

Halvpart av tomannsbolig med utleiedel  
 Gluppeveien 28  
 1614 Fredrikstad



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
 Takstmann  
**Magnus Eriksen**  
 Dato: 10/10/2025

Navestaveien 20  
 Borgenhaugen 1738  
 21 41 66 22  
 magnus@bolavi.no

Bolavi



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:210, Bnr: 14
<b>Hjemmelshaver:</b>	Inger Lise Lamøy Olszewski
<b>Seksjonsnr:</b>	1
<b>Festenr:</b>	454
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	972 kvm m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggear:</b>	1951

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	29.09.2025
<b>Forutsetninger:</b>	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
<b>Oppdragsgiver:</b>	Inger Lise Lamøy Olszewski
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Inger Lise Lamøy Olszewski
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter

## OM TOMTEN:

Boligen står oppført på relativt flat tomt med ukjent grunnforhold, Gruset oppkjørsel for parkering og gressareal med diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med yttervegger av leca som utvendig er slammet, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra ca 2009 med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 15-20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2009/2010/2011. Isolert ytterdør fra 2009.

Balkong mot nordvest, På støpt plate, flis med sluk. Fundamentering inn mot yttervegg og støpt grunnmur.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre enebolig fordelt med uinnredet kjeller og hoveddel. 2.etg har utleiedel. Boligen har fått nytt tak i 2010 og nye vinduer i 2009. Moderniseringsbehov av bad og kjøkken må forventes med tiden.

**ANNET:****OPPVARMING:**

-Peis, varmepumpe, panelovn på sov og bad.

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloude.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****1.ETG**

Vegger: malt strie og panel

Tak: Panel og takkess plater

Gulv: Laminat og belegg i gang og på bad

**2.ETG**

Vegger: Malt stie og panel

Tak: Panel

Gulv: Laminat og belegg på bad

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

**GULV:**

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

**VEGG/HIMLING:**

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk. Evt bruksmerker fra

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Nytt tak 2010.
  - Vinduer i 1 og 2.etg utskiftet i 2009
  - Etterisolering av gulv i 1.etg utført av Svein Lund Isolering 2011
  - Etterisolering av gulv i 2.etg utført av Svein Lund Isolering 2023
  - Nytt dusjkabinett i 2.etg 2021
  - Nytt sikringsskap 2008/2009
  - Varmtvannsbereder i kjeller 2020
  - Nye rør i kjeller 2020
  - Nytt kjøkken i 2.etg 2021
-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	74			16	74	
2.etasje	64				64	
kjeller	72					72
SUM BYGNING	210			16	138	72
SUM BRA	210					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1.etg: Entre, gang, kjøkken, bad, wc-rom, stue og 2 soverom.  
 2.etg: Entre, kjøkken, stue, soverom og bad  
 Kjeller: uinnredet

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-1.etg: 2.46-2.29m.  
 -2.etg: Varierende høyde grunnet skå himling  
 -Kjeller: varierende høyder fra 2.02-2.11m

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi  
 -2.etg er utleidel

GARASJE / UTHUS:

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Magnus Eriksen**

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

---

10/10/2025

Magnus Eriksen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med yttervegger av betongblokker som utvendig er slammet, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra ca 2009 med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem.

#### Merknader:

-Det er påvist sprekker flere steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

#### Merknader:

-Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 15-20 cm med vindspærre, mengde isolasjon og tilstand på vindspærre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

#### Merknader:

-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder.

Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledding og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2009/2010/2011. Isolert ytterdør fra 2009.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

#### **Merknader:**

-Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon

### **4. Tak**

#### **TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong

-Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra fra nederste takstein via stige og fra loft.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen

-Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1951

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak . Tak ble omlagt i 2010

-Undertak og yttertak er kontrollert fra utside via stige

#### **Merknader:**

-Undertak er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Noen deler av undertaket ble byttet ved sist takomlegging grunnet funn av noe fukt i 2010.

### **5. Loft**

#### **TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra , loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

#### **Merknader:**

-Eldre fuktskjolder i undertak, fremstår tørt på befaringsdagen

## **6. Balkonger, verandaer og lignende**

### **TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot nordvest, På støpt plate, flis med sluk. Rekkverkshøyde 90cm. Rekkverk ligger tett i liggende format. Fundamentering inn mot yttervegg og støpt grunnmur.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

#### **Merknader:**

-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

## **7. Våtrom**

### **7.1 Bad 1.etg**

#### **TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2004

Panel på vegger og beleg i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil,dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft. Panel på vegger.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

#### **Merknader:**

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader

#### **TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, dusjkabinett med sluk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles 1:100 fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk ble ikke målt på befaringdagen pga kabinett. Høydeforskjell fra topp belegg til topp sluk anses å være ca 10cm. Som er tilfredsstillende

#### **Merknader:**

#### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av våtromsbelegg på gulv.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg i soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med klemring mellom belegg og sluk

#### **Merknader:**

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk.

For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

-Prisvurdering av Tg3 settes på bakgrunn av hva det vil koste å bygge nytt bad

## **7.2 Bad 2.etg**

### **TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2004

Panel på vegger og panel i himling. Badet har servantinnredning speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett (nytt 2021). Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

#### **Merknader:**

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Himling i våtsone, som er utsatt for vannsprut og fukt ved bruk av vanninstallasjon
- Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader

### **TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel og sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles 1.100 fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Høydeforskjell fra topp belegg til nærmeste målte punkt ved sluk er 8cm som er tilfredsstillende.

#### **Merknader:**

### **TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av våtromsbelegg gulv

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg i soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med klemring mellom belegg og sluk

**Merknader:**

- Det er observert synlige utettheter i tetningen rundt avløpet til vask. Utilstrekkelig tetting kan medføre at vann trenger ned mellom tettesjikt og gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring må forventes
  - Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
  - Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv
- Prisvurdering av Tg3 settes på bakgrunn av hva det vil koste å bygge nytt bad

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1.etg****TG 2** 8.1 Kjøkken 1.etg

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er av eldre dato.

Panel på vegger, slett malt i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med stekeplate. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

**Merknader:**

- Kjøkkenet er av eldre dato og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkkenet er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
- Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder

**8.2 Kjøkken 2.etg****TG 1** 8.2 Kjøkken 2.etg

- Vanninstallasjonen er fra 2021
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2021 og type er IKEA.

Malt stri på vegger, panel i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Kjeller**

## 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av kjelleren ligger under terreng. Kjelleren er ikke innredet. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger.

**Merknader:**

-Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, forøvrig ukjent bak påforede vegger

## 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

**Merknader:**

-Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder

## 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

**Merknader:**

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

**10. VVS**

## 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VVS anlegg fra eldre og nyere dato, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert i kjeller
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken i 2.etg
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

#### **Merknader:**

-Varierende alder og materiale på vannrør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

#### **TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

Egen varmtvannsbereder til utleiedel i 2.etg plassert i knevegg på ca 120 liter fra ca 2006-2008.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

#### **Merknader:**

#### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

#### **Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

#### **TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer og yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

#### **Merknader:**

### **11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 20.01.2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang. Anlegget er åpent, det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nyere endringer for el-anlegget

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det siste tilsynet på adressen ble gjennomført 20.01.2022. Rapporten er godkjent og avsluttet hos oss 06.04.2022

## **Merknader:**

-Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

## LOVLIGHETER/ENDRINGER:

Det er avdekket følgende endringer fra opprinnelige godkjente tegninger datert 26.04.1950:

## Kjeller:

-Opprinnelig godkjent som butikklokale/utslagssted, idag er kjelleren ikke innredet.

## 1.etg:

-Opprinnelig wc-rom med tilhørende kott er omgjort til kun wc-rom. Dette fører til bruksendring for kott fra tilleggsdel til hoveddel og er dermed søknadspliktig.

-Opprinnelig soverom på 12kvm har blitt gjort mindre og satt opp en vegg for å få inn et bad mellom soverom og kjøkken.

## 2.etg:

-Wc-rom er utvidet for å få inn dusjkabinett

## Balkong:

-Rekkverkshøyde måles til 0,9 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

## FERDIGATTEST:

-Det foreligger ingen ferdigattest.

-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

## BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

## PIPE/ILDSTEDER:

-Det er foretatt branntillsyn av Fredrikstad Brannvesen 28.11.2024. Ingen avvik avdekket

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist sprekker flere steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser
1.3	Terrengforhold
	-Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
2.1	Yttervegger
	-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes -Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertak er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Noen deler av undertaket ble byttet ved sist takomlegging grunnet funn av noe fukt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Eldre fuktskjolder i undertak, fremstår tørt på befaringdagen
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger -Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger -Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert -Himling i våtsone, som er utsatt for vannsprut og fukt ved bruk av vanninstallasjon -Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkenet er av eldre dato og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre -Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	-Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, forøvrig ukjent bak påforede vegger
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover</li> <li>-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv</li> <li>-Prisvurdering av Tg3 settes på bakgrunn av hva det vil koste å bygge nytt bad</li> </ul>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er observert synlige utettheter i tetningen rundt avløpet til vask. Utilstrekkelig tetting kan medføre at vann trenger ned mellom tettesjikt og gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring må forventes</li> <li>-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover</li> <li>-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv</li> <li>Prisvurdering av Tg3 settes på bakgrunn av hva det vil koste å bygge nytt bad</li> </ul>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

# Egenerklæring

Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD

28 Sep 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gluppeveien 28	Gluppeveien 28	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2004

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.

Bodde ikke der 2019-2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Selger

Olszewski, Inger Lise Lamøy

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2009

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stian Holtbak

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2009

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stian Holtbak

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2004

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenert rundt huset.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nysted

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytting av gamle kabler, stikk og brytere i stue, soverom og gang, lys i kjeller og kott.



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AI Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ødelagte/gamle koblingsbokser og stikk i kjøkken. Festet kabler, lagt opp til bryter, lys og stikk til ovn på wc. Skilt ut kurser til leilighet 2. etg og montert internmåler.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AL Elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av ny stikk til varmpumpe 2. etg koble til kurs til bad inn på kurs til vvb og stikk i gang.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AL Elektriske

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flytte stikk til komfyr, boks ved komfyr, dimmer, fjerne stikk ved kjøleskap. Montering av stikk til vifte og vaskemaskin.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AL Elektriske

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.5.2 **Årstall**

2009

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikringskap

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik elektriske

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet rør både ute og inne

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør og graveservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2020

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet alle vannrør inne.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Engelsviken rør

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2021

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

La opp nye rør på kjøkkenet i 2 etg.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø Fredrikstad

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2004

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny vedovn i 1. etg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nilsen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2006



16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satte i varmpumper i både 1 og 2 etg.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Leif Olsen Varmepumper

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Revet ned så man kan se alle tre sider av pipa. Godkjent av Fredrikstad brannvesen.

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei

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

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95364995

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Olszewski, Inger Lise Lamøy

2025-09-28

Identification

 **bankID** Olszewski, Inger Lise Lamøy



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Olszewski, Inger Lise Lamøy

28/09-2025  
15:28:02

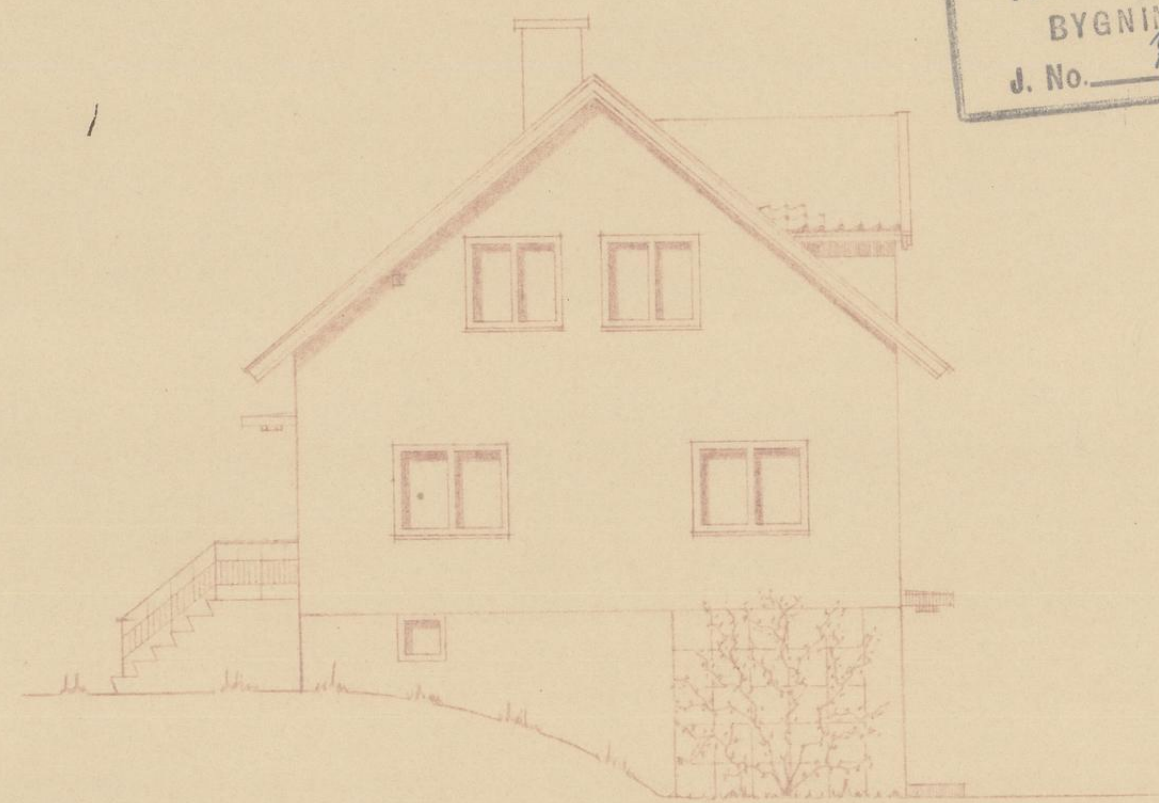
BANKID



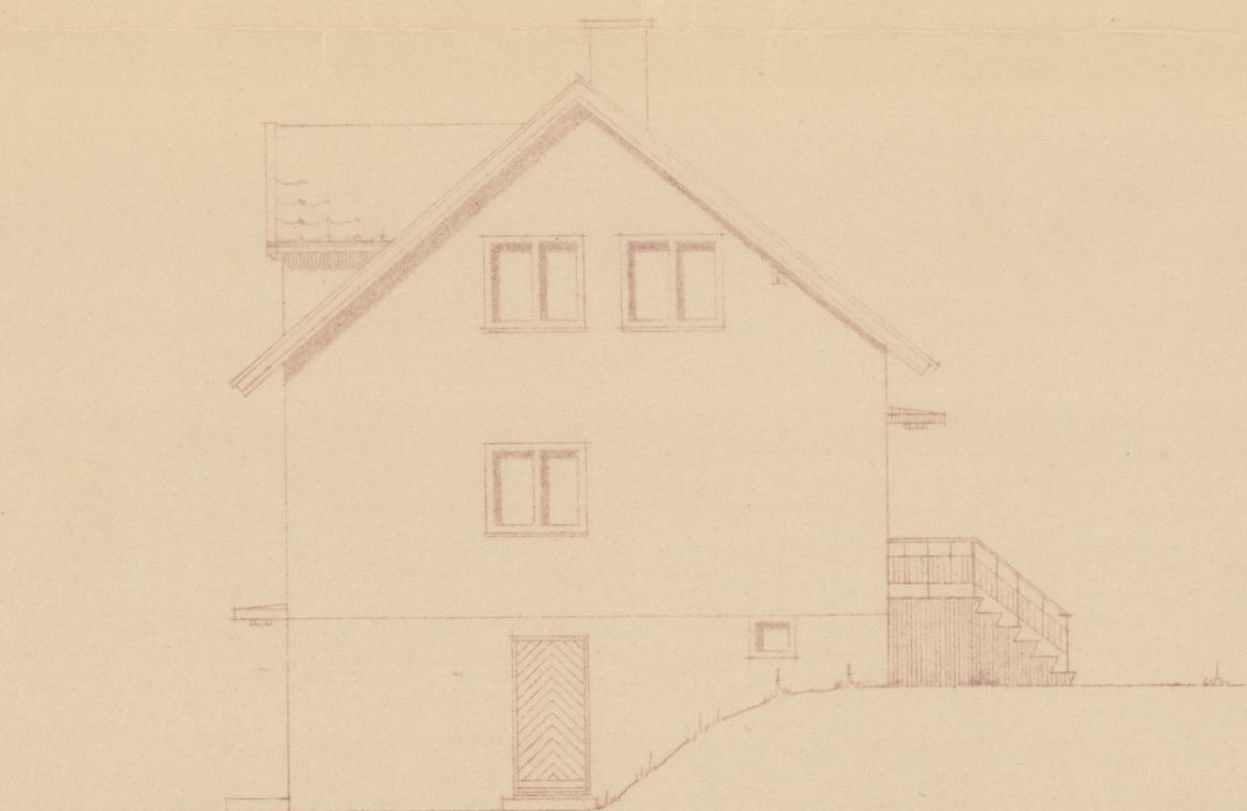
VESTRE GLEMMEN  
BYGNINGSRÅD  
J. No. 4/51.



ØSTFASADE.



SØRFASADE.



NORDFASADE.



VESTFASADE.

BRØDR. KÅRE OG GUSTAV SUNDT.

GLEMMEN, 5.5.50.  
P. K. K. K. K.  
MÅLESTOKK = 1:100.





## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	14	Fnr.:	454	Snr.:	1
Adresse:	Gluppeveien 28						

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 28.11.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feing, dato: 28.11.2024	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Olszewski Inger Lise L

Gluppeveien 28

1614 Fredrikstad

**Adresse:** Gluppeveien 28 (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 193798128

**Eiendom:** 210 / 14 / 454 / 1

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 2

**Tilsyn:** Utført 28.11.2024

**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 25.09.2025

**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Emil Lundblad  
Christiansen

**Avtale nr:** 11793

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

## **OBS !**

**Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.**

**Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 210/14/454/1

Eierrepresentant: Olszewski Inger Lise L

Regningsmottaker: Olszewski Inger Lise L

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	14	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	454	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

## BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193798128	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		81
193798128	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		105

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OLSZEWSKI INGER LISE L	Gluppeveien 28	1614 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	508 800,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 1 628,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 4 789,00
4360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 13 323,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 942,00
4260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 6 955,00

kr 33 501,00

Returneres til :

Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Postboks 314

1601 Fredrikstad

Org. nr.: 985 849 153

Ref. nr.: 8426

TINGLYST  
DAGBOKNR.: 699922

29/11/2008

Skjøte<sup>1)</sup>

Oppdragsnr.

6808520

Rett kopi bekrefte

Ann-Christin Jensen  
Eiendomsmegler MNEF

1. Eiendommen(e) 2) Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
106	FREDRIKSTAD	210	14	454	2	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets:						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig:						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittlig. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

## 2. Kjøpesum

Kr 1.635.000,- ***EnMillionSeksHundreTrettiFemTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr
----

## 4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
26 10 61 48847	Wenche Solbrekke	1/2
07 03 70 36123	Raymond Ingvaldsen	1/2

## 5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
21 05 72 47514	Steinar Arntzen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
21 01 73 44428	Monica Hermans	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

## 6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

--

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Fredstad, 24/7-08

Kjøper/erverters underskrift

Steinar Arntzen  
Monica Hermans

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

STEINAR ARNTZEN  
MONICA HERMANS

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Fredstad, 24/7-2008

Utsteders underskrift 7)

Wenche Solbrenne  
Raymond Ingvaldsen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

WENCHE SOLBREKKE  
RAYMOND INGVALDSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ann-Christin Jensen

Ann-Christin Jensen  
Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

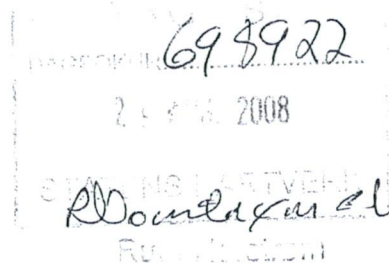
Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

**Kan tinglyses**

**Fredrikstad Eiendomsmegling AS**

28/8-08 Beret p.m.f.



Glipperveien 28 3c

HØDDALEN

HØDDALEN

1/64

213/3

210/302/949

0/302/873

210/1147

210/942

210/302/917

TILLEGG SNE. 2

GV 28

GV 30

210/141454

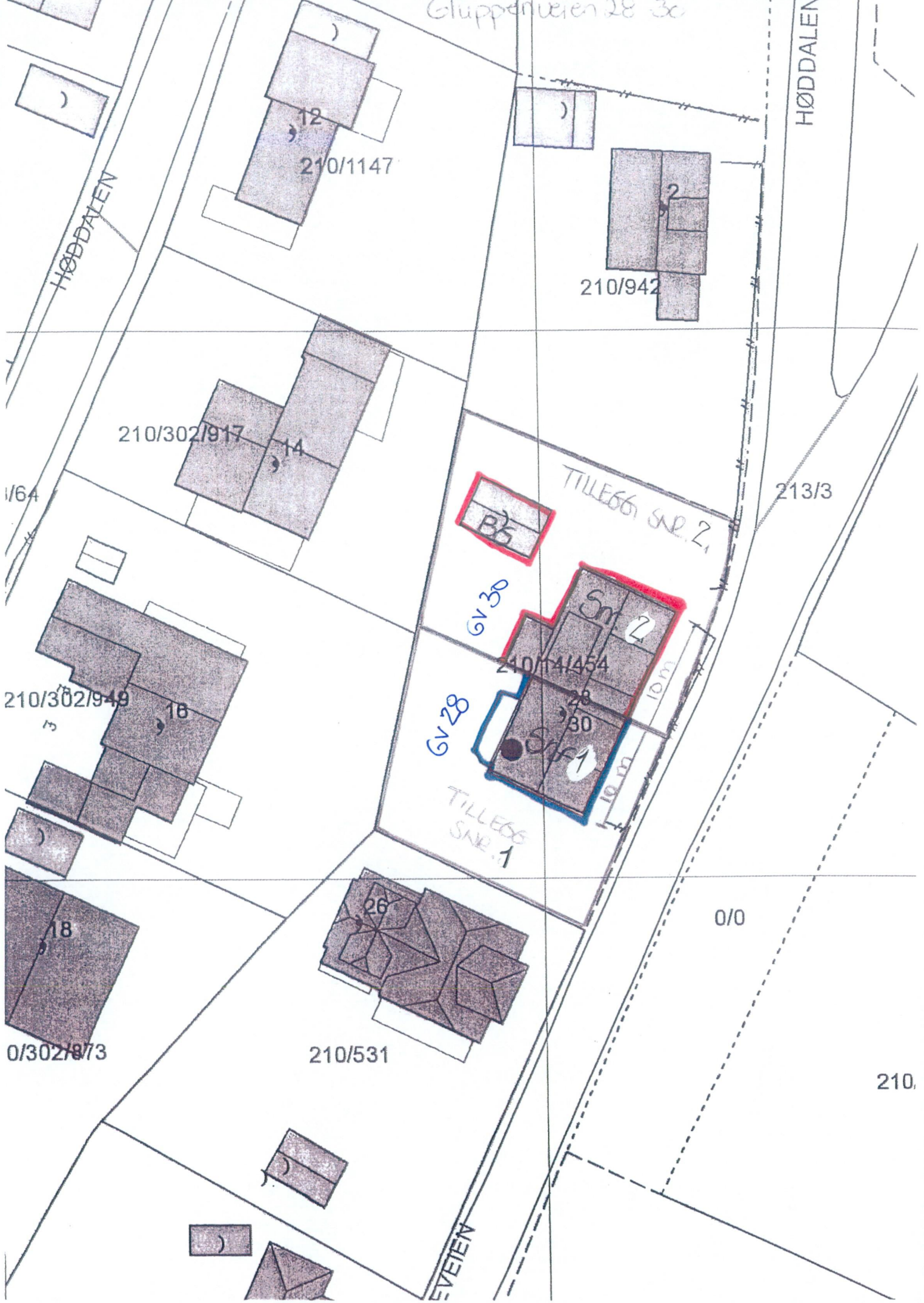
TILLEGG SNE. 1

210/531

0/0

210

EVEIEN



# Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	FREDRIKSTAD	210	14	454	1+2

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
261106149479	Inger Lise Lamøy Olszewski	1/1
21057247514	Steinar Arntzen	1/2
21017344428	Monica Hermans	1/2

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEARKIVET

Saksnr: 2009/5451  
Løpende: 30317/2009

Ansatt: ANIS  
13 MARS 2009  
Arkiv: ARKIV

Arkivnr: KAE-68N-A

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	226	G	13				25				37				49			
2	B	226	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								452	= nevner:				452						

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
<p>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.</p> <p>Ved overkjøting til nye eiere ble det ført feil seksjonsnr. på skjøte og pantedok. Dette er nå rettet opp ved endring av seksjoneringen, slik at seksjon nr 1 og 2 vises korrekt i begjæring, tegningsgrunnlag samt skjøter og pantedok. Se vedl. 5</p>

**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)  bruksenhetsens 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 bruksenheten, 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 FREDRIKSTAD 12/3-09	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <input checked="" type="checkbox"/> MONICA HERMANS <input checked="" type="checkbox"/> Monica Hermans <input checked="" type="checkbox"/> Steinar Arntzen STEINAR ARNTZEN <input checked="" type="checkbox"/> Inger Lise Olszewski INGER LISE OLSZEWSKI	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------------	--	---

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>**

STEINAR ARNTZEN

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Steinar Arntzen  
 Monica Hermans  
 MONICA HERMANS

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_  
 Inger Lise Olszewski  
 INGER LISE OLSZEWSKI

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

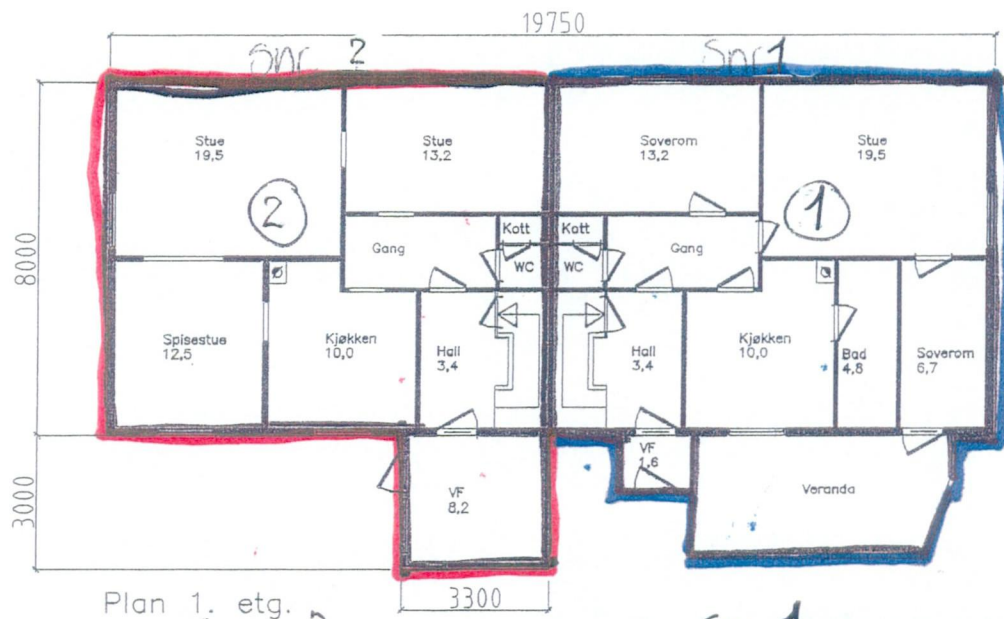
Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

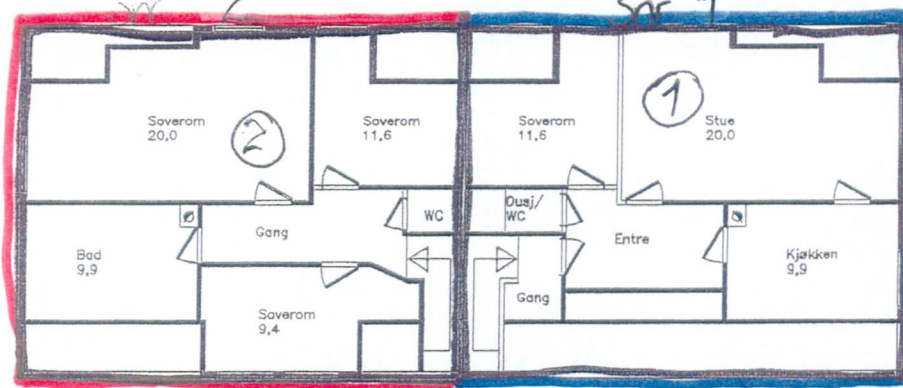
**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
210	14	454	1,2	FREDRIKSTAD	kommune
Dato			Stempel og underskrift		
18.3.2009					

- 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 tinglysingspapir.
  - 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 sameiebøk 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 sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

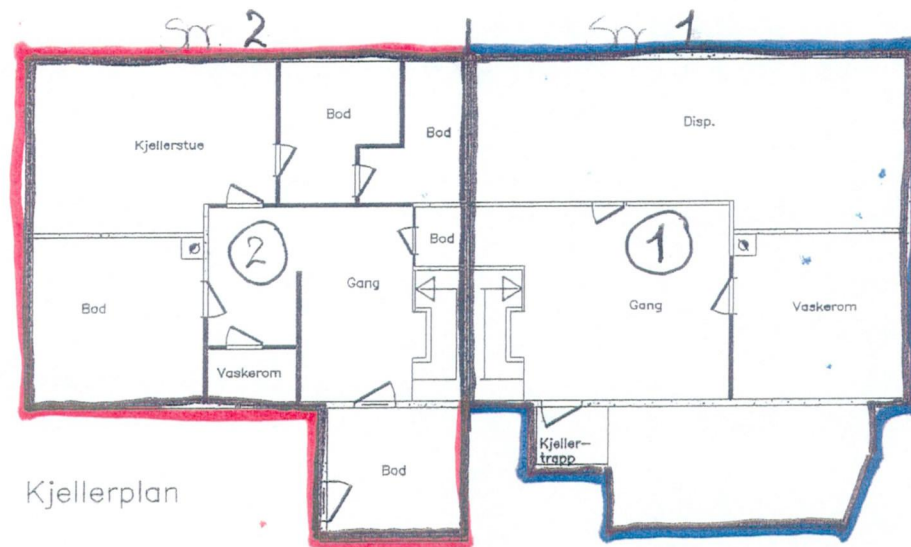


Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

GNR. 210 - Bnr. 14 - Festenr. 454	
Plan 1. og 2. etg.	
Seksjonering	
Gluppeveien 30, 1614 Fredrikstad	
Teikning:	Gluppeveien 30-Fredrikstad
Co-tegning:	G.L.Jamvåg - Feldtton AS
Målestokk:	Fr. stad 10 april 2008



Kjellerplan



Garasje

Revidert 16.06.08/glj

GNR. 210 - Bnr. 14 - Festenr. 454	
Kjeller og Garasje	
Seksjonering	
Gluppeveien 30, 1614 Fredrikstad	
Teikner:	Gluppeveien 30-Fredrikstad
Godkjent:	G.L. Jamissen - Feliciton AS
Målestokk:	Fr. stad 10. april 2008



# Eiendomsstatus, ordre 8766813

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 210	<b>Bnr:</b> 14	<b>Fnr:</b> 454	<b>Snr:</b> 1
<b>Adresse:</b>	Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	985.6 m <sup>2</sup>		

### 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:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg <b>Hensynssoner:</b>
<b>Reguleringsplaner:</b>	<b>Vedtatt:</b>	<b>Formål:</b>  <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b>		

## 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 tilfredsstillter 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.

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/14/454/1

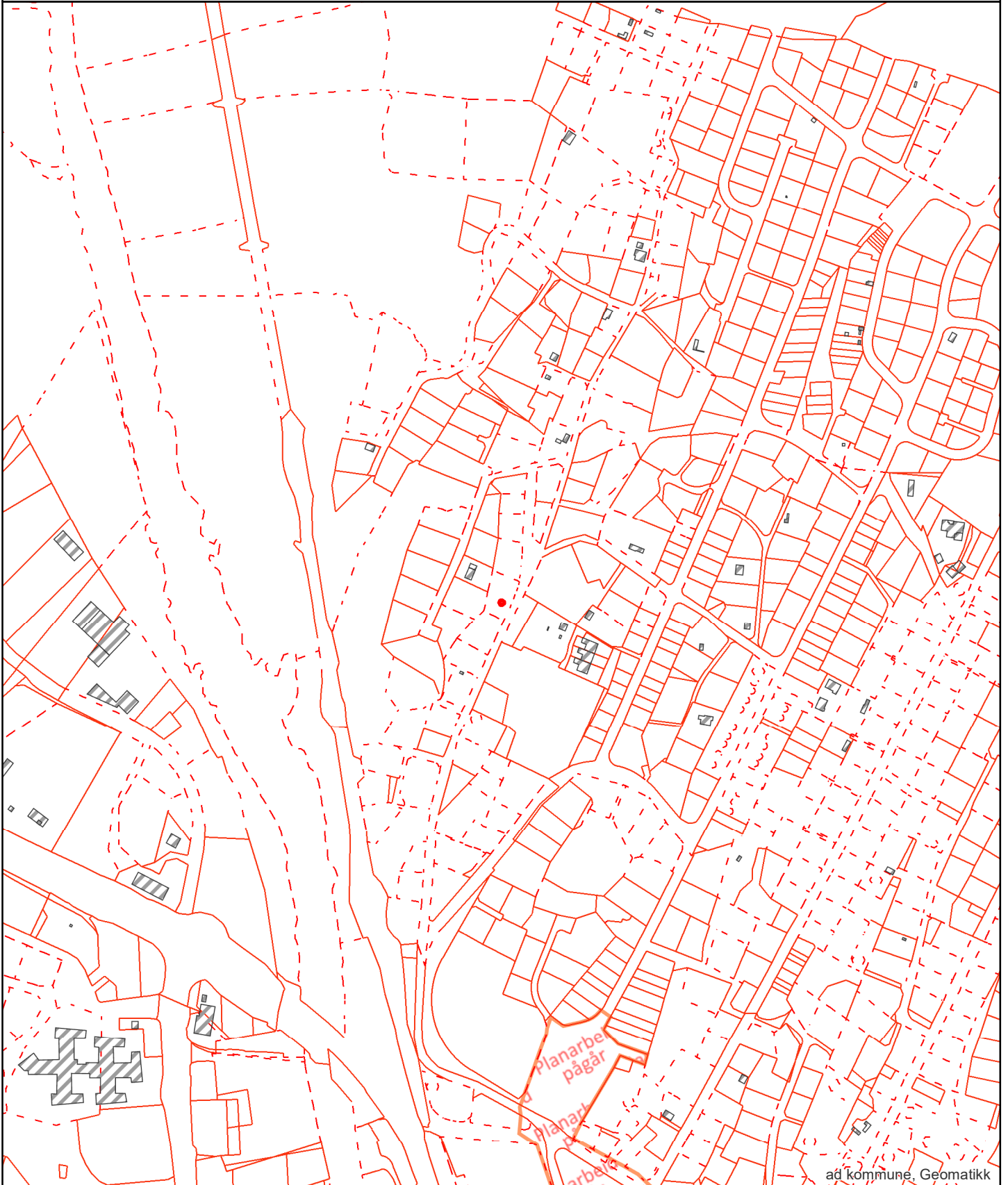
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-09-22



Planident:  
Plannavn:

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

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





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

## Eiendomsrapport for 210 / 14 / 454 / 1

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. september 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 14 **Festenr.:** 454 **Seksjonsnr.:** 1  
**Adresse:** Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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.

keser 454

sk. nr. nr. 40

GRUNNBREV.

Mp.  
P. S. / B. N.

1178/1951

Gerda Kjøniksen

Undertegnede Gunnar Kjøniksen, født 13/1-1906 som eier av grnr. 10, brnr. 14, Labråten, Glemmen erkjenner herved av min eiendom å ha bortleiet en byggetomt til herrene Kåre Sundt, født 30/3-1923 og Gustav Sundt, født 1/5-1925 og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus for et tidsrum av 100 år fra dags dato. I henhold til kartforretning av 7/7-1950 har tomten følgende grenser:

Fra nedfelt rør 20,78 meter i nordvestlig retning til kors i fjellet, derfra 39,78 meter i nordlig retning til kors i fjellet, hvorfra 27 meter i sydøstlig retning til nedrammet rør i gatelinjen, følger gatelinjen gjennom nedfelte rør 15 og 25 meter tilbake til utgangspunktet.

Tomtens størrelse er 972,6 m<sup>2</sup>. For denne tomt betaler festerne og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus ukrevet en årlig leie av kr. 145,89 - kroner etthundre og femogfirti 89/100 som betales hvert års 1. oktober, første gang 1. oktober 1951. Leieavgiften skal kunne reguleres hvert 20. år under hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige, skal grunnleien fastsettes av 3 skjønsmenn, hvorav partene oppnevner hver sin og sorenskriveren i Onsøy skjønnets formann.

Når festetiden er omme i år 2051, har grunneieren valget mellom enten å innløse den på grunnen stående bebyggelse etter takst av skjønsmenn som ovenfor omtalt eller å inngå avtale om ny festekontrakt. Grunneieren forbeholder seg å godkjenne bygningstegningene til de bygninger som skal oppføres på tomten.

For grunnavgiften forbeholder grunneieren seg første prioritets pantedrett i ~~den~~ tomten og de på denne til enhver tid stående bygninger og i tilfelle av brann i disses assuransesum. Hvis derfor grunnleien ikke betales i rette tid, kan grunneieren søke fyldestgjørelse for pantet gjennom tvangsauksjon uten forutgående søksmål. Forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 kan skje enten for undertegnede eller senere eiere av de på tomten oppförendes hus, eller om ingen bor der for den som for eierens regning har tilsyn med eiendommen. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafaller.

I søksmålstilfelle vedtaes for undertegnede og senere eiere av de på tomten oppförendes hus uansett bopel eller oppholdssted Glemmen forlikråd og Onsøy herredsrett som verneting med varsel som for innenbygdsboende bestemt, forkyndt på samme måte som ovenfor bestemt for påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109. Leieren er pliktig til å holde tomten innhegnet.

~~Festeren skal~~

Glemmen, den 24/4- 1951.

Som festere:

Som grunneier:

Gustav Sundt. sign. Kåre Sundt. sign.

Gunnar Kjøniksen. sign.

Det bekreftes herved at festerne og grunneieren har undertegnet denne grunnkontrakt i vårt nærver, og at de er over 21 år.

Gerda Kjøniksen. sign. Thoralf Evensen. sign.

RETT KOPI BEKREFTES  
KR 148,- BETALT  
FREDRIKSTAD TINGRETT

Fredrikstad, den 3/2 03

*Bent E. Sjøberg*

# Grunnkart



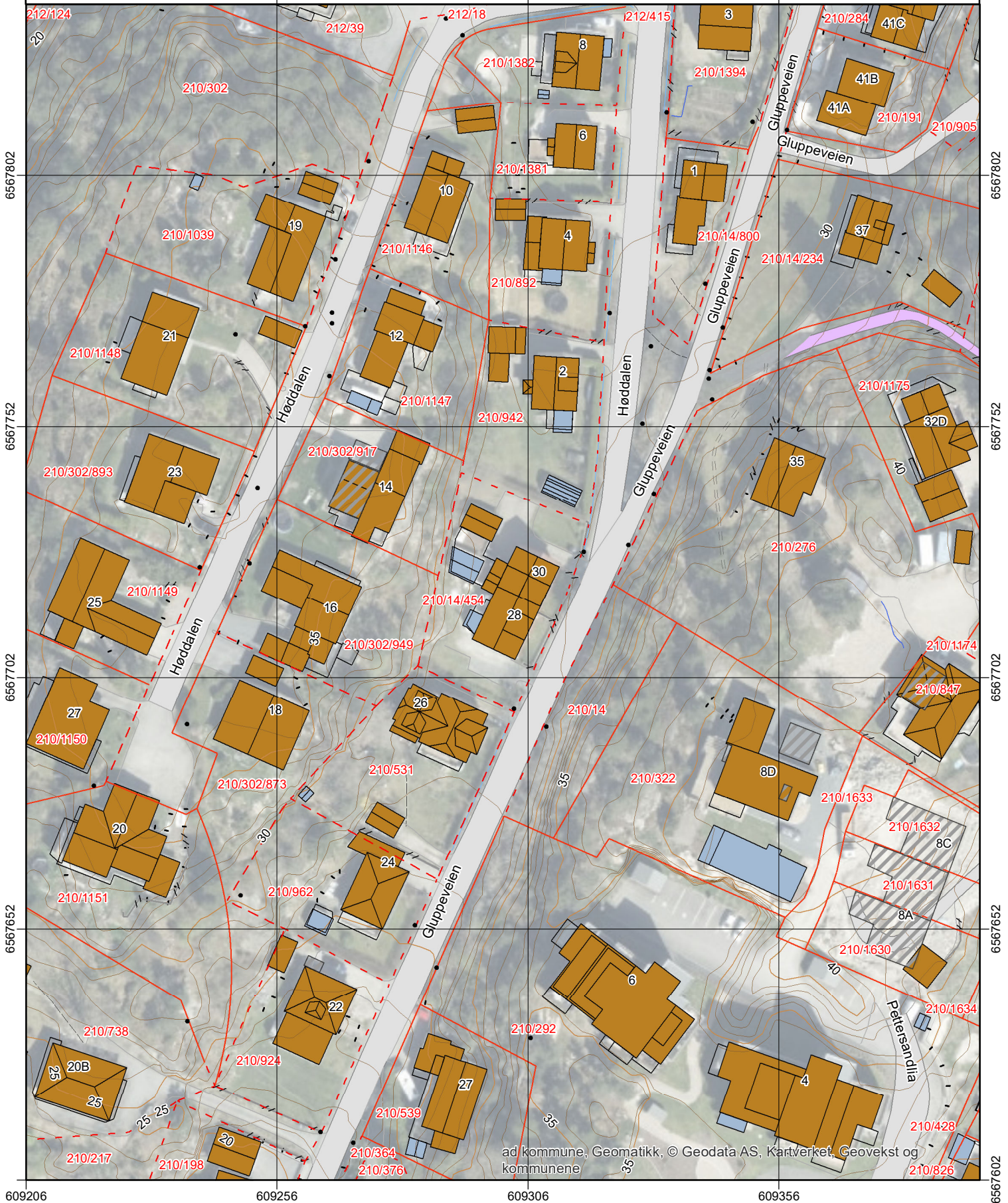
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/14/454/1

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-22



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



# Grunnkart



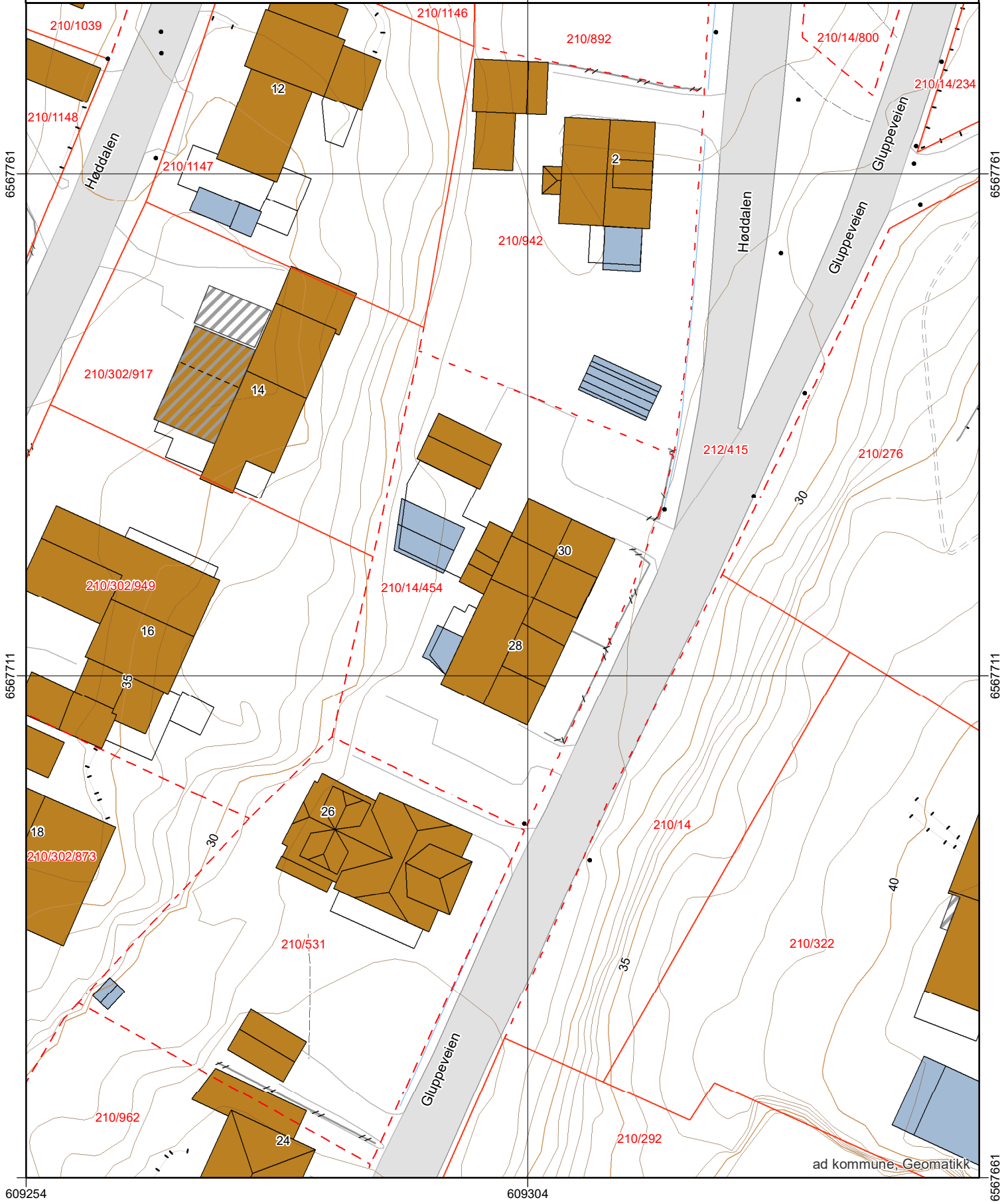
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/14/454/1

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-09-22



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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/14/454/1

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-22



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

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

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



# Oversiktskart



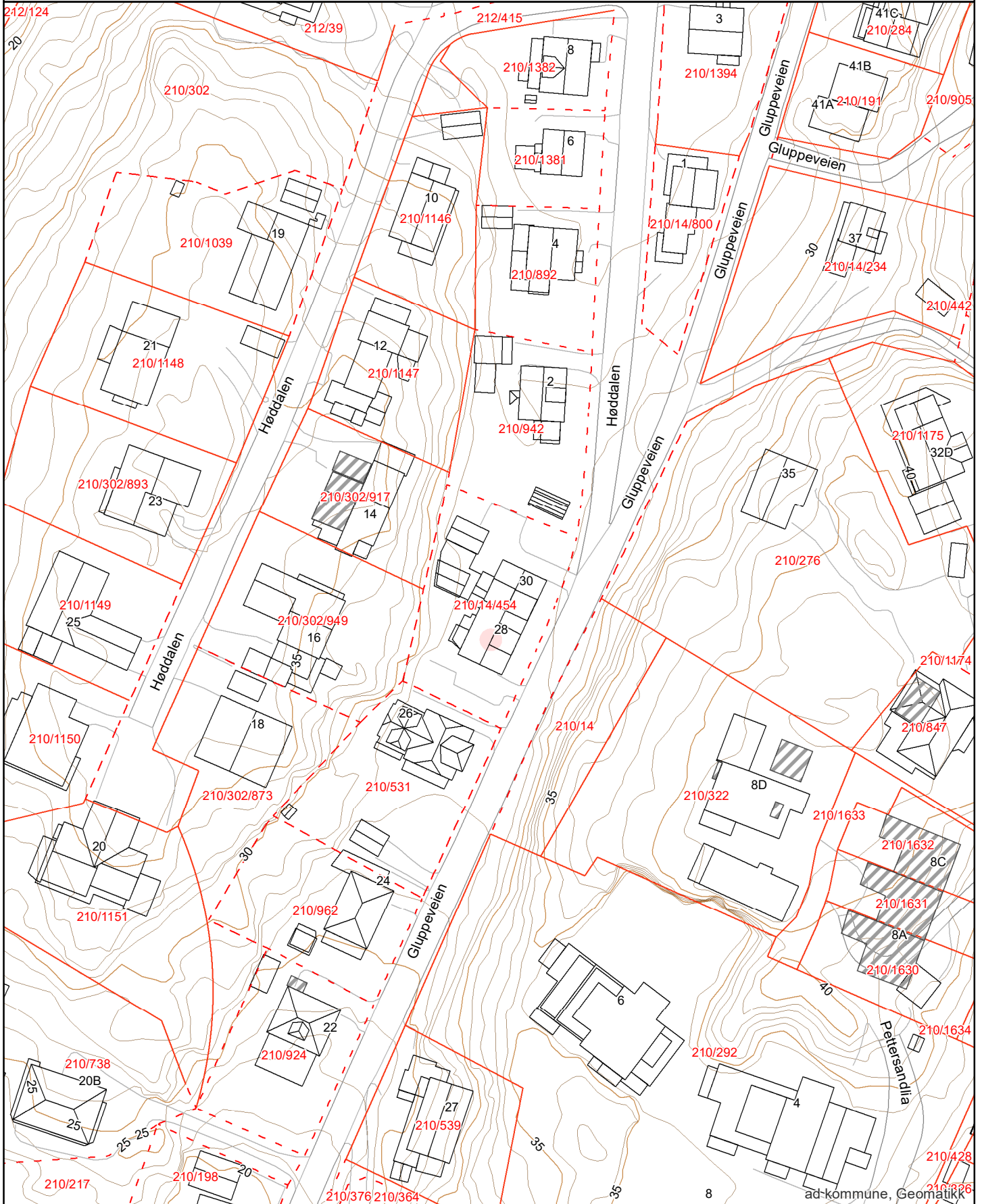
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/14/454/1

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-22



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/14/454/1

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-22



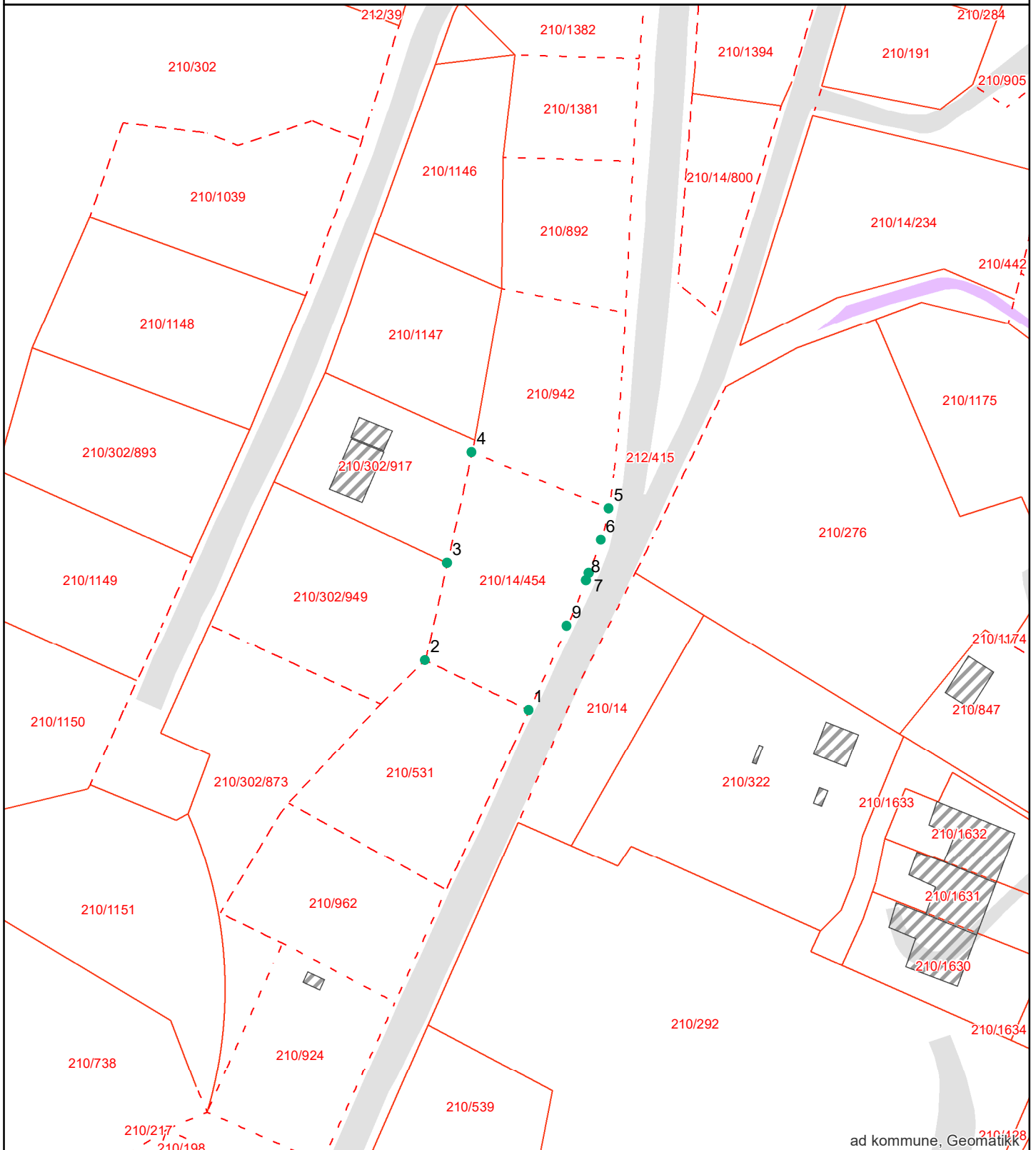
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.9.2025

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
985.6		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567695.20508	609303.613949	Ikke spesifisert	21.34	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6567704.47996	609284.401946	Ikke spesifisert	18.48	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6567722.49002	609288.476556	Ikke spesifisert	21.01	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567742.98458	609293.05951	Ikke spesifisert	27.48	Ukjent		Terrengmålt	51	0
5	6567732.55287	609318.467443	Ikke spesifisert	6	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
6	6567726.73901	609316.985091	Ikke spesifisert	6.54	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
7	6567720.61348	609314.717999	Ikke spesifisert	1.42	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
8	6567719.26731	609314.257444	Ikke spesifisert	9.17	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
9	6567710.82701	609310.693958	Ikke spesifisert	17.16	Ukjent		Scannet fra kart	200	0

## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-210/14/454/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	22.07.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
INGER LISE LAMØY OLSZEWSKI		F - Fester	B - Bosatt		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	22.07.2008	22.07.2008	Sak 2008/7426	

### Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--	--

## Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

--	--	--

## Teiger

Hovedteig

 Avklart  
eiere

Tvist

 Flere mat.  
enheter

 Ureg.  
jordsameie

Datafangst dato

Ber. areal

Arealmerknad

--	--	--	--	--	--	--	--

## Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

193798128

0

136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

TB - Tatt i bruk

### Bygning 193798128: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	372.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	372.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

TB - Tatt i bruk

15.05.2006

## Bruksenheter

Type

Leilighetsnr.

BRA

Rom

Bad

Kjøkken

B - Bolig

H0101

105.0

0

0

B - Bolig

H0201

81.0

0

0

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	140.0	0.0	140.0	0.0
K01	0	140.0	0.0	140.0	0.0
H02	1	92.0	0.0	92.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gluppeveien	28		1614 FREDRIKSTAD

Inger Lise Lamøy Olszewski  
Gluppeveien 30  
1614 Fredrikstad

ADVOKATER:

JON ERIK HOLM  
jeh@hg-advokater.no

PÅL KOLBERG GRØNNERØD  
pkg@hg-advokater.no

MAGNE BRUN  
advokat@magnebrun.no

DERES REF.:

VÅR REF.:

DATO:

G 6723

21 desember 2017

## REGULERING AV FESTEAVGIFT

Våre klienter: **John Kjøniksen og Tore Kjøniksen**

På vegne av grunneierne John og Tore Kjøniksen foretas nå regulering av festeavgiften for din/deres eiendom gnr 210 bnr 14 fnr 454 i Fredrikstad.

Festekontrakten deres har bestemmelse om at festeavgiften kan reguleres etter utviklingen i eiendommens verdi når det har gått minst 20 år fra forrige regulering. Loven er etter dette endret slik at man kun kan benytte denne muligheten en gang etter 2002, dvs. et såkalt engangsløft, jf tomtfesteloven § 15 og overgangsbestemmelsene i endringsloven som trådte i kraft 1 juli 2015. Det er anledning til å regulere festeavgiften en gang etter 2% av tomteverdien i dag.


Festeavgiften for eldre festekontrakter er begrenset oppad til p.t. kr 12 034 pr år for tomter under 1 dekar (1000 m<sup>2</sup>). Deres tomt er 985 m<sup>2</sup> ifølge matrikkelen. I deres tilfelle antar vi at verdien på tomta, etter fradrag av den verdiøkning fester har tilført tomta, ligger over kr 600 000, slik at maksimalbeløpet blir den nye festeavgiften. I og med at eiendommen er seksjonert, skal halvparten av avgiften belastes deg.

**Ny festeavgift for seksjon 1 settes til kr 6 017 pr år.**

Reguleringen gjelder fra første forfall.

Ta kontakt innen 15 januar 2018 dersom du/dere er uenige i fastsettelsen av festeavgiften eller ønsker tilbud om innløsning av festetomten.

Med vennlig hilsen

  
Pål Kolberg Grønnerød  
Advokat

Kopi: John og Tore Kjøniksen pr epost

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/14/454/1

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-22

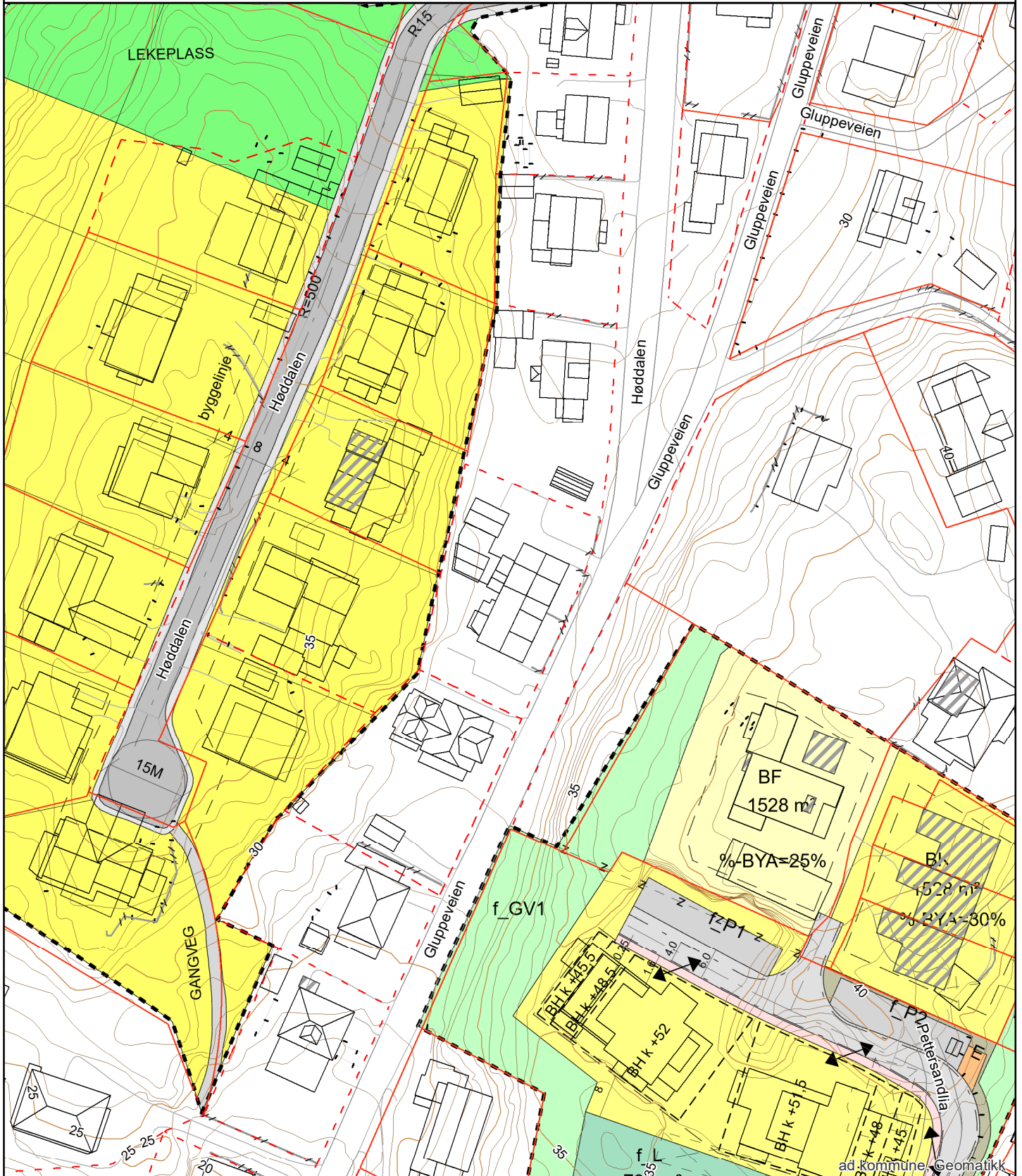


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

**Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen**





# Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 23.09.2025

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 14 **Festenr.:** 454 **Seksjonsnr.:** 1

**Adresse:** Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD

**Referanse:** 206250048

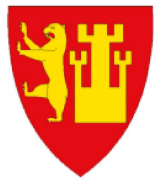
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### 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 tilfelle 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.



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartgrunnlag: Geovekst FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)**

	<b>BA</b>	Bebyggelse og anlegg
	<b>B</b>	Boligbebyggelse
	<b>FR</b>	Fritidsbebyggelse
	<b>S</b>	Sentrumsformål
		Forretninger
	<b>OP</b>	Offentlig eller privat tjenesteyting
	<b>FT</b>	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	<b>N</b>	Næringsbebyggelse
	<b>IA</b>	Idrettsanlegg
	<b>AA</b>	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Uteoppholdsareal
	<b>G</b>	Grav og urnelund
	<b>Kb</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)**

	<b>V</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	<b>H</b>	Havn
	<b>P</b>	Parkering
	<b>KS</b>	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	<b>GP</b>	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

		Forsvaret
--	--	-----------

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)**

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)**

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	<b>SH</b>	Småbåthavn
		Naturområde
	<b>FS</b>	Friluftsonråde

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	<b>H310</b>	Hensynssone ras- og skredfare
	<b>H320</b>	Hensynssone flomfare
	<b>H370</b>	Hensynssone høyspenningsanlegg
	<b>H380</b>	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	<b>H410</b>	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	<b>H510</b>	Hensynssone landbruk
	<b>H530</b>	Hensynssone friluftsliv
	<b>H550</b>	Hensynssone landskap
	<b>H560</b>	Hensynssone naturmiljø
	<b>H570</b>	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	<b>H710</b>	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	<b>H720</b>	Båndlegging etter lov om naturvern
	<b>H730</b>	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	<b>H810</b>	Krav om felles planlegging
--	-------------	----------------------------

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(0000)			
Bebyggelse og anlegg	0001		FFCC33	255-204-51
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-ekskebybebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-lei	1123			
Kjøsthus	1124			
Kommunehus	1130	Berufsformål	CC9999	204-153-0
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150	Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnehage	1161	Barnehage		
Utdanningsanlegg	1162	Utdanningsanlegg		
Utdanningsanlegg	1163	Utdanningsanlegg		
Kultur- og rekreasjonsanlegg	1164	Kultur- og rekreasjonsanlegg		
Forretningslokale	1165	Forretningslokale		
Administrasjon	1166	Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169			
Fritids- og turistformål	1170	Fritids- og turistformål	9999CC	153-153-204
Uthvilsted	1171	Uthvilsted		
Formyningsskole	1172	Formyningsskole		
Campingplass	1173	Campingplass		
Løype	1174	Løype		
Rasteutflammer	1200	Rasteutflammer	CC9999	204-153-153
Støttestruktur og masseuttak	1201	Støttestruktur og masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300	Næringsbebyggelse	99FF66	153-152-255
Kontor	1310	Kontor	CC99FF	204-153-255
Handelsanlegg	1320	Handelsanlegg		
Bevilling	1330	Bevilling		
Industri	1340	Industri	CC99FF	204-153-255
Lager	1350	Lager		
Berufsformål	1360	Berufsformål		
Annen næring	1390		99FF66	153-152-255
Uthvilsted	1400	Uthvilsted	99CC33	153-204-0
Skole	1410	Skole		
Skole	1420	Skole		
Utdanningsanlegg	1430	Utdanningsanlegg	9999CC	153-153-0
Næringsanlegg	1440	Næringsanlegg	99CC33	153-204-0
Gutbøne	1450	Gutbøne	CCFF33	204-255-51
Motorsportanlegg	1460	Motorsportanlegg	9999CC	153-153-0
Skole	1470	Skole		
Andre utvilsted	1480		99CC33	153-204-0
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51
Godseier	1501	Godseier		
Godseier	1502	Godseier		
Energi	1510	Energi		
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg		
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg		
Rekreasjonsanlegg	1550	Rekreasjonsanlegg		
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560			
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580	Øvrige anlegg		
Utsepphold	1600	Utsepphold	99CC33	153-204-153
Løype	1610	Løype		
Gårdsplass	1620	Gårdsplass		
Parkeplass	1630	Parkeplass		
Annen utsepphold	1640	Annen utsepphold		
Øst- og urnelund	1700	Øst- og urnelund	CC9999	204-153-153
Krematorium	1710			
Nærvedige bygg og anlegg for gran- og urnelund	1720			
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800		FFCC33	255-204-51
Bebyggelse	1801		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse	1802		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1803		FF9999	255-153-153
Bebyggelse	1804		CC99FF	204-153-255
Foretning	1810		CC99FF	204-204-255
Foretning	1811		CC99FF	204-153-255
Foretning	1812		CC99FF	204-153-255
Foretning	1813		CC99FF	204-204-255
Foretning	1814		FF9999	255-153-153
Nærings	1820		CC99FF	204-153-255
Nærings	1821		99FF66	153-152-255
Nærings	1822		CC99FF	204-153-255
Nærings	1823		99FF66	153-152-255
Nærings	1824		FF9999	255-153-153
Kontor	1830		CC99FF	204-153-255
Kontor	1831		CC99FF	204-153-255
Øst- og urnelund	1900		FFCC33	255-204-51

#### SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (andre)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	204-204-204
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCC33	255-204-204
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC33	240-211-219
Gang-rykkelag	2015			
Gang-rykkelag	2016			
Sykkelveg	2017			
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Annen veggrunn - granstein	2019		999999	153-153-153
Bane (nærere angitt banelinje)	2020		CC9966	204-153-102
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegfundament	2022			
Trase for tullebane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplass	2025			
Lokaltidsplass	2026			
Teleskopteknikk	2027			
Annen bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Annen bangrunn - granstein	2029		999966	153-153-102
Lufthavn	2030		999999	153-153-153
Lufthavn - landingsbane	2031			
Lufthavn - terminalbygg	2032			
Lufthavn - passasjerterminal	2033			
Landingsplass for helikopter	2034			
Havn	2040		99CC33	153-204-204
Kal	2041			
Havnerom	2042			
Havnerom	2043			
Hovednett for sykkel	2050		FFCC33	255-204-204
Kuleledning	2060		CC9966	204-153-102
Kuleledning	2070			
Kuleledning	2080			
Kuleledning	2090			
Kuleledning	2100		FFCC33	255-204-204
Kuleledning	2110			
Kuleledning	2120			
Kuleledning	2130			
Kuleledning	2140			
Kuleledning	2150			
Kuleledning	2160			
Kuleledning	2170			
Kuleledning	2180			
Kuleledning	2190			
Kuleledning	2200		CCCCCC	204-204-204
Kuleledning	2210		CCCCCC	204-204-204
Kuleledning	2220		FFCC33	255-204-153

#### GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)			
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153
Naturområde	3002			
Turveg	3003			
Turveg	3004			
Friomså	3005			
Badeplass område	3006			
Park	3007			
Vegetasjonsanlegg	3008			
Kombinert grønnsstruktur	3009		99FF99	153-255-153
Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3000		66CC33	152-204-152
			99FF99	153-255-153

#### FORSVARET

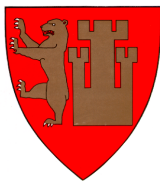
Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)			
Forsvaret	4001		CCCC33	204-204-153
Uten spesiell militær formål	4010			
Bygningsformål	4020			
Forsvarets	4030			
Kombinert militærformål	4040		CCCC33	204-204-153
Angitt militærformål kombinert med andre angitte hovedformål	4000		FFFF99	255-255-153
			CCCC33	204-204-153
			CCCC33	204-204-153

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)			
Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift (LNFNR)	5001		CCCC33	204-204-153
LNFNR-areal for nærvedliggende skog og gardsbruk	5100			
Landbruksformål	5110			
Jordbruk	5111			
Skogbruk	5112			
Skogbruk	5113		33FF99	51-255-153
Skogbruk	5114			
Skogbruk	5115			
Naturformål	5120		99FF66	153-255-102
Friluftformål	5130			
Reindriftformål	5140			
LNFNR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCCC33	204-255-204
Spredt boligbebyggelse	5210			
Spredt fritidsbebyggelse	5220			
Spredt næringsbebyggelse	5230			
Naturom	5300		99CC33	153-204-152
Jordom	5400			
Særlige landskapsformål	5500		99FF99	153-255-153
Vann- og kulturmiljø	5600		CCCC33	204-255-153
LNFNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		FFFF99	255-255-153

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCCCFF	204-255-255
Ferdest	6002		66CCFF	152-204-255
Ferdest	6003			
Skjold	6004			
Næringsområde i sjø	6005			
Småbåthavn	6006			
Småbåthavn	6007		66FF99	152-153-255
Fiske	6008		99FF66	153-152-255
Fiske	6009		99FF66	153-152-255
Oppdrettsområde for yngel	6010		99FF66	153-152-255
Avskultur	6011		FFCC33	255-204-255
Avskultur	6012			
Avskultur	6013			
Avskultur	6014			
Avskultur	6015			
Avskultur	6016			
Avskultur	6017			
Avskultur	6018			
Avskultur	6019			
Avskultur	6020			
Avskultur	6021			
Avskultur	6022			
Avskultur	6023			
Avskultur	6024			
Avskultur	6025			
Avskultur	6026			
Avskultur	6027			
Avskultur	6028			
Avskultur	6029			
Avskultur	6030			
Avskultur	6031			
Avskultur	6032			
Avskultur	6033			
Avskultur	6034			
Avskultur	6035			
Avskultur	6036			
Avskultur	6037			
Avskultur	6038			
Avskultur	6039			
Avskultur	6040			
Avskultur	6041			
Avskultur	6042			
Avskultur	6043			
Avskultur	6044			
Avskultur	6045			
Avskultur	6046			

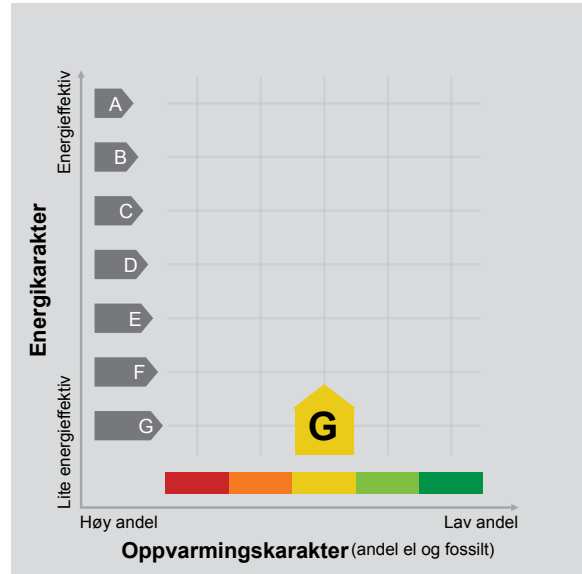


# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<b>Fastmerker</b>	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
<b>Grensepunkter</b>	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
<b>Juridiske linjer</b>	Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennyttig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Område for jord- og skogbruk	Annet trafikkområde(på land)	<b>FELLESOMRÅDER</b>
Grense for bevaring	Område for jordbruk(*)	<b>FRIOMRÅDER</b>	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Område reindrift	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Område for gartneri	Turveg	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Område for parsellhager	Skiløype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Annet landbruksområde	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</b>	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Kjørevog	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Gate med fortau	Annet friområde	Felles grøntareal
<b>Reguleringsplan bestemmelsgrense</b>	Annen vegggrunn	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
<b>Reguleringsplangrensler</b>	Gang-/sykkelvei	Badeområde	<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
<b>Formålsgrenser</b>	Sykkelvei	Småbåhavn	Bolig/Forretning
<b>Jernbanelinjer</b>	Gangvei	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Fortau(*)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
<b>Eiendomsgrenser</b>	Gatetun	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Torg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Forts..	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser		Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser		Campingplass	Forretning/Offentlig
<b>Kommunegrensler</b>		Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
<b>Reguleringsplan - formal</b>		Område for anlegg i grunnen	<b>Reguleringsplaner</b>
<b>BYGGEOMRÅDER</b>		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	<b>Vannflater</b>
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			

# ENERGIATTEST

Adresse	Gluppeveien 28
Postnummer	1614
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	454
Bygningsnummer	193798128
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-173870
Dato	28.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Fyr riktig med ved**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innnetemperaturen**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1951
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	224
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 2: Reduser 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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.

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

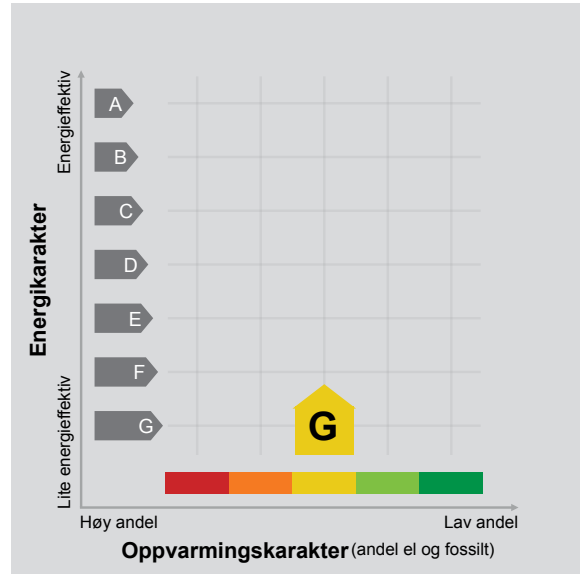
## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# ENERGIATTEST

Adresse	Gluppeveien 28
Postnummer	1614
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	454
Bygningsnummer	193798128
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173869
Dato	28.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montering tetningslister**
- **Isolere varmtvannsrør**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1951
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	224
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, 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 16: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: 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 utendørs**

### **Tiltak 18: 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.

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: 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 21: 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.



Skatteetaten

Dato  
22.09.2025

U.off. offl. § 13, sktflv § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING  
Storgata 30  
1607 FREDRIKSTAD

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 210      Bnr 14      Fnr 454      Snr 1

### Eiendommens adresse:

Gluppeveien 28, 1614 FREDRIKSTAD

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 1 002 059  
Som sekundærbolig:      kr 4 008 236

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# Gluppeveien 28

Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Pettersand Pettersandåsen Linje 7	3 min	0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min	4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min	

## Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	18 min	1.6 km
Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	20 min	1.8 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	22 min	1.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	21 min	1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min	3.2 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	17 min	1.5 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min	3 km

## Ladepunkt for el-bil

Ørebekk	14 min
Uno-X Ørebekk	15 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

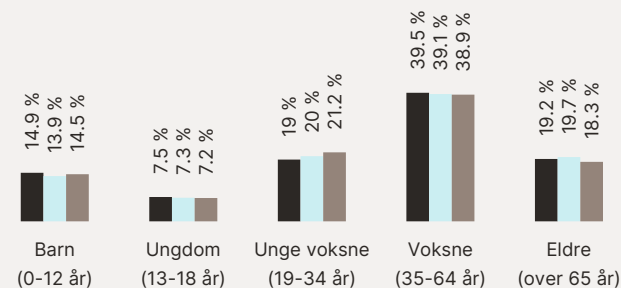


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrellen/Gluppe	2 142	879
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min	0.8 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	13 min	1.2 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min	1.4 km


## Dagligvare


Meny Ørebekk	9 min
Coop Extra Mascot	13 min

## Primære transportmidler



-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået  
Lite støynivå 94/100

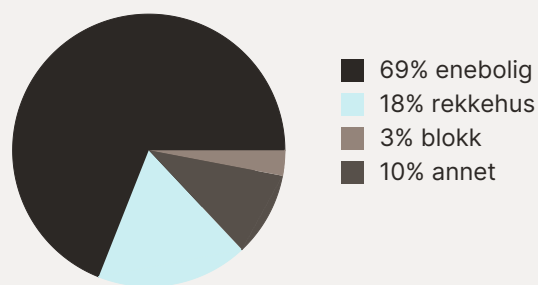
 Trafikk  
Lite trafikk 89/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

-  Travløkka balløkke 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Liaveien balløkke 12 min   
Ballspill 1.1 km
-  Trimeriet Fredrikstad 14 min 
-  Friskis & Svettis Fredrikstad 5 min 

## Boligmasse







«Rolig og barnevennlig område.»

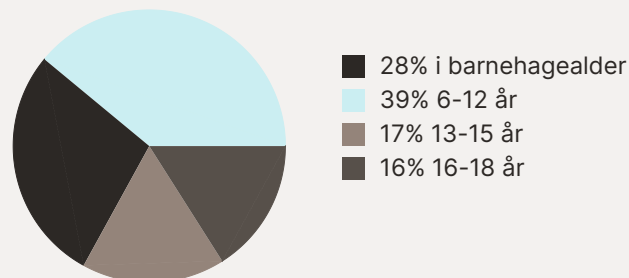
Sitat fra en lokalkjent



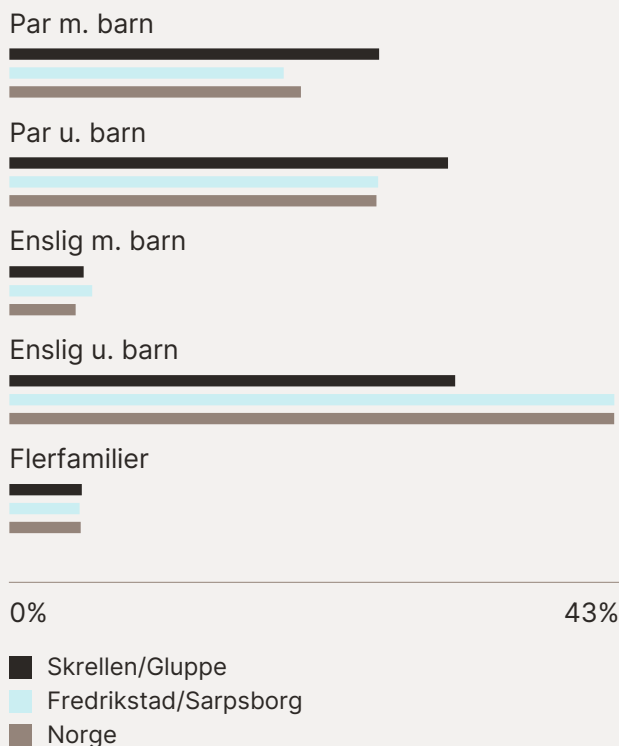
## Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 7 min 
-  Ditt apotek Ørebekk 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

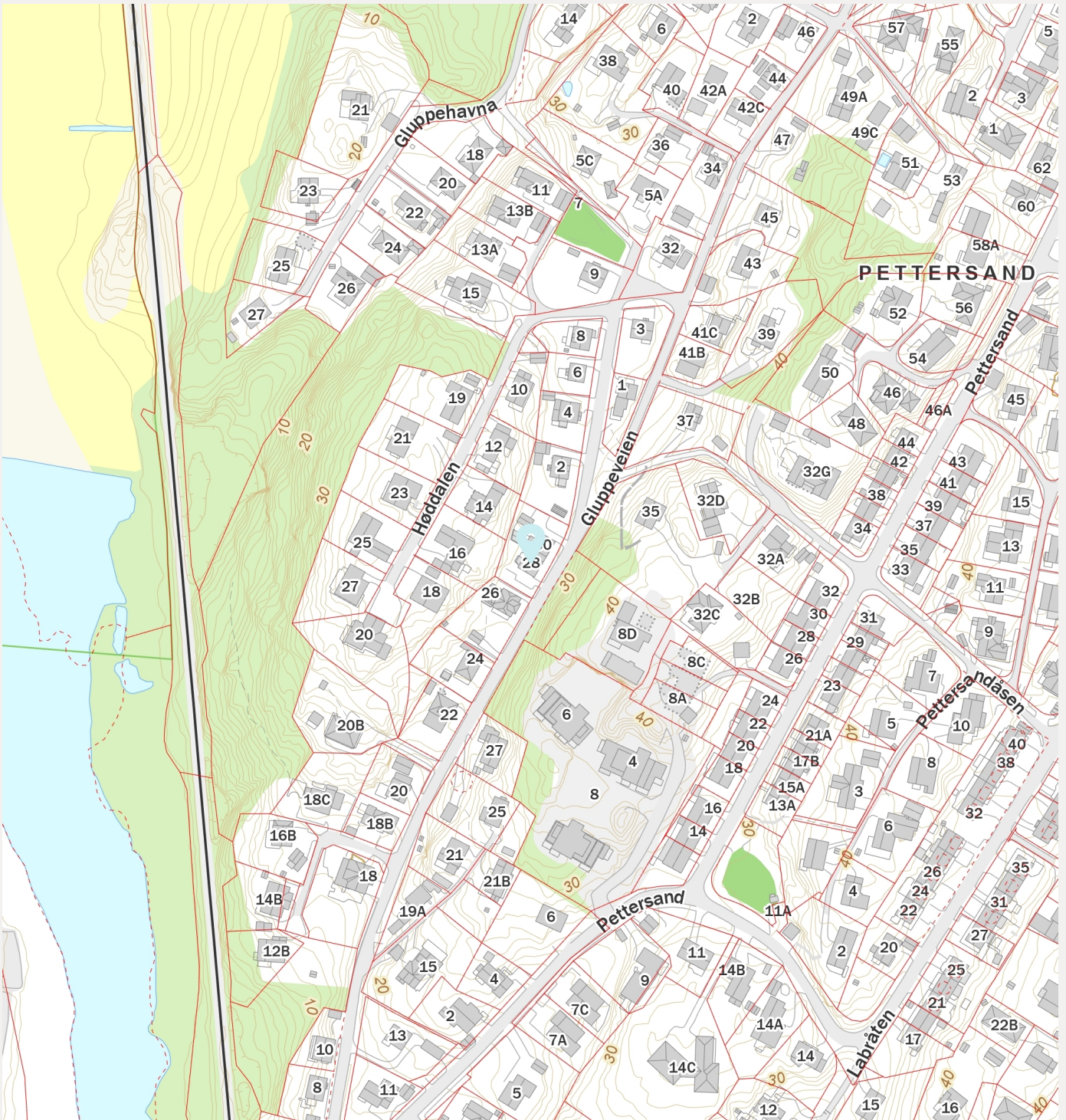


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Gluppeveien 28

Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Petterssand Pettersandåsen Linje 7	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

## Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.2 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	17 min 1.5 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 3 km

## Ladepunkt for el-bil

Ørebekk	14 min
Uno-X Ørebekk	15 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

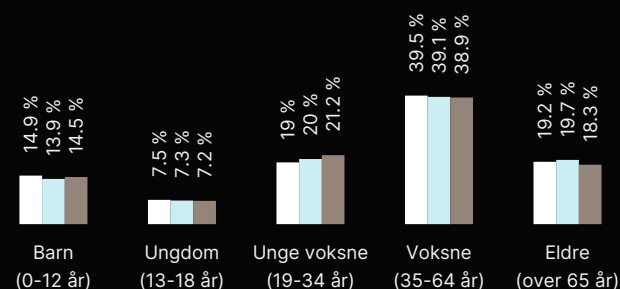


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrellen/Gluppe	2 142	879
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 0.8 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	13 min 1.2 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 1.4 km

## Dagligvare

Meny Ørebekk	9 min
Coop Extra Mascot	13 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025