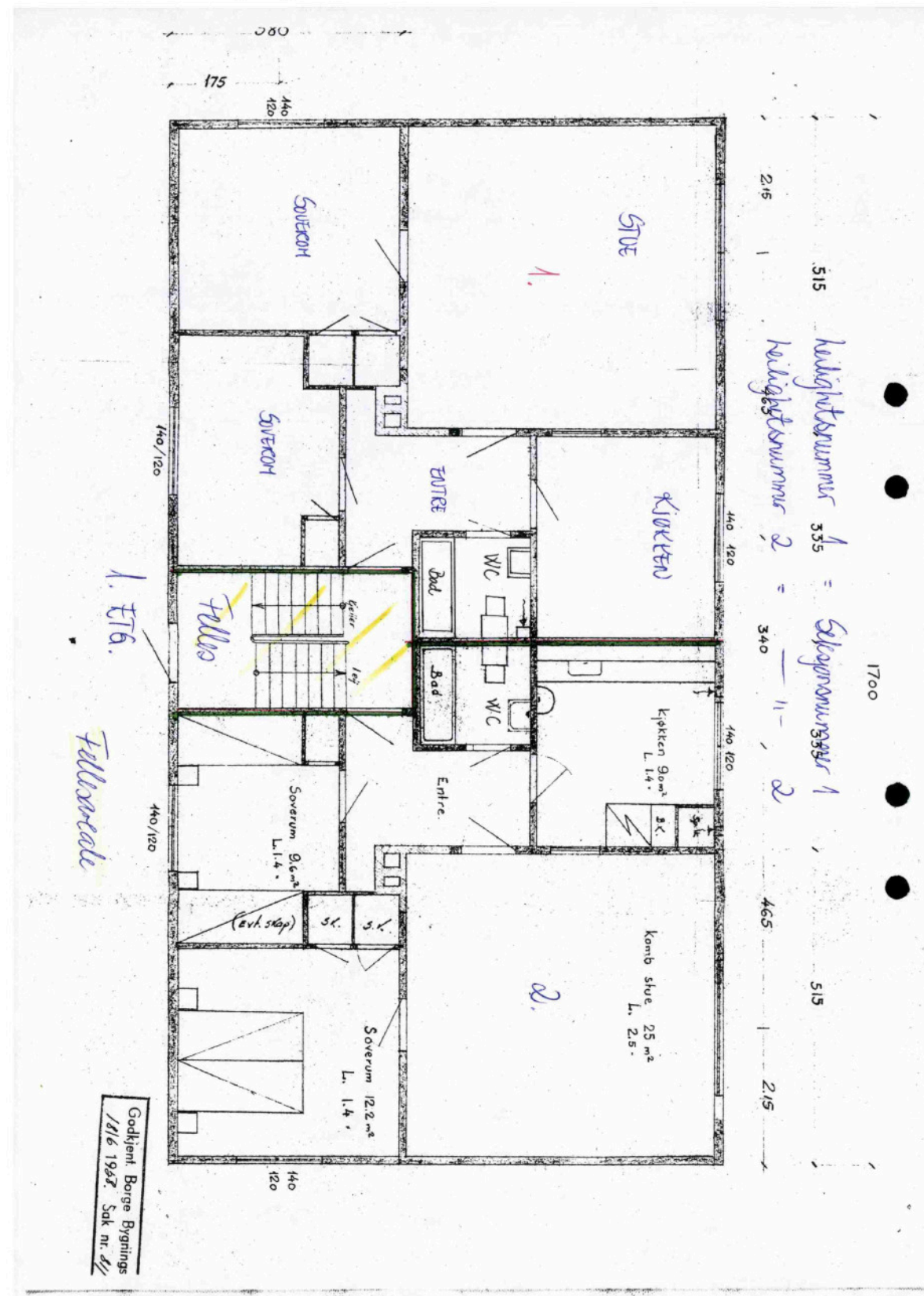
14/10/2026
Steinar Johannessen
Randi Pettersen
Vigdis W. Johannessen
Magith Jensen i.f.



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1706/86
Attestingstidspunkt 2026-09-17 12:24

Side 8 av 11

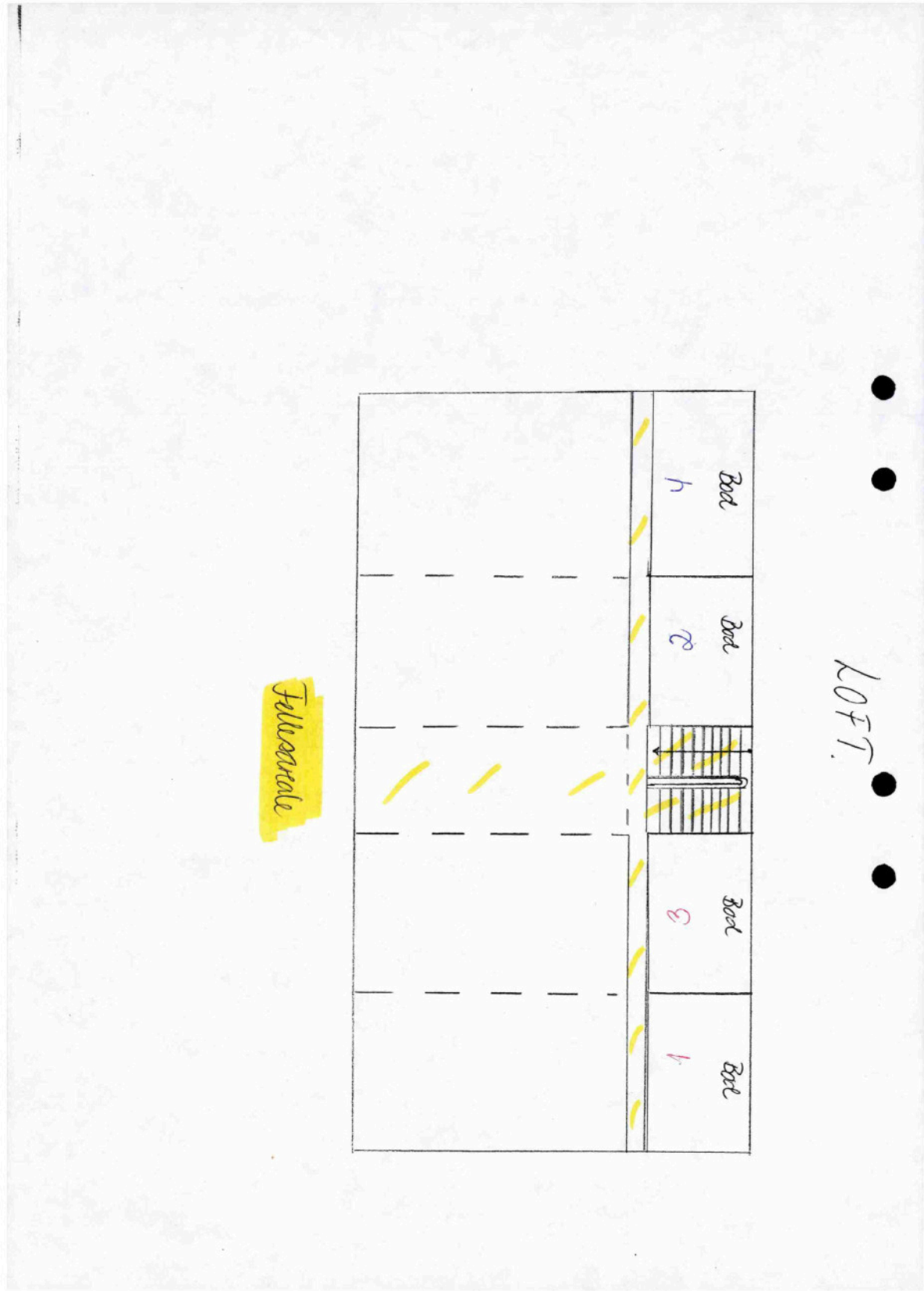






Attestert kopi av dok.nr. 1999/1706/86
Attesteringsstidspunkt 2026-09-17 12:24

Side 11 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 1957/401551/86
Attesteringsstidspunkt 2026-09-17 12:15

Side 1 av 4

Avskrift av dagbok nr. 1551/1957
vedlegg til del. 270
Sarpsborg Sørenskriverembete
Løngjel kr. 5.00.

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegnede Einar Olavsen,

født som eier av eiendommen

Gnr.15, bnr.4

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Borge kommune, Østfold fylke

fester herved bort til Asmund Andersen, f.2/11-26, Ole Olsen, f.17/12-06,

født 15/6-1931 en hustomt stor 1.436,6 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Tomte har følgende grenser og utstrekning:

Mot nørdest til reg.vei27,28 m.

Mot øst til reg.vei langs en bue med R=3 m....3,93 m.

Mot sydøst til reg.vei.....38,91 m.

Mot sydvest til Firemannsbolig 2,Torp.....38,35 m.

Mot nordvest til Olav Chr.Torp.....50,31 m.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 186,76, kroner etthundreåttiaks-

beregnet etter % om året av en tomteverdi kr.

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 14.april og

og 14.oktober.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
PÅ LAGER SÆM & STENBERGEN 46. ØSLO
4-54.



Attestert kopi av dok.nr. 1957/401551/86
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 12:15

Side 2 av 4

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 50 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge feste kontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Feste kontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Av forfallede festeavgift betales lovlig etterskuddsrente.

Festeren forplikter seg til å holde bygningene på tomte brannforsikret til enhver tid i et av landets godkjente



Attestert kopi av dok.nr. 1957/401551/86
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 12:15

Side 3 av 4

forsikringsselskaper. Bygningen(e) må ikke rives eller fjernes. Festerne er forpliktet til å holde tomte forsvarlig inngjerdet.

Festerne må ikke leie bort noen del av tomte uten eierens samtykke.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomte samt stempling og tinglysing av feste kontrakten bæres av festerne.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 14. oktober 1957.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

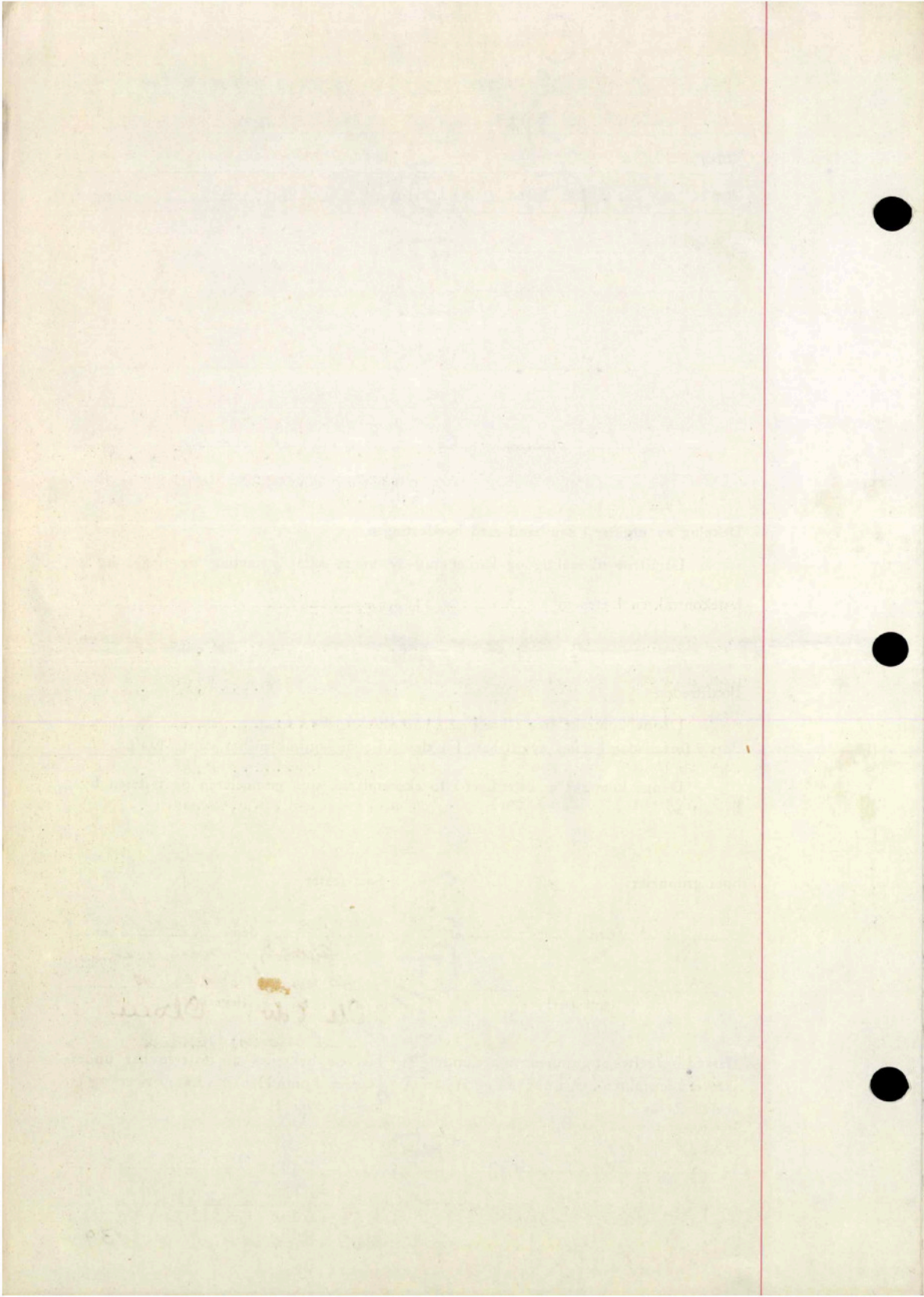
Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:	Som fester:
Torp den <u>9. okt. 57</u>	Torp den <u>9. okt. 57</u>
<u>Einar Olavsen</u>	<u>1. Harald Johnsen</u>
(grunneier)	<u>2. Asmund Andersen</u>
	<u>3. Ole R. dv</u> (fester)
	<u>4. Odd Loris Larsen</u>
Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.	Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.
1. <u>Lig. Hauge</u>	1. <u>Lig. Hauge</u>
2. <u>Gunn Skjellad</u>	2. <u>Gunn Skjellad</u>
<u>Det bemerkes at husbanken har fått kontant nr. 139 av grv. 15 brv. 4a Borge.</u>	<u>Det bemerkes at husbanken har fått kontant nr. 139 av grv. 15 brv. 4a Borge.</u>



Attestert kopi av dok.nr. 1957/401551/86
Attestingstidspunkt 2026-09-17 12:15

Side 4 av 4

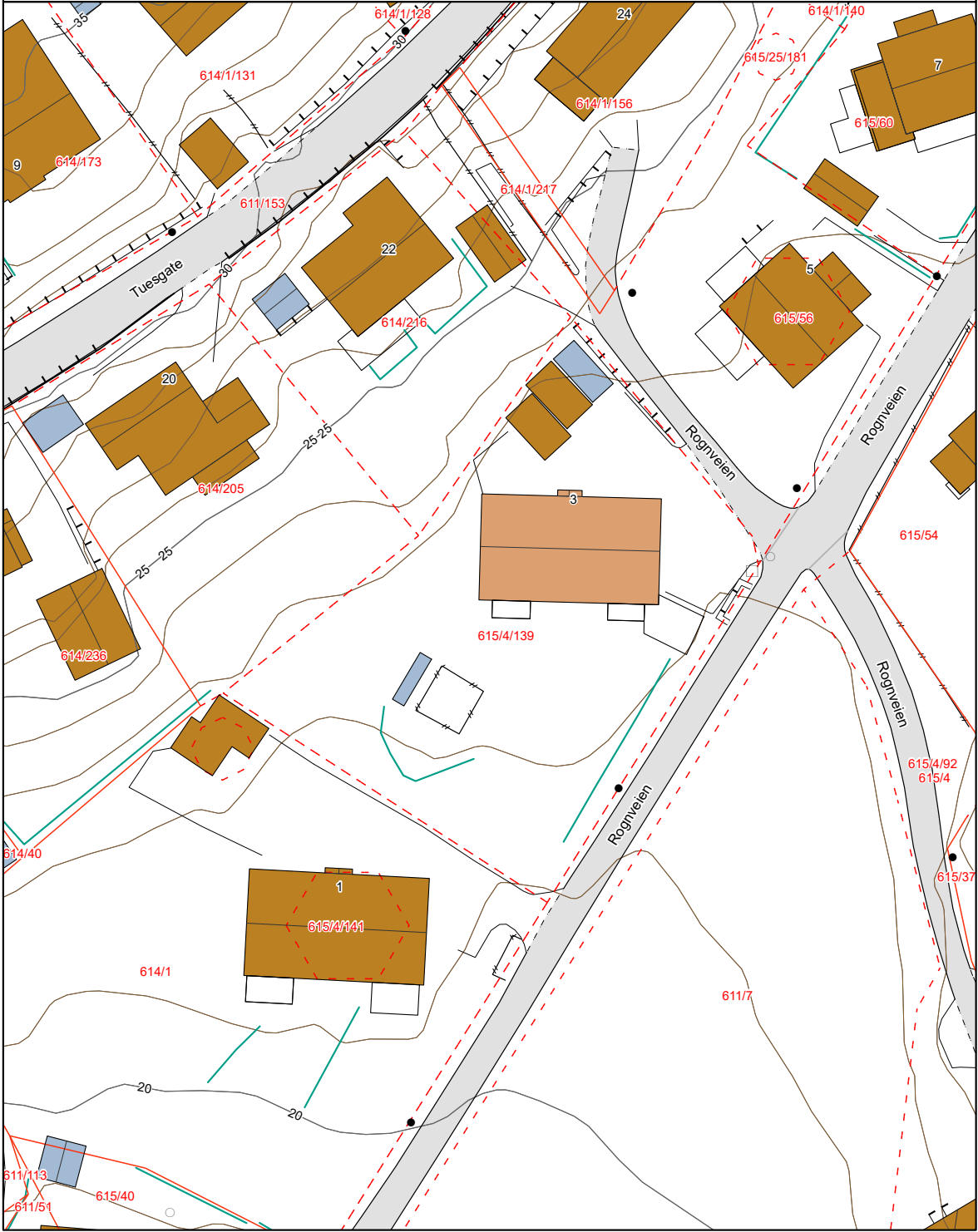


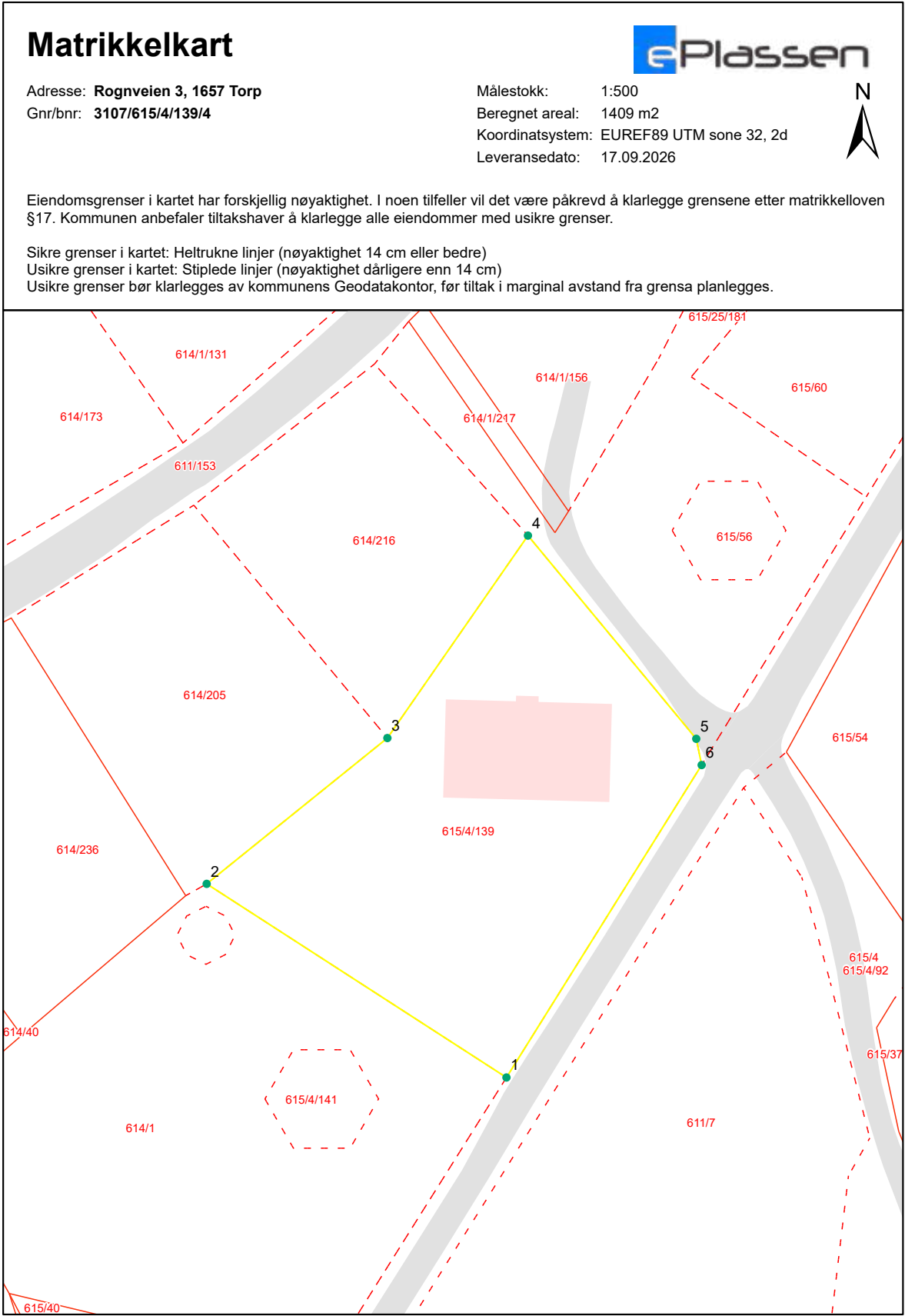
Oversiktskart



Adresse: **Rognveien 3, 1657 Torp**
Gnr/Bnr: **3107/615/4/139/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1409 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.09.2026





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1409 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6568298.26	615227.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	51	37.69	0
2	6568318.7	615195.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	24.52	0
3	6568334.09	615214.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	26.03	0
4	6568355.46	615229.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	27.87	0
5	6568334.01	615247.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	51	2.83	0
6	6568331.24	615248.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	51	38.91	0

Eiendomsrapport for 615 / 4 / 139 / 4

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

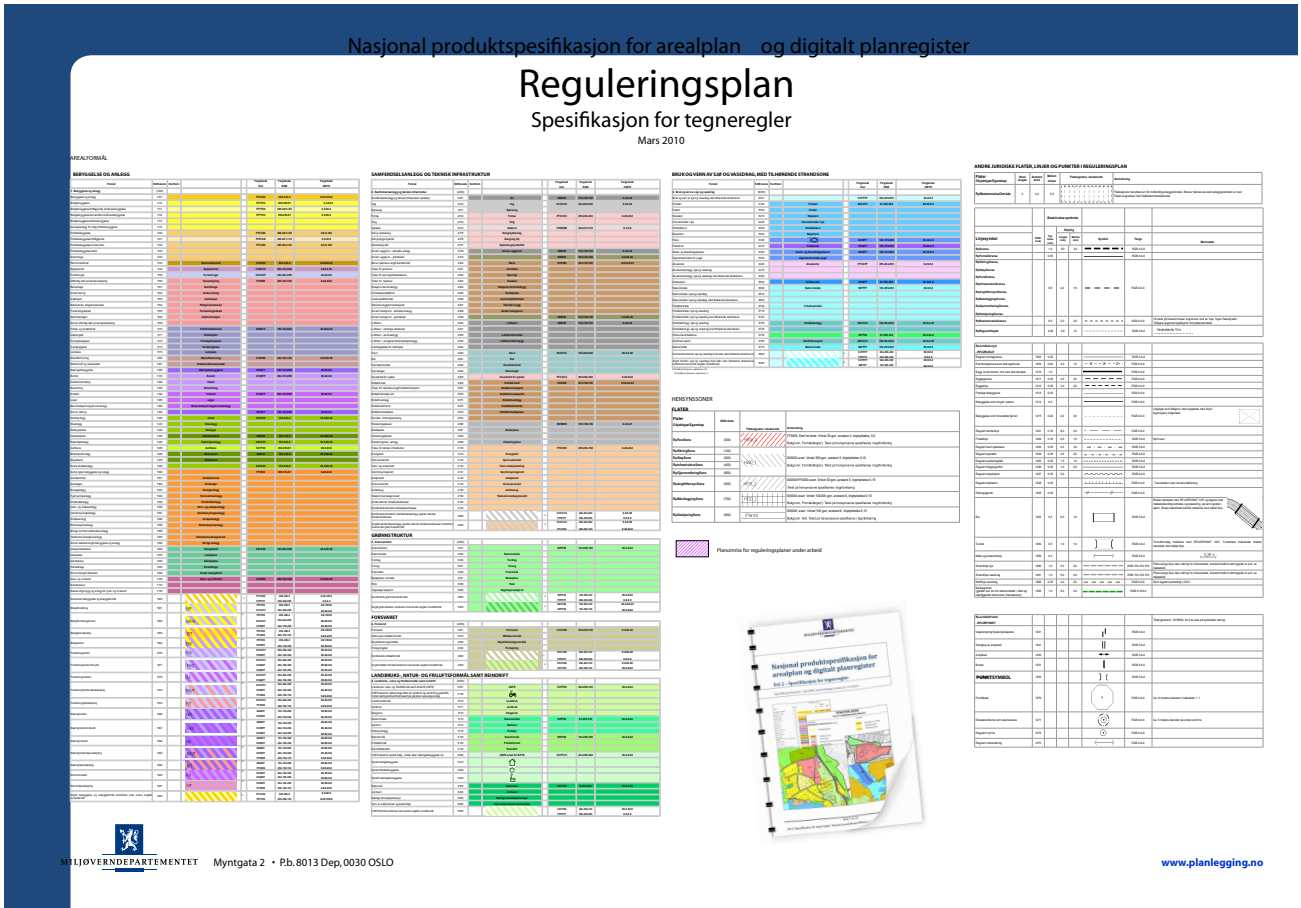
Ingen brenselanker er registrert på eiendommen

n tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

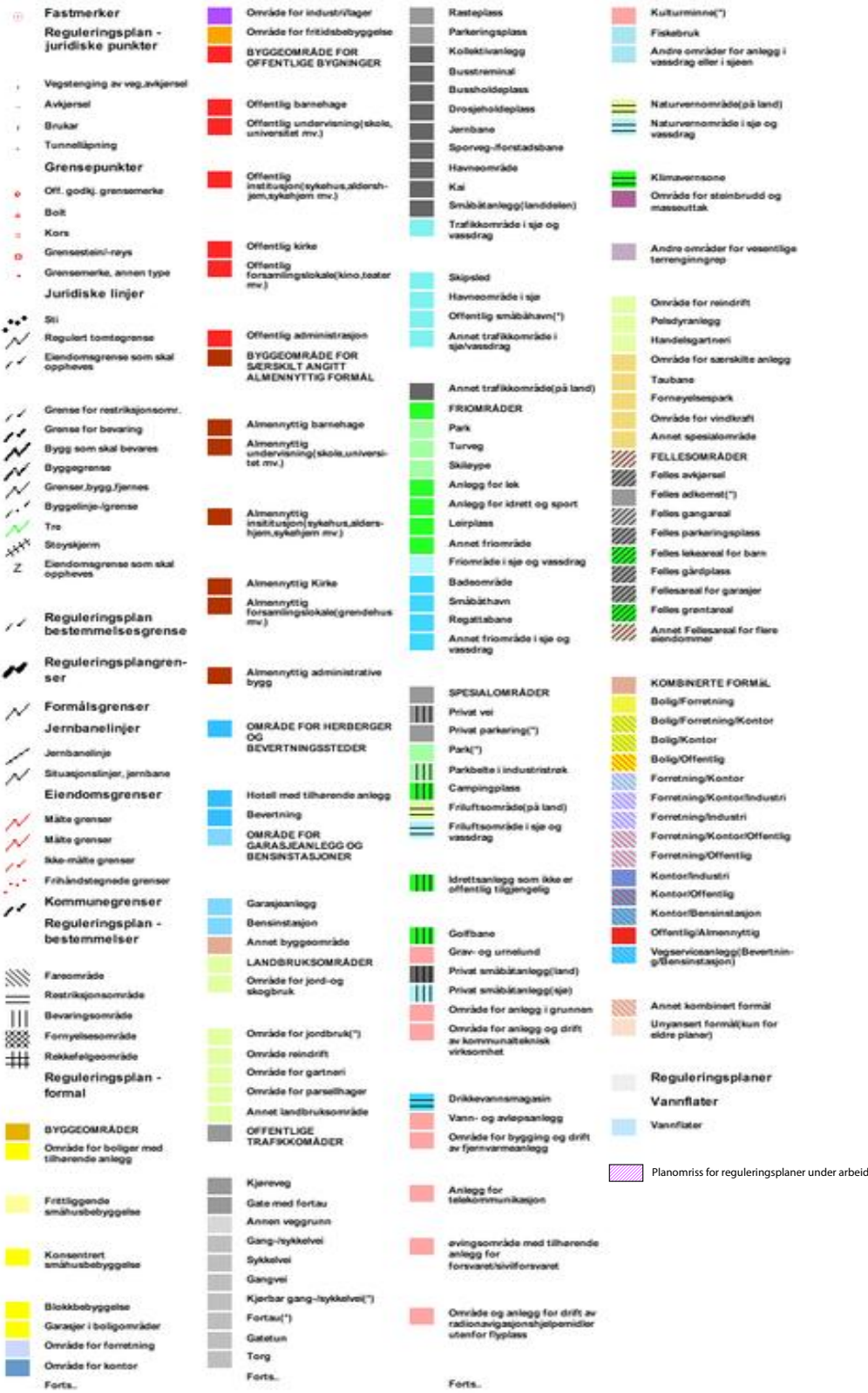
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

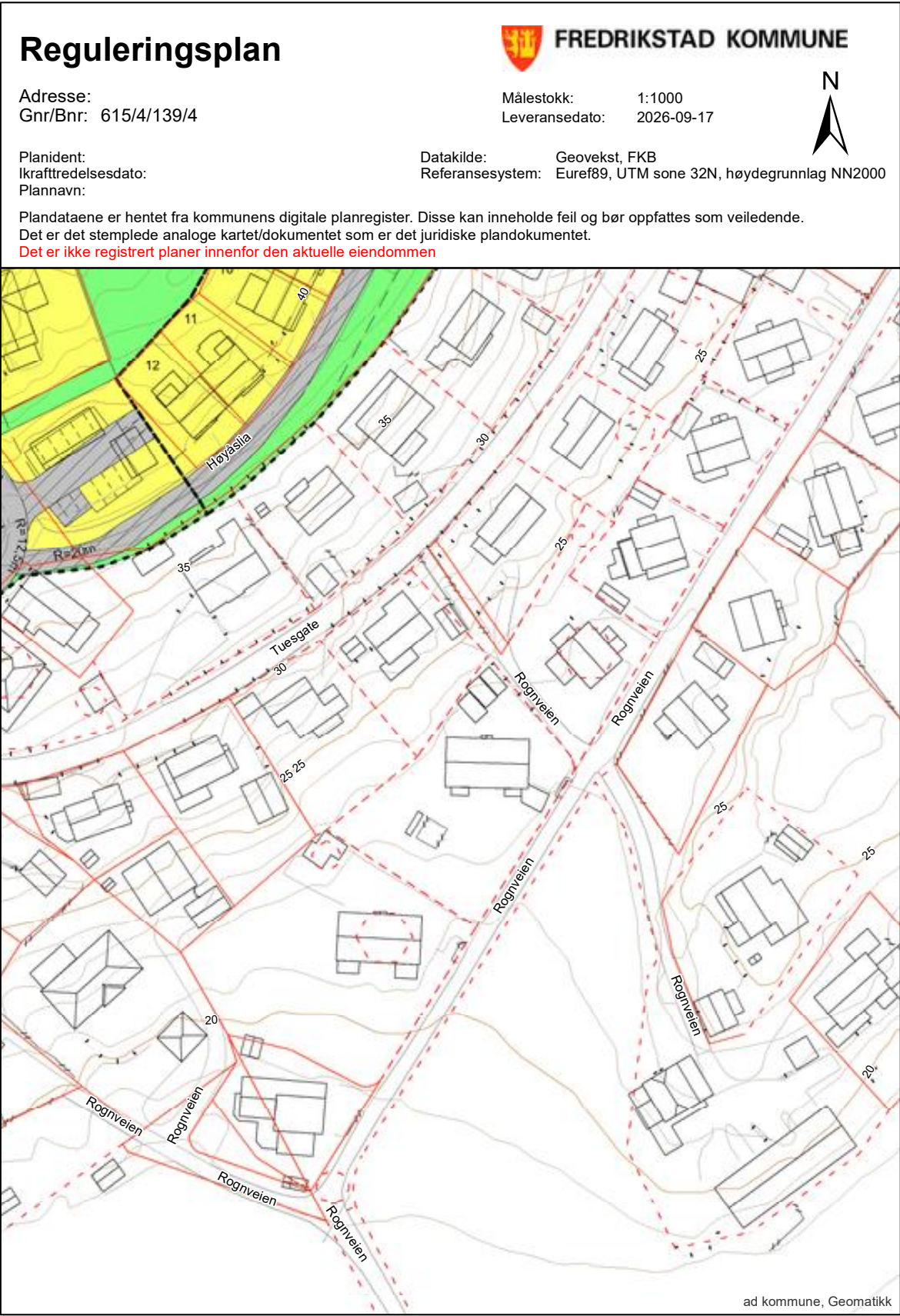
Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

side: 1



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune





Arealplaner under arbeid



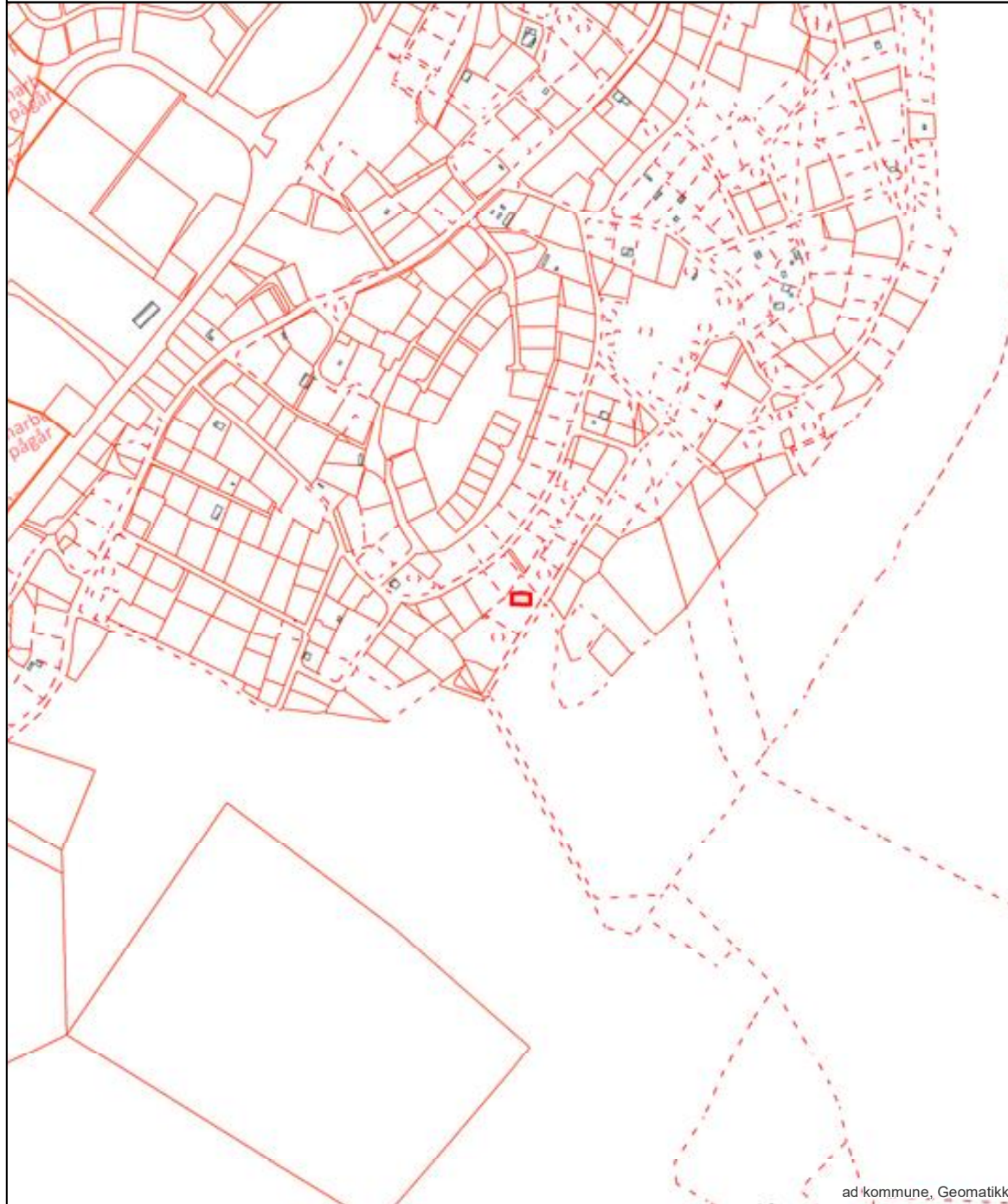
Adresse:
Gnr/Bnr: 615/4/139/4

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-17



Planident:	Datadire:	Geoverkst, FKB
Plannavn:	Referansesystem:	Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Grunnkart



Adresse:
Gnr/Bnr: 615/4/139/4

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-17



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





Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.09.2026 09:14



Eiendom 3107-615/4/139/4

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Rognveien 3	1657 Torp

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Solum Gro Kristin Rognveien 3 1657 Torp	250975	Fester	1/1		Bosatt
Olavesen Roy Rognveien 4 1657 Torp	200268	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.09.2026 09:14



Eiendom 3107-615/4/139/4

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	23.02.1999	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	615	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	4	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	139	Punktbeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	4	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rognveien 3	1657 Torp	Torpåsen	Sellebakk	Borge

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3107-615/4	Mottaker	0
		3107-615/88	Mottaker	0
		3004-615/4	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-615/4	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	193959989		Sefrak	Nei
Gruppe			Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk		Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	99	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	99	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	99	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	99	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	132/0	0/0	132/0
H02	Hovedetasje	2	132/0	0/0	132/0
K01	Kjelleretasje	0	132/0	0/0	132/0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



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 tusenvis 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

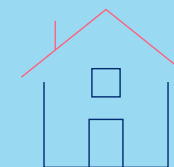
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 300

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser 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 Eiendomsmegling 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 budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:

Rognveien 3, 1657 TORP. Gnr. 615, bnr. 4, snr. 4 i Boligsameiet Rognveien 3, oppdragsnr.: 1700260240
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@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



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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