PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

MARIUSBAKKEN 1A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

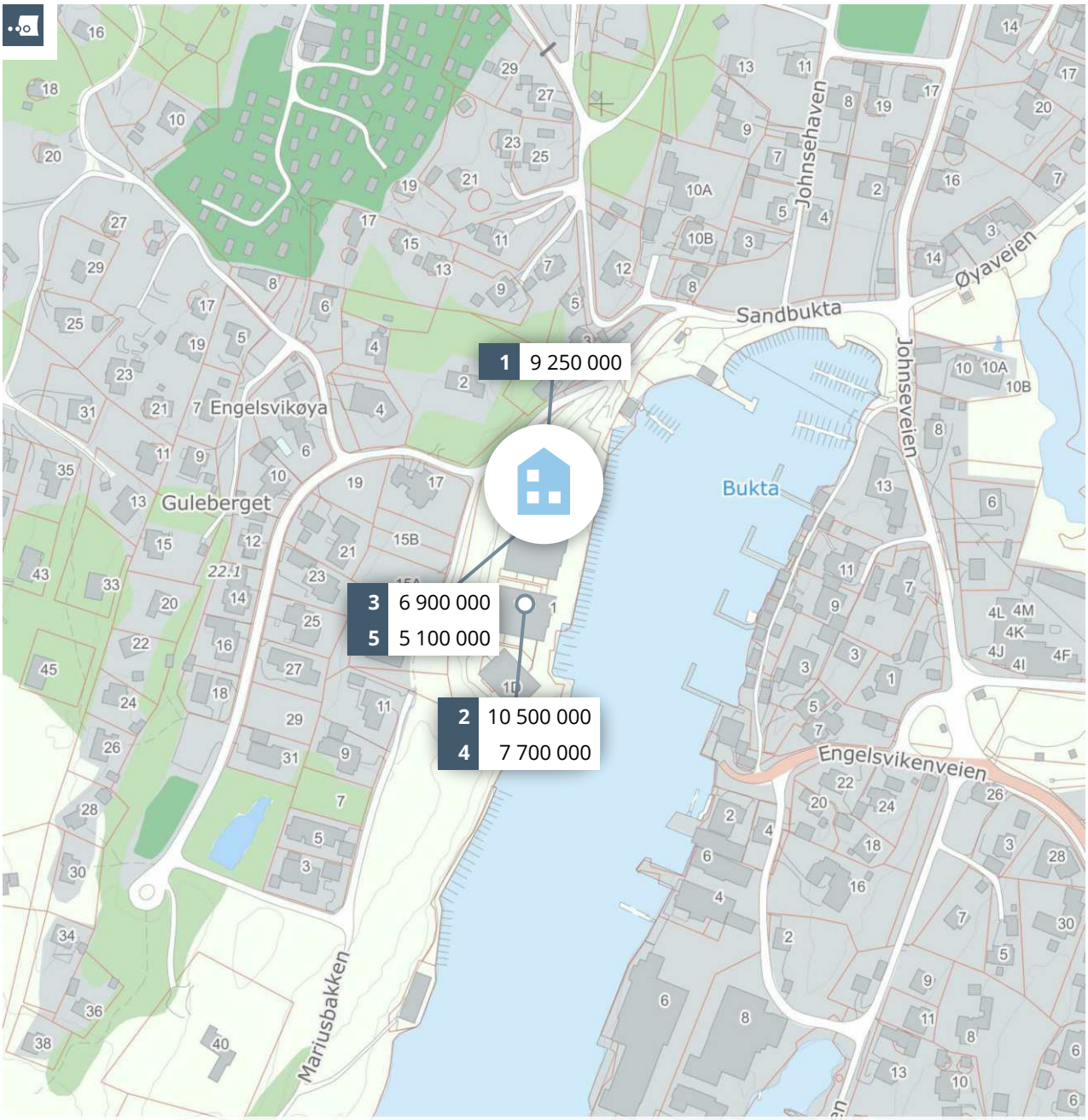
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARIUSBAKKEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 25.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kathrine Skolt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mariusbakken 1 A, 1628 ENGELSVIKEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 112 BNR 103 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS ENGALSVIK

Verdivurdert til

5 950 000

-	5 950 000	65 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	5 m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	3 848
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mariusbakken 1 A 122 m² 2020 3. etg 2 sov	11.05.2023	9 500 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**75 820**
2	Mariusbakken 1 C 157 m² 2020 3. etg 2 sov	02.05.2024	10 900 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**66 879**
3	Mariusbakken 1 B 96 m² 2020 2. etg 2 sov	28.06.2022	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**71 875**
4	Mariusbakken 1 C 117 m² 2021 3. etg 3 sov	30.03.2023	7 990 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**65 812**
5	Mariusbakken 1 B 70 m² 2020 3. etg 2 sov	15.09.2025	5 500 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**72 857**

Endeleilighet med attraktiv beliggenhet og sjøutsikt. Eiendommen ligger i et etablert sameie med gode fellesfasiliteter som sandstrand, brygge og badstue, noe som bidrar til økt brukskvalitet og etterspørsel i markedet. Leiligheten disponerer privat parkering samt bod i kjeller.

Boligen har en funksjonell planløsning med tre soverom, ett bad og åpen stue-/kjøkkenløsning. Store vindusflater fra gulv til tak gir godt lysinnslipp og understøtter opplevelsen av rom og beliggenhet. Gjennomgående god standard med tidsriktige materialvalg.

Eiendommen er uten boplikt, noe som gir fleksibilitet i bruk og kan bidra positivt til omsettelighet og etterspørsel over tid.

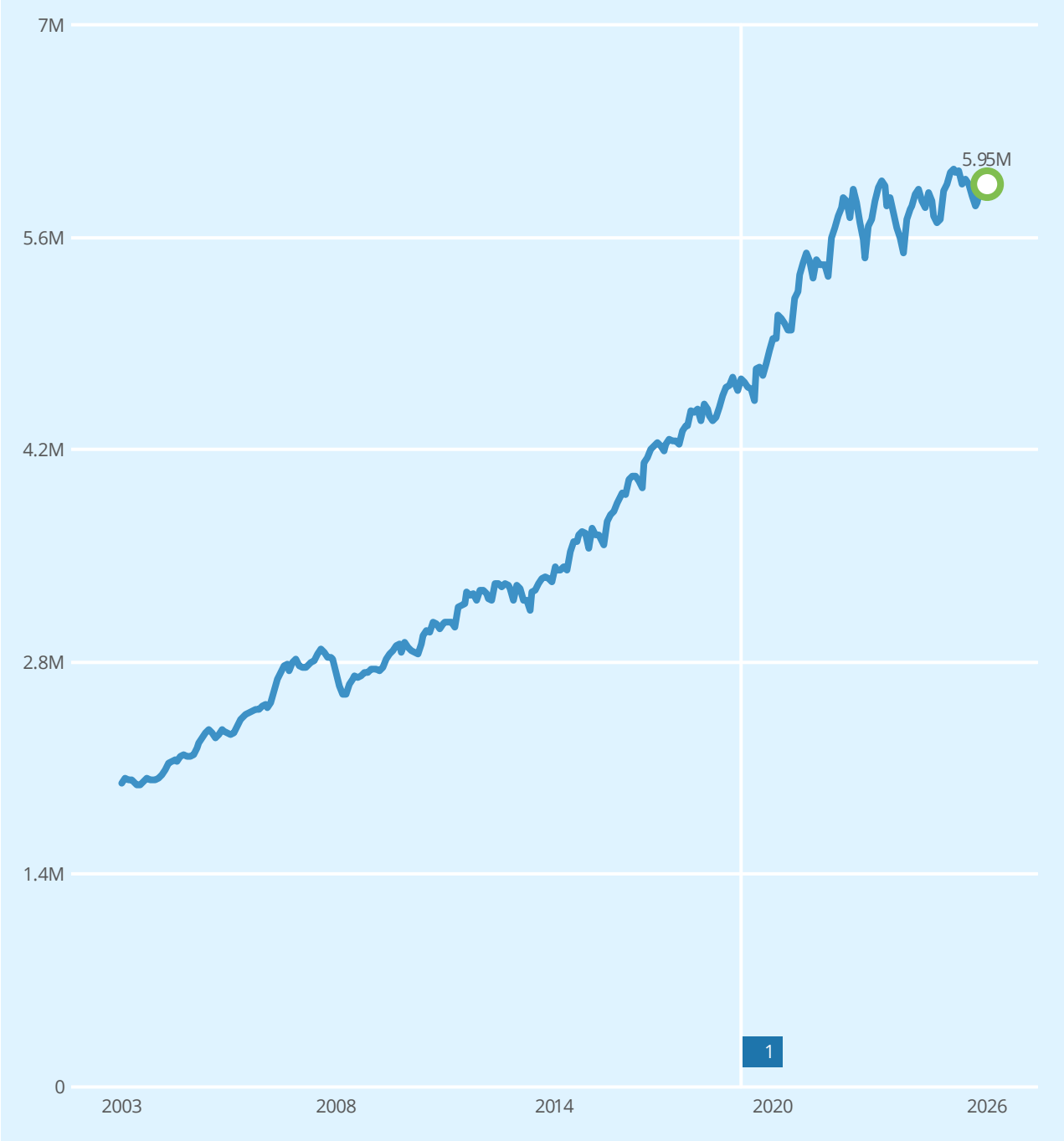
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

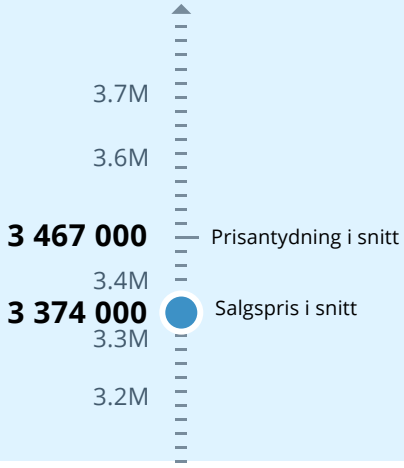
161
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Leiligheter solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

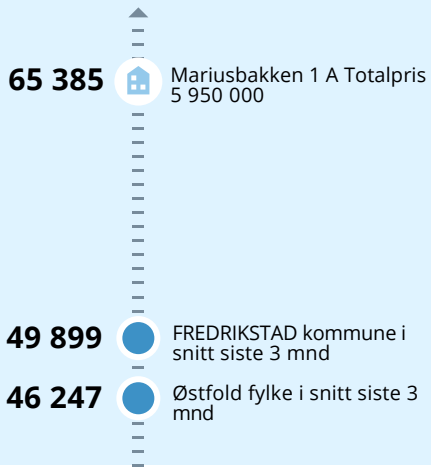
155
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
145
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Mariusbakken 1A , 1628 ENGELSVIKEN
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 112, bnr. 103, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-2976 **Eiendomsverdi ref nr:** LZ2850

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i Mariusbakken 1 A. Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjekjeller.
Det medfølger også en kjellerbod på ca 5m2.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren varme.

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

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

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.
Fra stue er det utgang til en balkong med betong heller på ca 23m2.
Fra soverom er det utgang til en terrasse på 9m2. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
Himling er med plater.

Det opplyses at leiligheten ble malt innvendig i 2025.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenk i dusjnisje. Det er regisrert riss i en fliss i dusjsone.
Rustfritt sluk. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg.

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass. Stikkontakt på vegg.

Det opplyses at platetopp ble byttet i 2026.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.
32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. 400v anlegg.
Det er el-bil lader i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

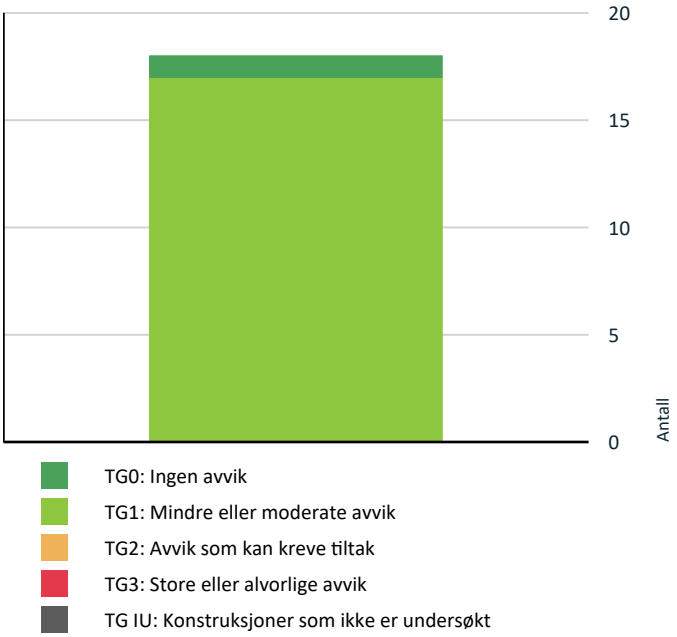
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en balkong med betong heller på ca 23m2.
Fra soverom er det utgang til en terrasse på 9m2. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
Himling er med plater.

Det opplyses at leiligheten ble malt innvendig i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenk i dusjnisje. Det er regisrert riss i en fliss i dusjsone.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rustfritt sluk. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg.

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

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



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass. Stikkontakt på vegg.

Det opplyses at platetopp ble byttet i 2026.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. 400v anlegg. Det er el-bil lader i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

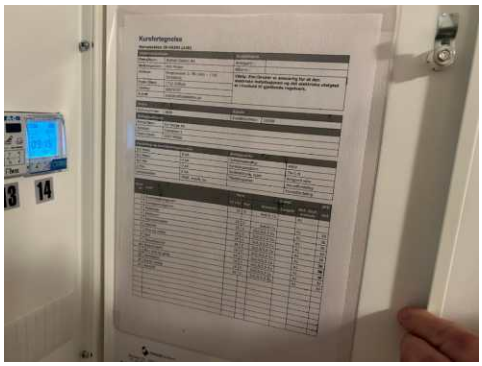
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

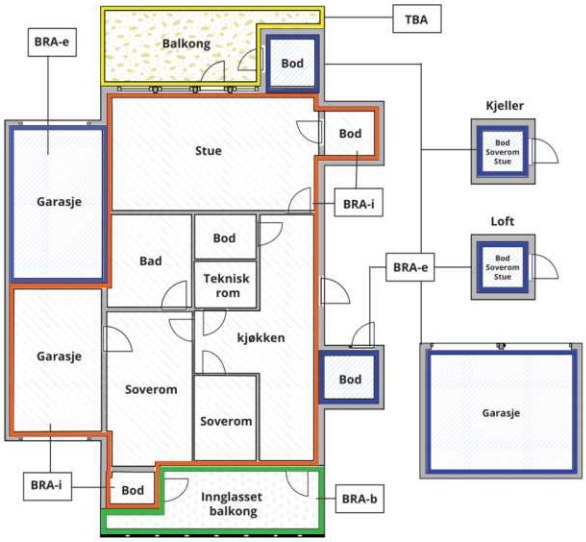
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	91			91	32
1.Etasje		5		5	
SUM	**91**	**5**			**32**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.3.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	112	103		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mariusbakken 1A

Hjemmelshaver
Engelsviken Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Etasjeskillere i betong. Yttervegger av bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av stål. Vinduer og balkongdør med isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Ytterdør i malt tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LZ2850

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260071

Selger 1 navn
Marianne Gran Andersen

Gateadresse
Mariusbakken 1A

Poststed	Postnr
ENGELSVIKEN	1628

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Engelsviken Eiendom AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 7366347

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260071

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeanlegg, må investere i ladeboks selv

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260071

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260071

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108260071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Gran Andersen	f4c9c5a740328bc6c8548 6575baa0eeeff1c1b7a	20.03.2026 09:59:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260071

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Mariusbakken 1A

Nabolaget Engelsviken - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Manstad skole (1-7 kl.) 374 elever, 22 klasser	7 min 4 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	6 min 3.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	16 min 13.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min 15.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engelsviken snuplass Linje 114	6 min 0.5 km
Råde stasjon Linje RE20	19 min 17.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Engelsviken barnehage (1-5 år) 41 barn	15 min 1.3 km
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 3.3 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år) 31 barn	9 min 5.8 km

DAGLIGVARE

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min
Kiwi Elingaardkilen	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	21 min
Vitusapotek Ørebekk	16 min
Væstertorvet Vinmonopol	21 min

SPORT

Gaustadhallen	6 min
Vestbygda ungdomsskole	6 min
Trimeriet Fredrikstad	17 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	19 min

«Fint og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

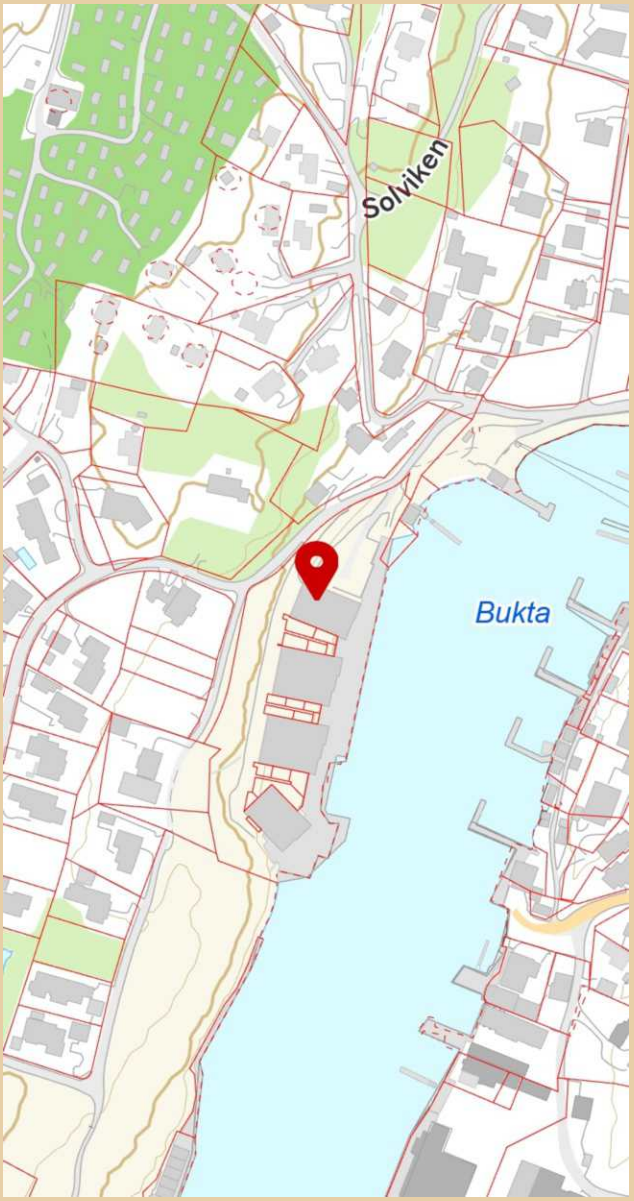
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Mariusbakken 1A

Nabolaget Engelsviken - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Manstad skole (1-7 kl.) 374 elever, 22 klasser	7 min 4 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	6 min 3.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	16 min 13.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min 15.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engelsviken snuplass Linje 114	6 min 0.5 km
Råde stasjon Linje RE20	19 min 17.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

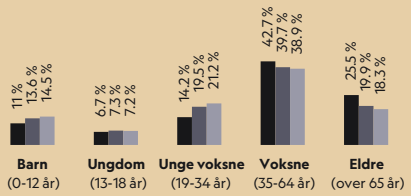
BARNEHAGER

Engelsviken barnehage (1-5 år) 41 barn	15 min 1.3 km
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 3.3 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år) 31 barn	9 min 5.8 km

DAGLIGVARE

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min
Kiwi Elingaardkilen	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Engelsviken	824	364
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Gaustadhallen	6 min
Vestbygda ungdomsskole	6 min
Trimeriet Fredrikstad	17 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	19 min

«Fint og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Mariusbakken 1A

Nabolaget Engelsviken - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Manstad skole (1-7 kl.) 374 elever, 22 klasser	7 min 4 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	6 min 3.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	16 min 13.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min 15.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engelsviken snuplass Linje 114	6 min 0.5 km
Råde stasjon Linje RE20	19 min 17.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Engelsviken barnehage (1-5 år) 41 barn	15 min 1.3 km
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 3.3 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år) 31 barn	9 min 5.8 km

DAGLIGVARE

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min
Kiwi Elingaardkilen	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	21 min
Vitusapotek Ørebekk	16 min
Væstertorvet Vinmonopol	21 min

SPORT

Gaustadhallen	6 min
Vestbygda ungdomsskole	6 min
Trimeriet Fredrikstad	17 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	19 min

«Fint og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

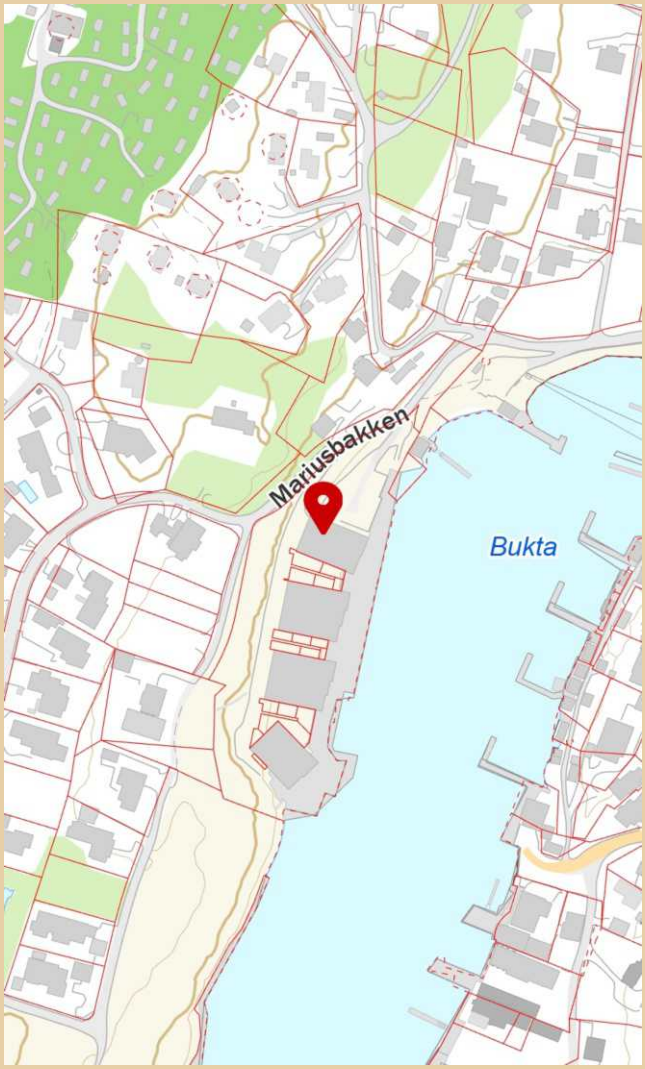
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Grunnkart

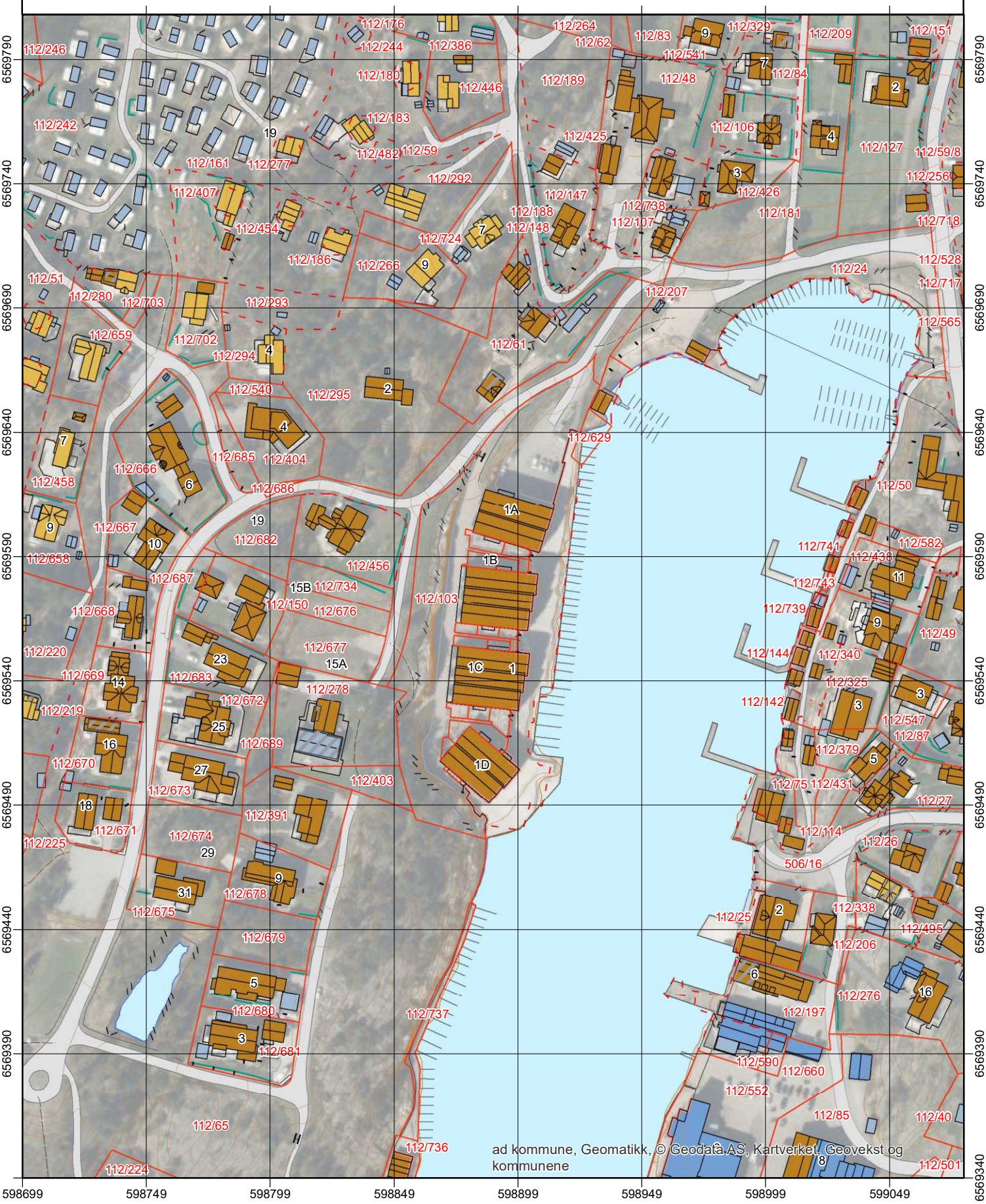
FREDRIKSTAD KOMMUNE

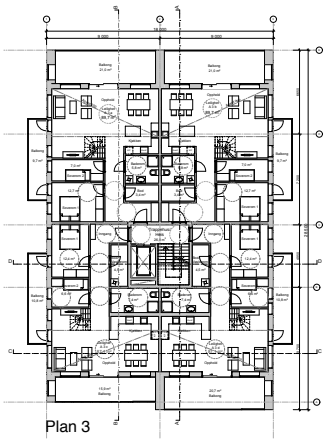
Adresse:
Gnr/Bnr: 112/103/0/2

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-17

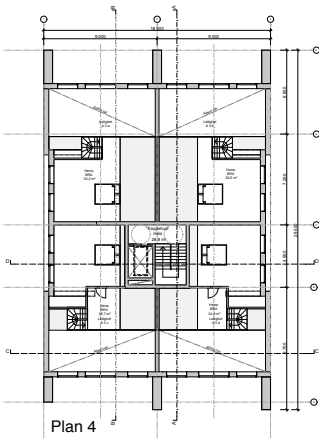
N

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

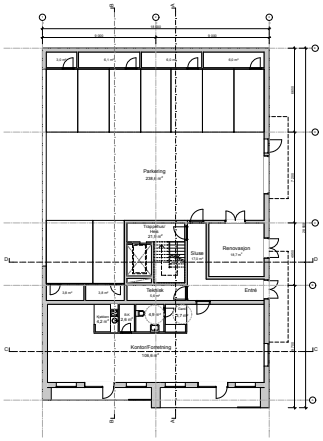




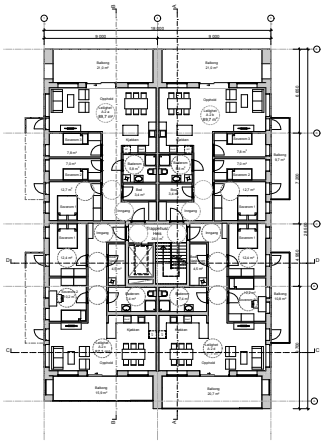
Plan 3



Plan 4



Plan 1



Plan 2

Oversikt Bygg A

Bygg	Plan	Type/Programm	Antall	Areal (m2)	Kommentar
A	1	Parkering	.		
A	1	Bod	.		
A	1	Sykkelparkering	.		
A	1	Teknisk	.		
A	1	Sirkulasjon	.		
A	1	Kontor	1	**106 m2**	Areal avser kontor
A	2	Leilighet	1	89,7	A 2 a
A	2	Leilighet	1	89,7	A 2 b
A	2	Leilighet	1	87,1	A 2 c
A	2	Leilighet	1	87,1	A 2 d
			4	353,6	
A	3	Leilighet	1	89,7	A 3 a
A	3	Leilighet	1	89,7	A 3 b
A	3	Leilighet	1	87,1	A 3 c
A	3	Leilighet	1	87,1	A 3 d
			4	353,6	
A	4	Hems	(1)	30,5	Hems til A 3 a
A	4	Hems	(1)	30,5	Hems til A 3 b
A	4	Hems	(1)	35,4	Hems til A 3 c
A	4	Hems	(1)	35,4	Hems til A 3 d
				131,8	
		Sum Leiligheter	**8 st**	**839 m2**	Areal avser bolig

Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus Gnr/Bnr: 112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt - Søknad om rammetillatelse	1:300	KA	KEA
Tiltakshaver/Client...	**Tegningsnummer/Drawing number...**	**Tegningstype/Type drawing...**	**Dato/Date...**	**Index/Index...**	**Filnavn/File name...**
Engelsviken Eiendom AS	A21-160	Bygg A - oversikt areal	2017.06.20	.	10116_A_SØK_02_2017.06.19.pln

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/SLAB/Dropbox (S-LAB)/s-lab team folder/10116 Engelsviken Canning Forprosjekt/09 Tegninger/02 Skisseprosjekt/04 Skisser/BYGG A/10116 A SØK 02 2017.06.19.pln

S,L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Vaterlandsparken 1
Gamle Buskerudvei 28
1671 Kråkerøy
Norway
T: 69 88 44 44
E: em@s-lab.no
W: s-lab.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.03.2026 15:25

Eiendom 3107-112/103/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	18.09.2020	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	112	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	103	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Mariusbakken 1A	1628 Engelsviken	Engalsvik	Manstad	Onsøy

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.08.2020	Seksjonering	3107-112/103	Mottaker	34,9
		3107-112/103	Mottaker	55,4
		3107-112/103	Mottaker	51,8
		3107-112/103	Mottaker	48,2
		3107-112/103	Mottaker	44,4
		3107-112/103	Avgiver	-837,3
		3107-112/103	Mottaker	41
		3107-112/103	Mottaker	36,4
		3107-112/103	Mottaker	23
		3107-112/103	Mottaker	69
		3107-112/103	Mottaker	31,9
		3107-112/103	Mottaker	43,4
		3107-112/103	Mottaker	86,4
		3107-112/103	Etablert/Endret	0
		3107-112/103	Mottaker	15,3
		3107-112/103	Mottaker	73,8
		3107-112/103	Mottaker	146
15.09.2020	Feilretting	3107-112/103	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-112/103	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300726262			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.08.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	840/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	840/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	470/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	1	0	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	0	0	1	0	Kjøkken

H0201		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	91	4	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	91	4	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	123	3	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	118	3	2	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	108	3	2	2	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	122	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	1/0	0/0	1/0
H02	Hovedetasje	4	353,6/0	0/0	353,6/0
H03	Hovedetasje	4	353,6/0	0/0	353,6/0
H04	Hovedetasje	0	131,8/0	0/0	131,8/0

Ordre: **88208**

Eiendom: **3107-112/103/0/2 Andel 0 H0203**
Mariusbakken 1A
1628 Engelsviken

SEPLF0001 Formuesverdi eiendom

, :

Levert til kunde
Formuesverdi kan dessverre ikke bestilles for denne eiendommen. Du vil ikke bli belastet for dette produktet.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 112/103/0/2

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-17

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 112/103/0/2

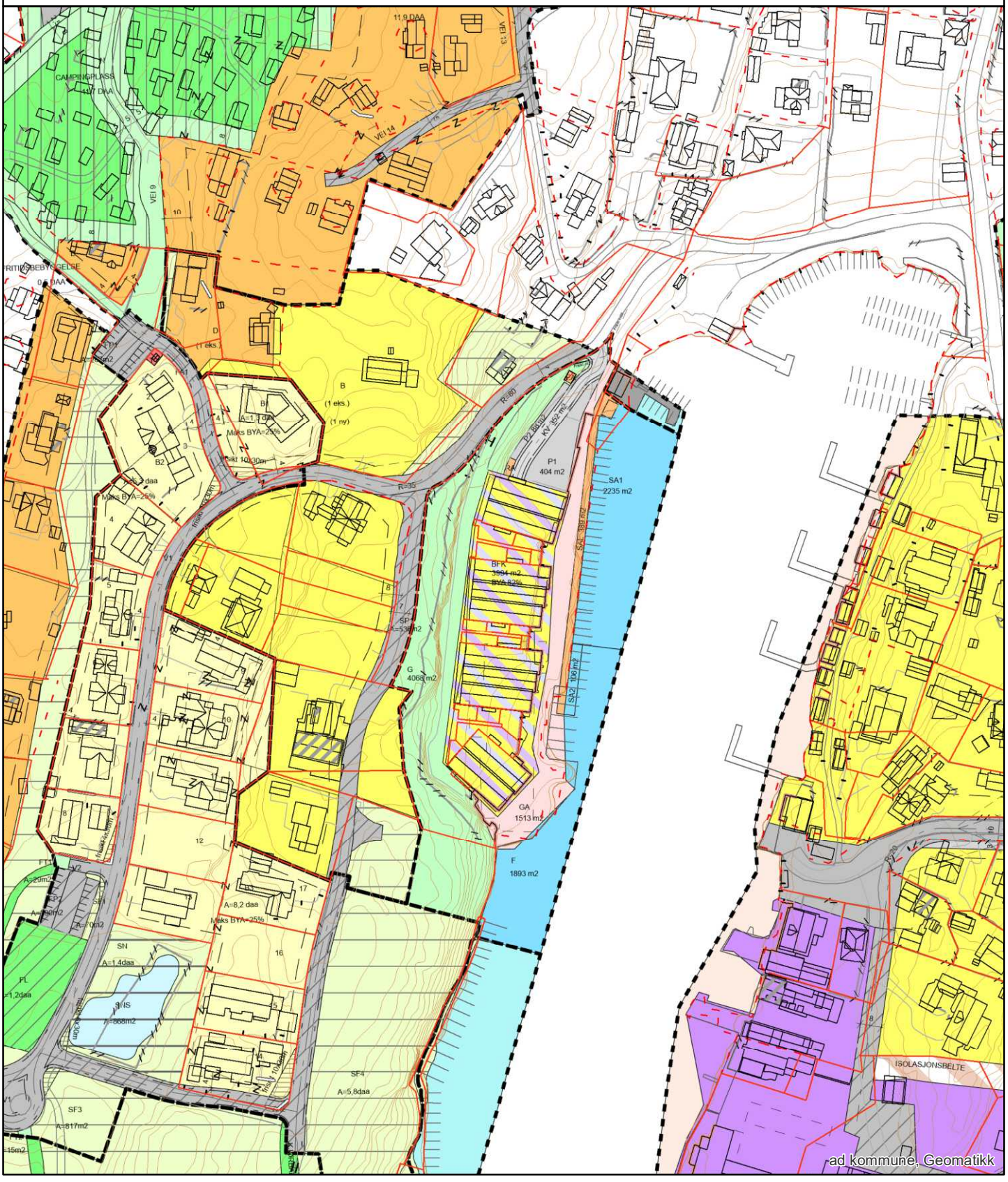
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-17

N

Planident: 1046
Ikrafttredelsesdato: 10.3.2016
Plannavn: Engelsviken Canning

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.

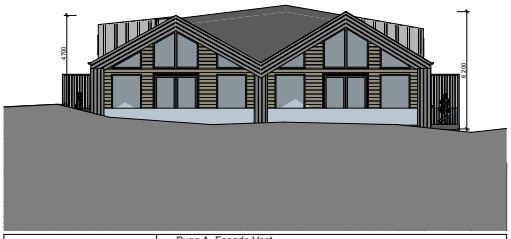




1:200	Bygg A_Fasade Øst



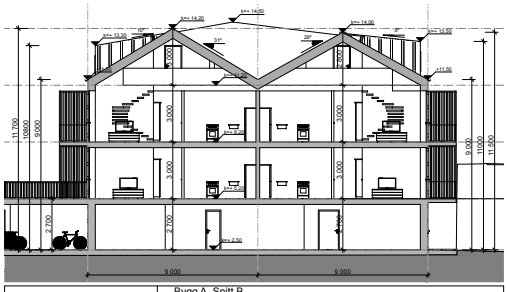
1:200	Bygg A_Fasade Nord



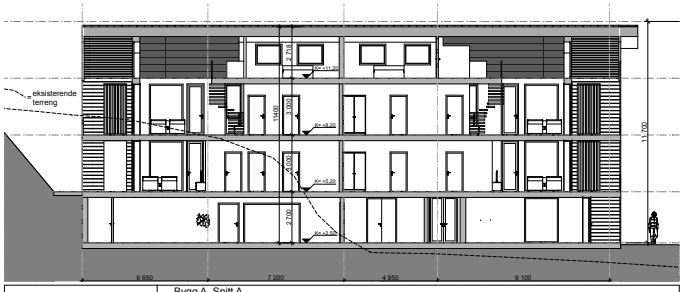
1:200	Bygg A_Fasade Vest



1:200	Bygg A_Fasade Sør



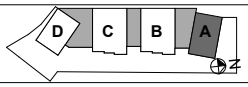
1:200	Bygg A_Snitt B



1:200	Bygg A_Snitt A

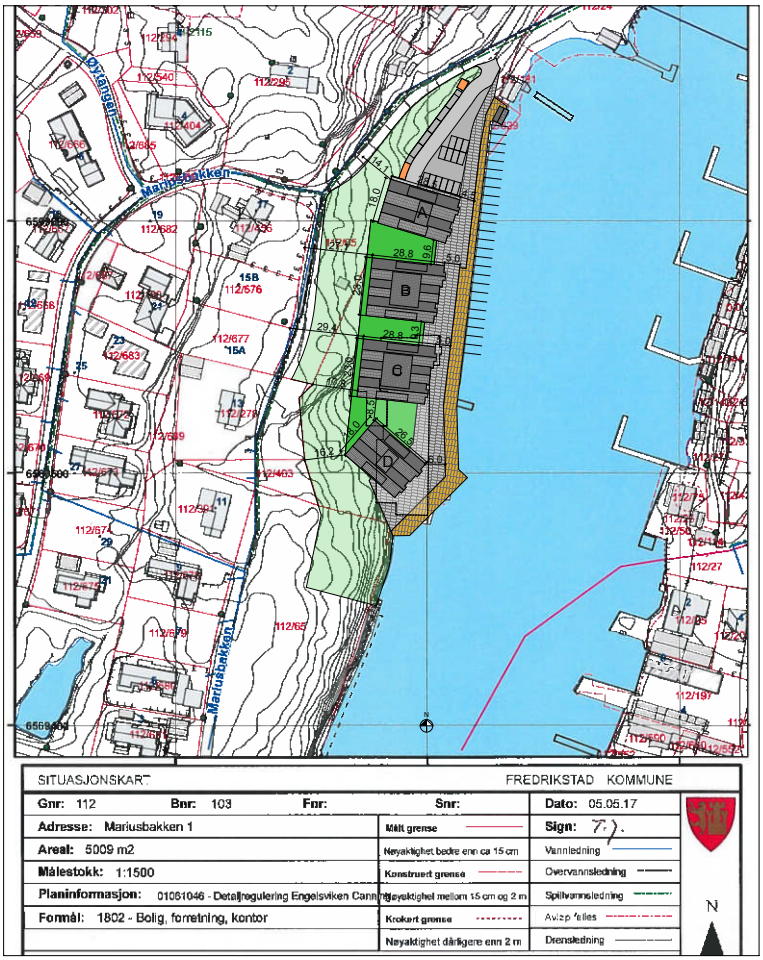
Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	1:200	KA	KEA
Tiltakshaver/Client...	**Tegningsnummer/Drawing number...**	**Tegningstype/Type drawing...**	**Dato/Date...**	**Index/Index...**	**Filnavn/File name...**
Engelsviken Eiendom AS	A40-101	Bygg A_Fasader & Snitt	2017.06.20	.	10116_REF_103_2017.06.13_Landskapsplan.pln

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/karimagha/Dropbox/S-LAB team folder/10116_Engelsviken Canning_Forprosjekt/09_Tegninger/02. Skisseprosjekt/07_Ref filer/10116_REF_103_2017.06.13_Landskapsplan.pln



S.L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Vaterlandsvei 1
Gamle Baddingvei 28
1414 Kolbotn
Norway
T: 99 496 444
E: post@s-lab.no
W: s-lab.no

Vedl. D-01



SITUASJONSKART — FREDRIKSTAD KOMMUNE

Gnr: 112 **Bnr:** 103 **Fnr:**	**Snr:**	**Dato:** 05.05.17	
Adresse: Mariusbakken 1	Målt grense	**Sign:** T. J.	
Areal: 5009 m2	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:1500	Konstruert grense	Overvannsledning	
Planinformasjon: 01061046 - Detaljregulering Engelsviken Canning	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål: 1802 - Bolig, forretning, kontor	Krokert grense	Avløp felles	
	Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	

Arealoversikt

Regulert område = 15071 m2

Areal regulert til; Bolig/forretning/kontor = 3994 m2
BYA maksimalt tillatt: 82% = 3275 m2
Eksisterende fabrikk = 1542 m2, rives
Aktuelt prosjekt BYA = 3235 m2 (= 81%)

- Ny bebyggelse - kontor, leiligheter
- Bryggepromenad/gangareal
- Bryggeanlegg
- Private hager
- Regulert grønnstruktur
- Eksisterende fabrikk/kontor (rives)
- Vei
- Parkeringsareal
- Båtplasser

Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	1:1500	KEA	K.A.
Tiltakshaver/Client...	**Tegningsnummer/Drawing number...**	**Tegningstype/Type drawing...**	**Dato/Date...**	**Index/Index...**	**Filnavn/File name...**
Engelsviken Eiendom AS	A10-101	Situasjonskart	2017.05.31	.	10116_KART_REF_2017.05.31.pln

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/SLAB/Dropbox (S-LAB)/s-lab team folder/10116_Engelsviken Canning_Forprosjekt/09_Tegninger/02_Skisseprosjekt/07_Ref filer/10116_KART_REF_2017.05.31.pln

S,L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Vannkantsvn 1
Gamle Bedriftsgen 28
1671 Kråkerøy
Norway
T: 92 486 444
E: ww@s-lab.no
W: s-lab.no

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 112/103/0/2

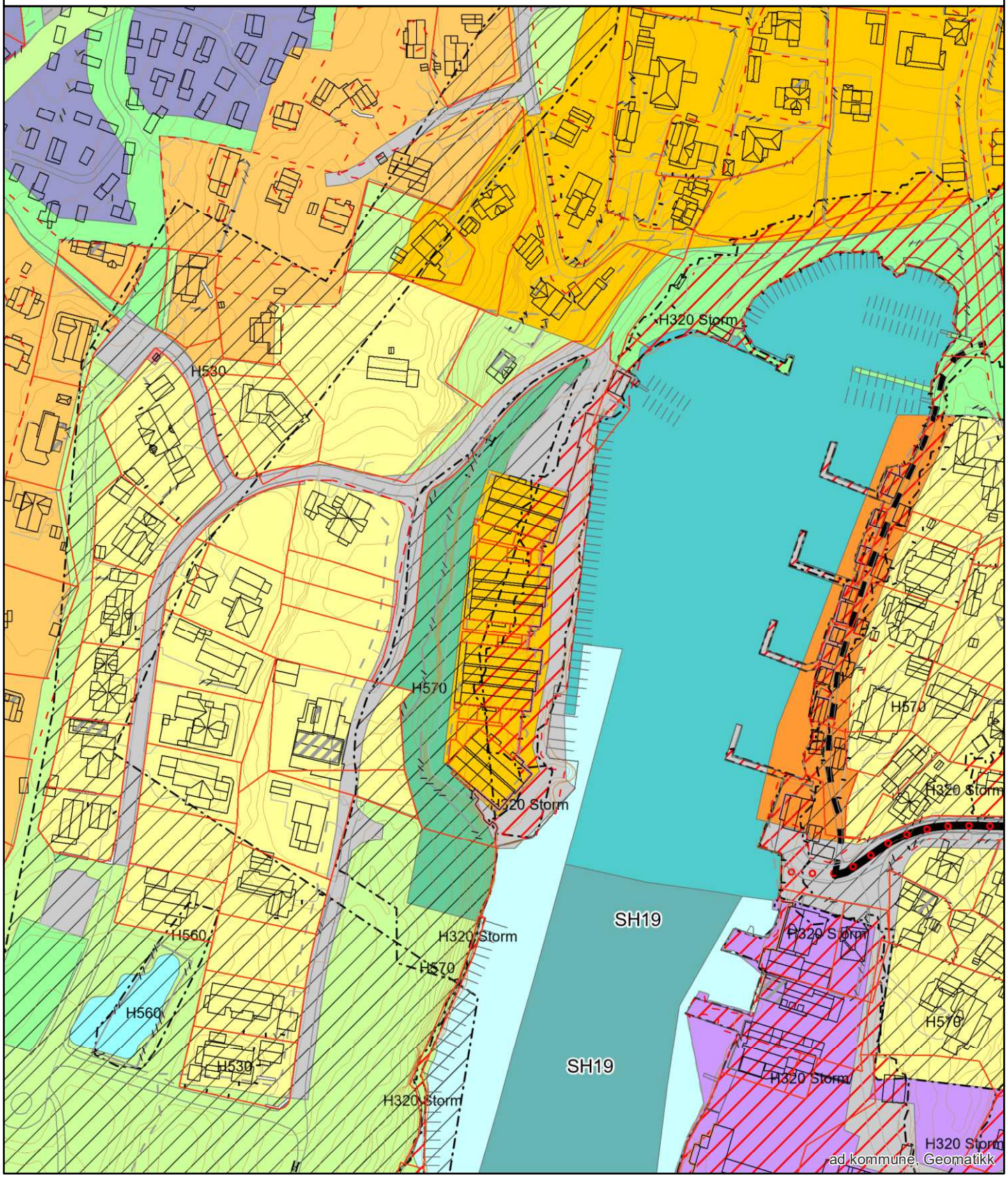
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-17

N

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

Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 9577 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026



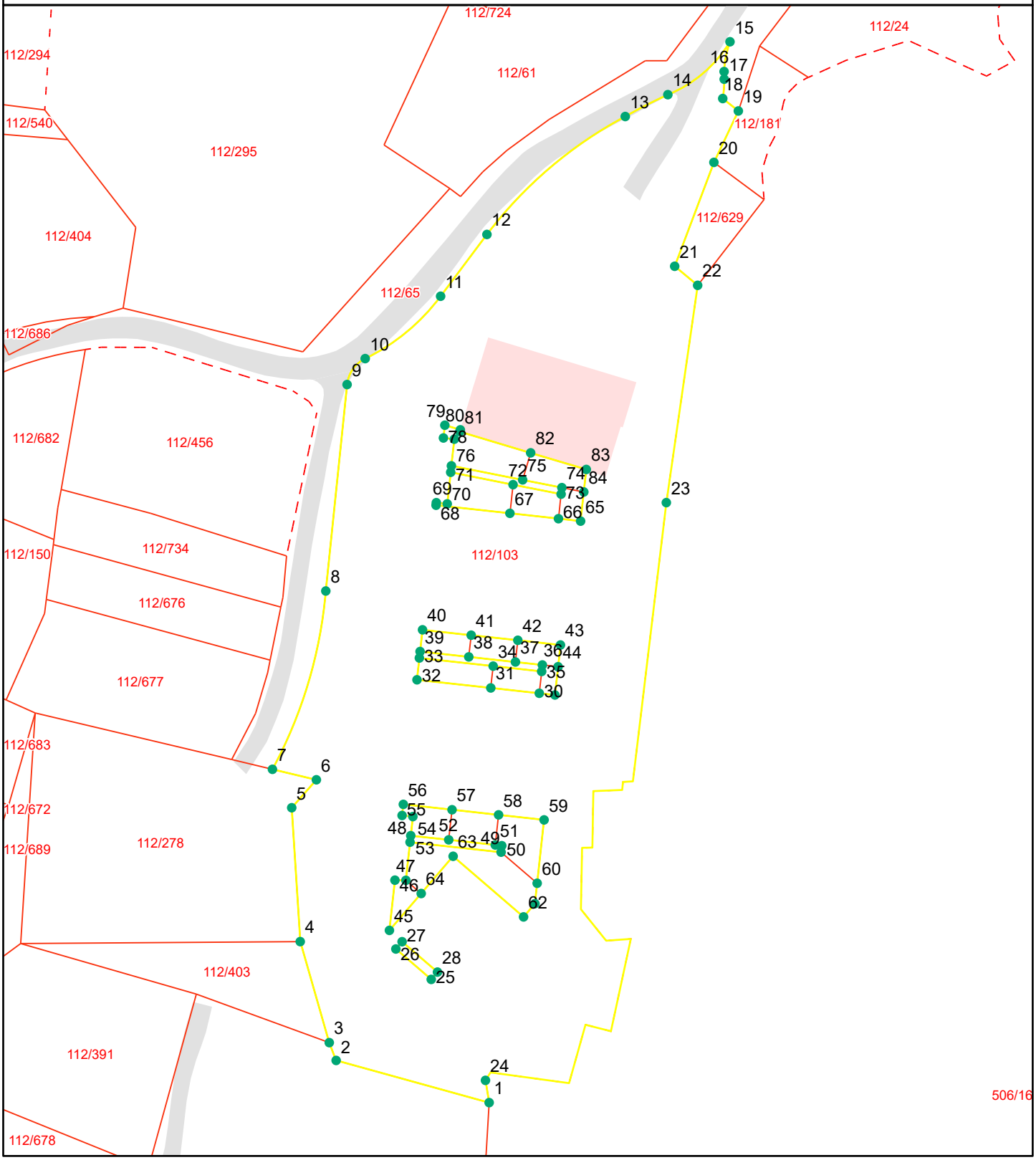
Matrikkelkart

Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8742 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8742 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569475.87	598886.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.31	0
2	6569483.64	598857.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.52	0
3	6569486.92	598856.71	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	19.38	0
4	6569505.53	598851.35	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	24.72	0
5	6569530.19	598849.78	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	6.88	0
6	6569535.34	598854.33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.34	0
7	6569537.27	598846.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.56	84.053
8	6569570.12	598856.07	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	38.26	0
9	6569608.15	598860	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.09	6.003
10	6569612.93	598863.34	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	18.23	38.013
11	6569624.42	598877.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.24	0
12	6569635.8	598885.81	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	33.81	78.028
13	6569657.53	598911.34	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.84	96.086
14	6569661.55	598919.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.32	24.009
15	6569671.3	598930.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.62	18.011
16	6569665.81	598929.58	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.41	0
17	6569664.4	598929.6	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.58	18.011
18	6569660.84	598929.33	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.68	0
19	6569658.55	598932.21	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.5	0
20	6569649.08	598927.7	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	20.48	0
21	6569629.94	598920.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.51	0
22	6569626.43	598924.7	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	40.47	0
23	6569586.4	598918.92	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Beregnet	200	145.87	0
24	6569479.97	598885.54	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	4.16	0
25	6569498.57	598875.53	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.61	0
26	6569504.17	598869	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.77	0
27	6569505.51	598870.15	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.61	0
28	6569499.91	598876.68	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.77	0
29	6569550.96	598898.36	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.91	0
30	6569551.28	598895.47	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.01	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8742 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6569552.26	598886.52	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	13.71	0
32	6569553.76	598872.9	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.05	0
33	6569557.78	598873.34	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	13.71	0
34	6569556.28	598886.96	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.01	0
35	6569555.3	598895.91	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.2	0
36	6569556.49	598896.04	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5	0
37	6569557.04	598891.07	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.67	0
38	6569557.98	598882.46	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.05	0
39	6569558.97	598873.47	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.03	0
40	6569562.97	598873.92	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.04	0
41	6569561.98	598882.9	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.67	0
42	6569561.04	598891.51	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	7.92	0
43	6569560.17	598899.38	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.03	0
44	6569556.17	598898.94	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.25	0
45	6569507.6	598867.81	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.31	0
46	6569516.85	598868.83	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.02	0
47	6569516.82	598870.85	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	7.08	0
48	6569523.85	598871.62	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	16.91	0
49	6569522.01	598888.42	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.2	0
50	6569523.2	598888.55	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.21	0
51	6569523.33	598887.35	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.65	0
52	6569524.28	598878.76	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	7.06	0
53	6569525.05	598871.75	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	3.53	0
54	6569528.56	598872.14	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2	0
55	6569528.77	598870.15	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.05	0
56	6569530.81	598870.38	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.05	0
57	6569529.82	598879.37	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.65	0
58	6569528.88	598887.96	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.46	0
59	6569527.95	598896.36	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	11.75	0
60	6569516.28	598895.08	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	3.78	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8742 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6569512.52	598894.67	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	3.22	0
62	6569510.08	598892.57	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	17.15	0
63	6569521.25	598879.57	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.05	0
64	6569514.39	598873.68	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.98	0
65	6569582.99	598903.1	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.12	0
66	6569583.44	598899.01	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.02	0
67	6569584.43	598890.05	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	13.72	0
68	6569585.92	598876.42	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	0.47	0
69	6569586.39	598876.47	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.02	0
70	6569586.17	598878.48	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.86	0
71	6569591.99	598879.12	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	11.74	0
72	6569589.71	598890.63	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.05	0
73	6569587.96	598899.5	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.21	0
74	6569589.16	598899.64	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.38	0
75	6569590.59	598892.4	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	13.41	0
76	6569593.18	598879.25	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.94	0
77	6569598.09	598879.79	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.02	0
78	6569598.31	598877.78	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.37	0
79	6569600.66	598878.04	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.99	0
80	6569599.81	598880.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.35	0
81	6569599.47	598880.8	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.66	0
82	6569595.57	598893.88	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	10.72	0
83	6569592.51	598904.15	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.18	0
84	6569588.36	598903.69	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.41	0

Matrikkelkart

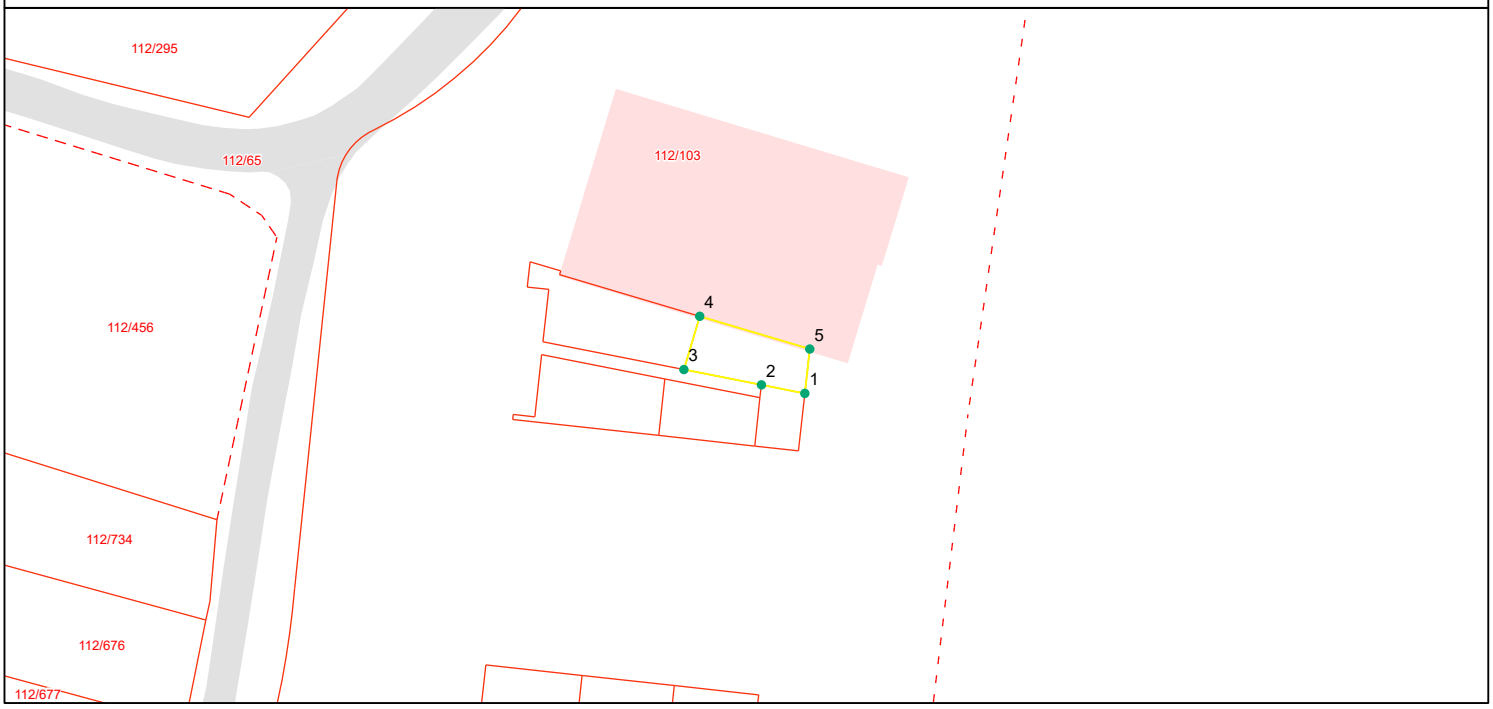
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 52 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 52 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569588.36	598903.69	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.13	0
2	6569589.16	598899.64	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.38	0
3	6569590.59	598892.4	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.2	0
4	6569595.57	598893.88	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	10.72	0
5	6569592.51	598904.15	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.18	0

Matrikkelkart

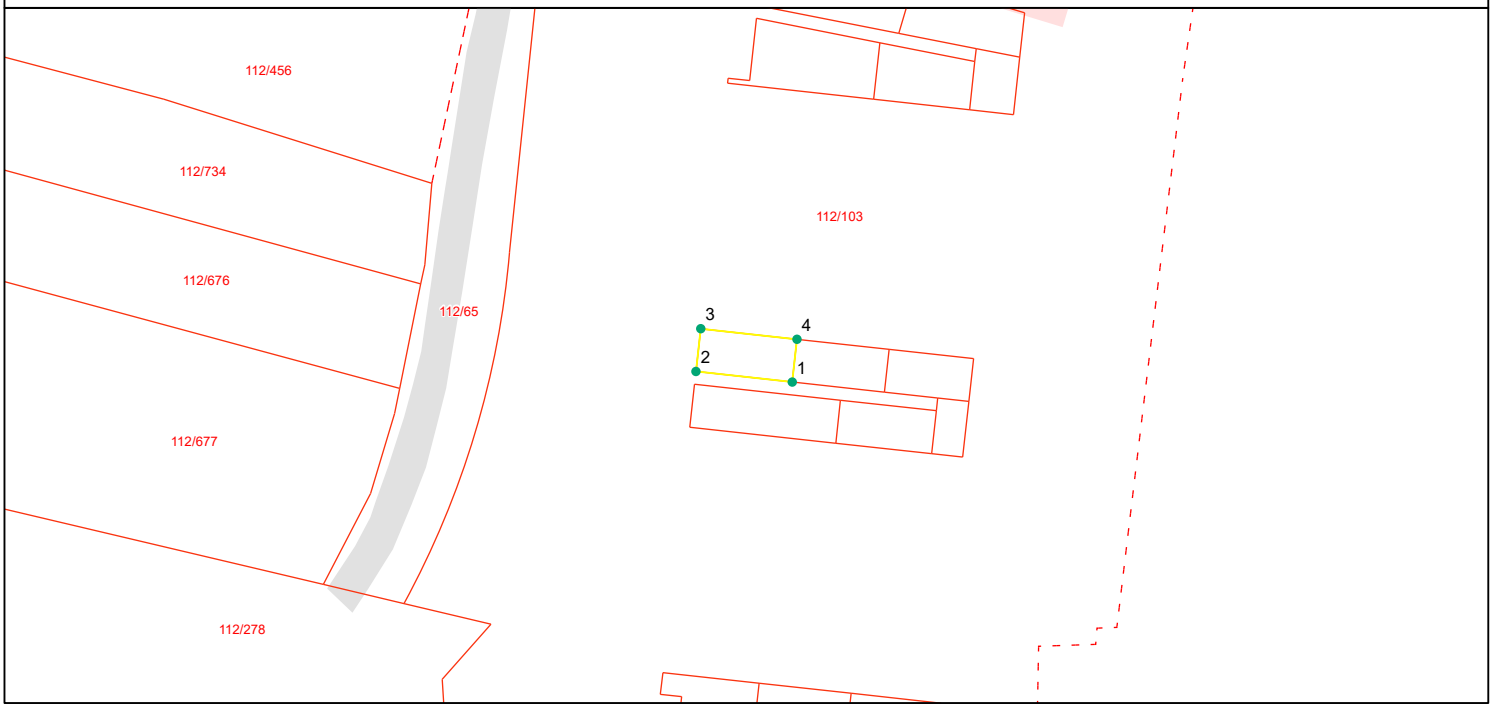
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 36 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 36 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569557.98	598882.46	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.05	0
2	6569558.97	598873.47	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.03	0
3	6569562.97	598873.92	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.04	0
4	6569561.98	598882.9	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.03	0

Matrikkelkart

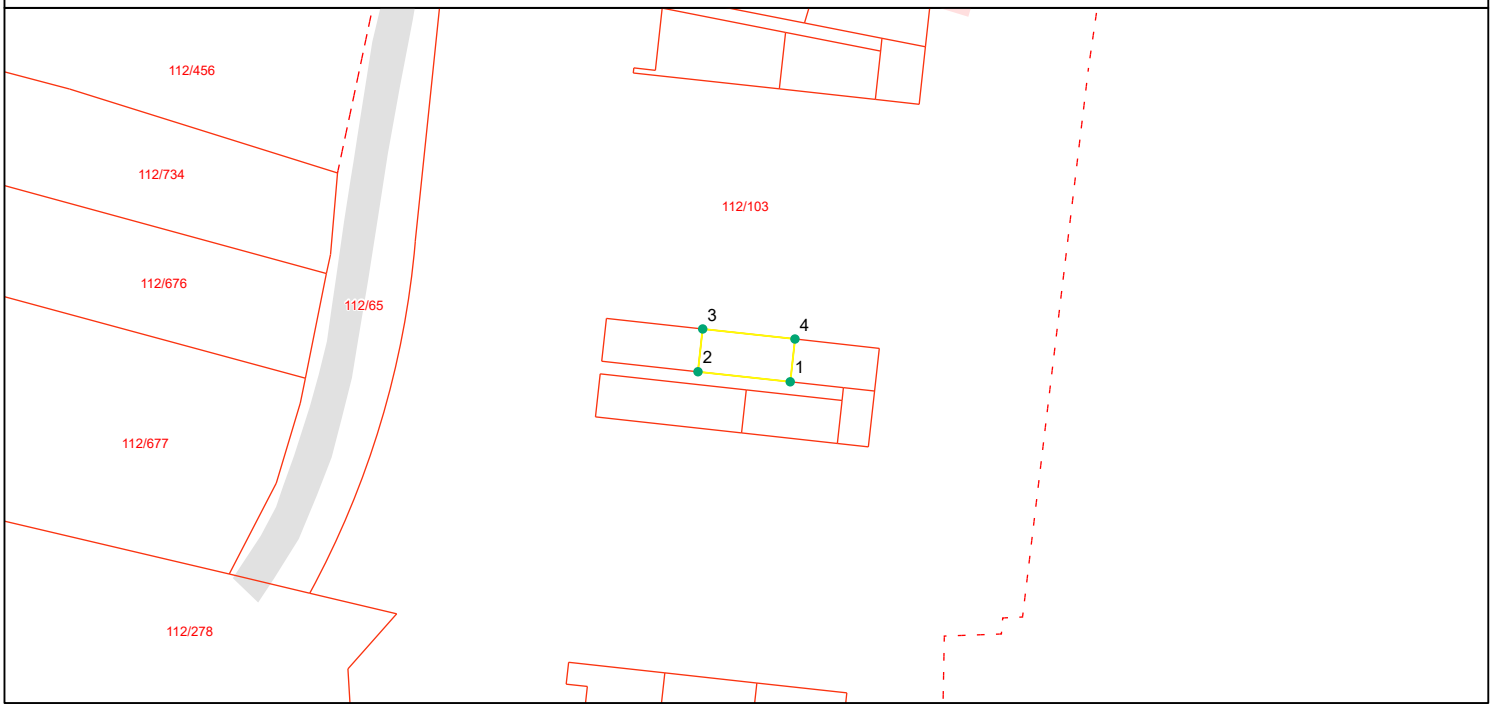
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 35 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 35 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569557.04	598891.07	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.67	0
2	6569557.98	598882.46	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.03	0
3	6569561.98	598882.9	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.67	0
4	6569561.04	598891.51	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.03	0

Matrikkelkart

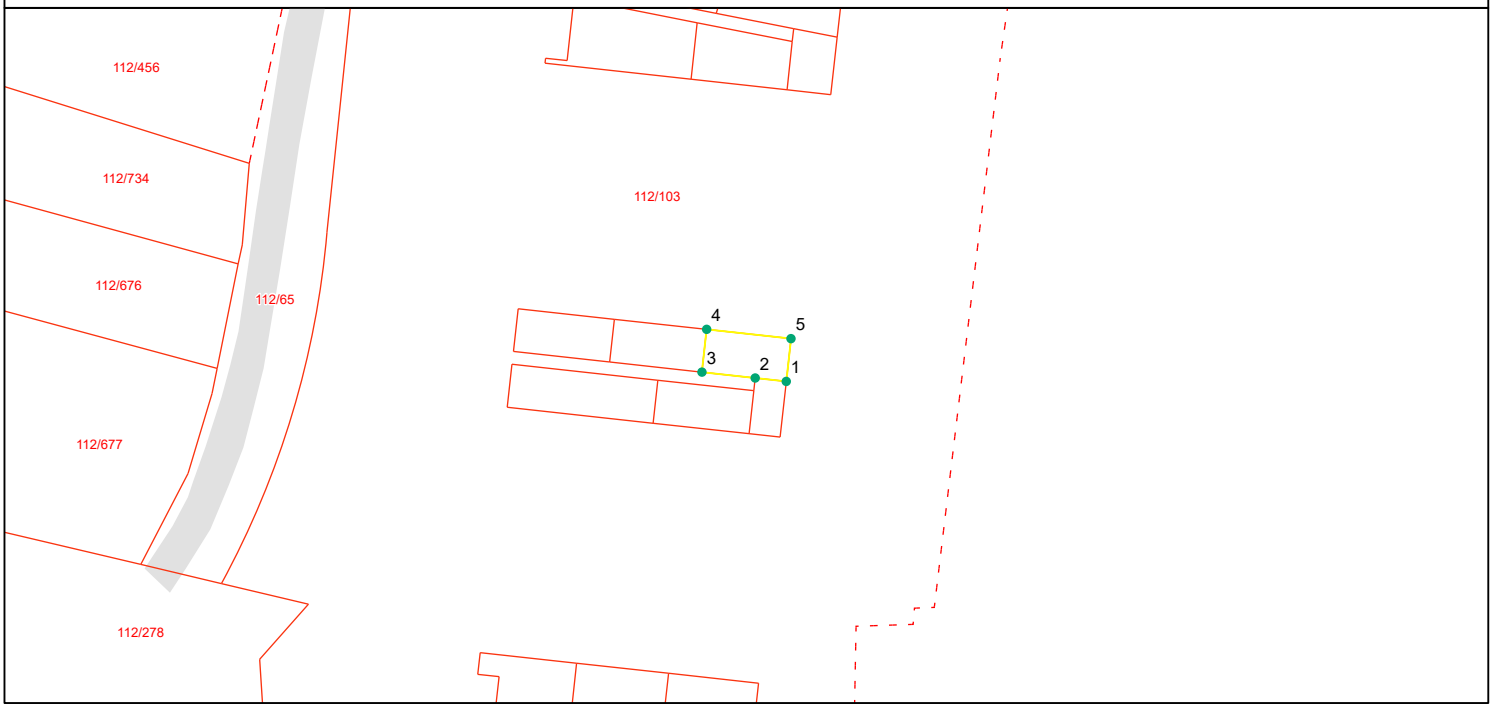
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 32 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569556.17	598898.94	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.92	0
2	6569556.49	598896.04	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5	0
3	6569557.04	598891.07	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.03	0
4	6569561.04	598891.51	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	7.92	0
5	6569560.17	598899.38	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.03	0

Matrikkelkart

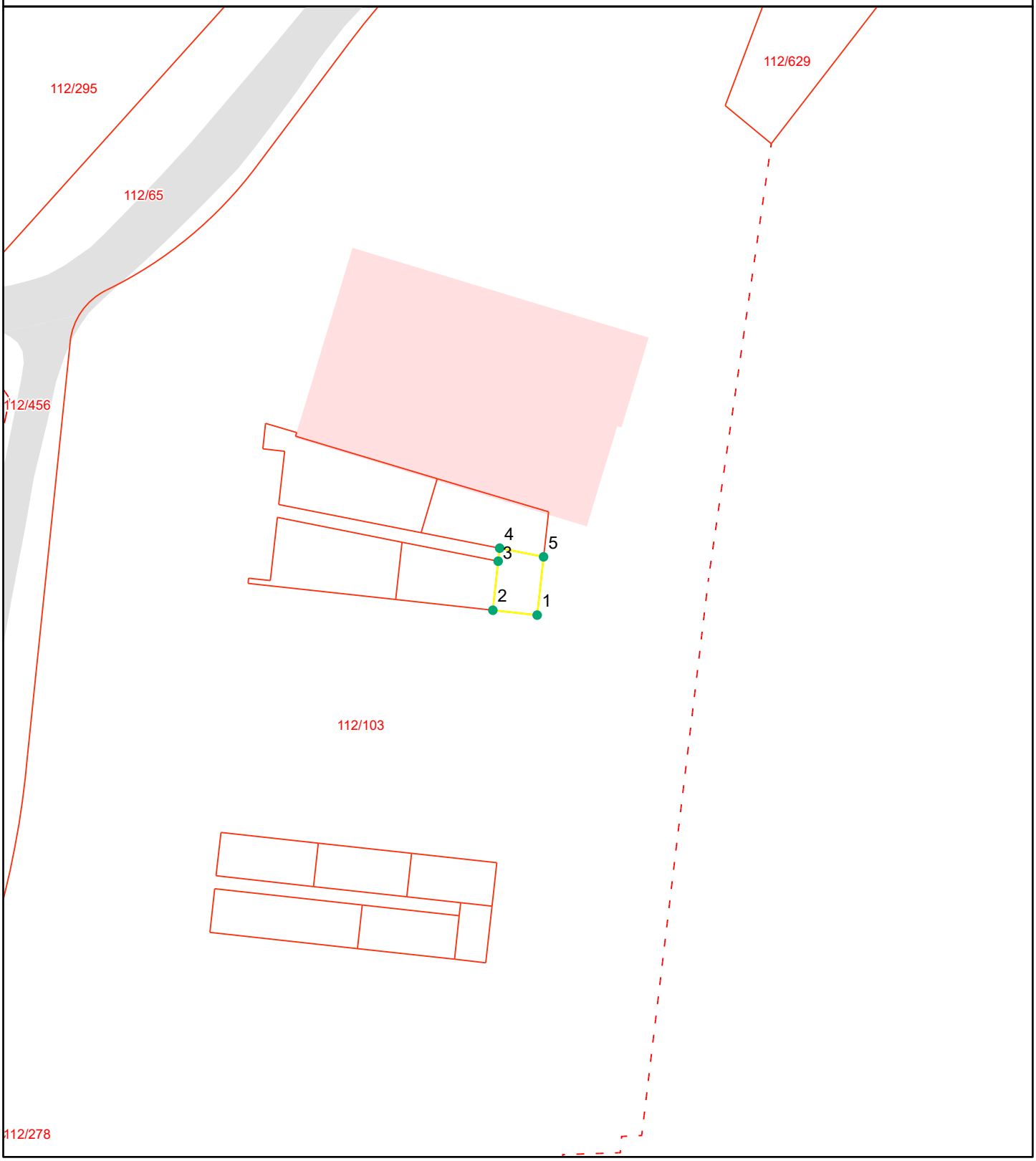
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 23 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 23 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569582.99	598903.1	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.12	0
2	6569583.44	598899.01	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.55	0
3	6569587.96	598899.5	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.21	0
4	6569589.16	598899.64	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.13	0
5	6569588.36	598903.69	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.41	0

Matrikkelkart

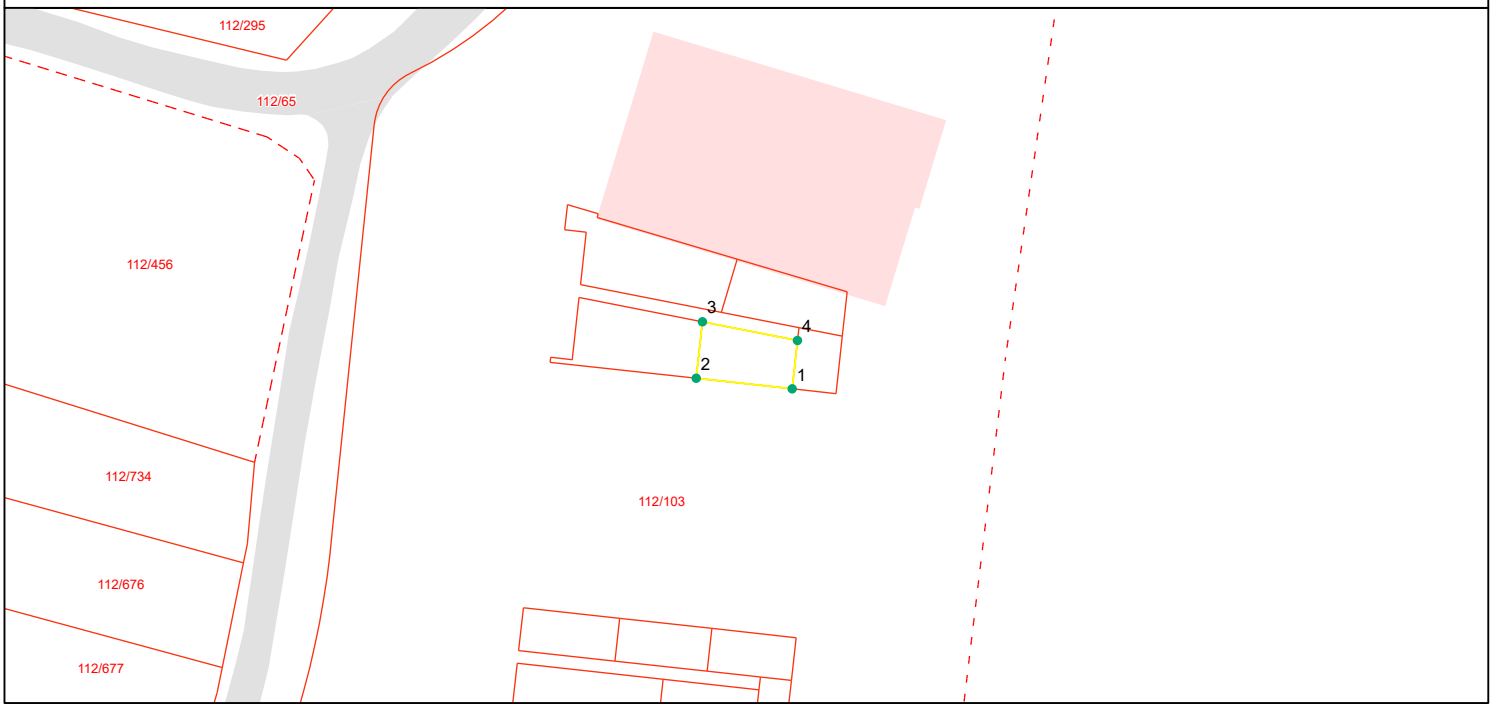
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 44 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 44 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569583.44	598899.01	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.02	0
2	6569584.43	598890.05	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.31	0
3	6569589.71	598890.63	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.05	0
4	6569587.96	598899.5	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.55	0

Matrikkelkart

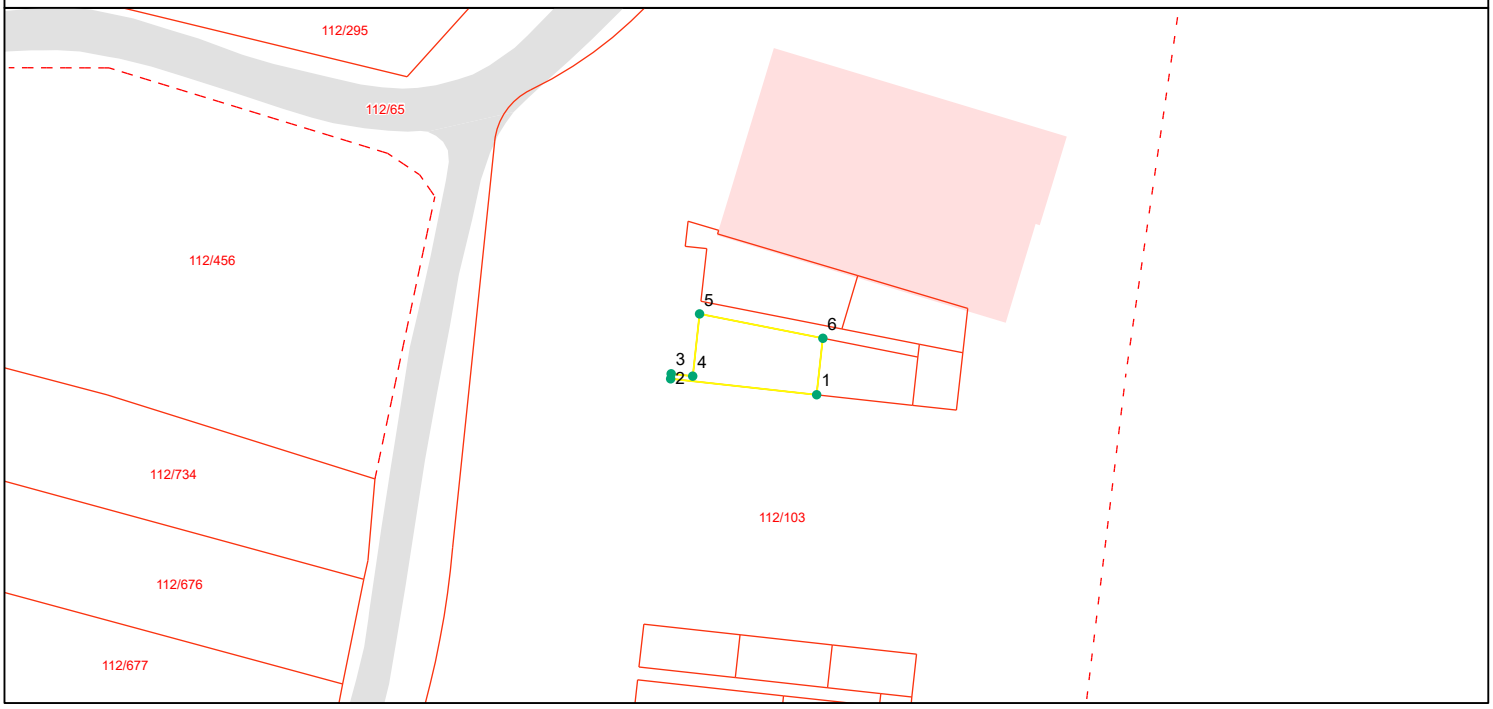
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 69 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 69 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569584.43	598890.05	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	13.72	0
2	6569585.92	598876.42	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	0.47	0
3	6569586.39	598876.47	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.02	0
4	6569586.17	598878.48	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.86	0
5	6569591.99	598879.12	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	11.74	0
6	6569589.71	598890.63	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.31	0

Matrikkelkart

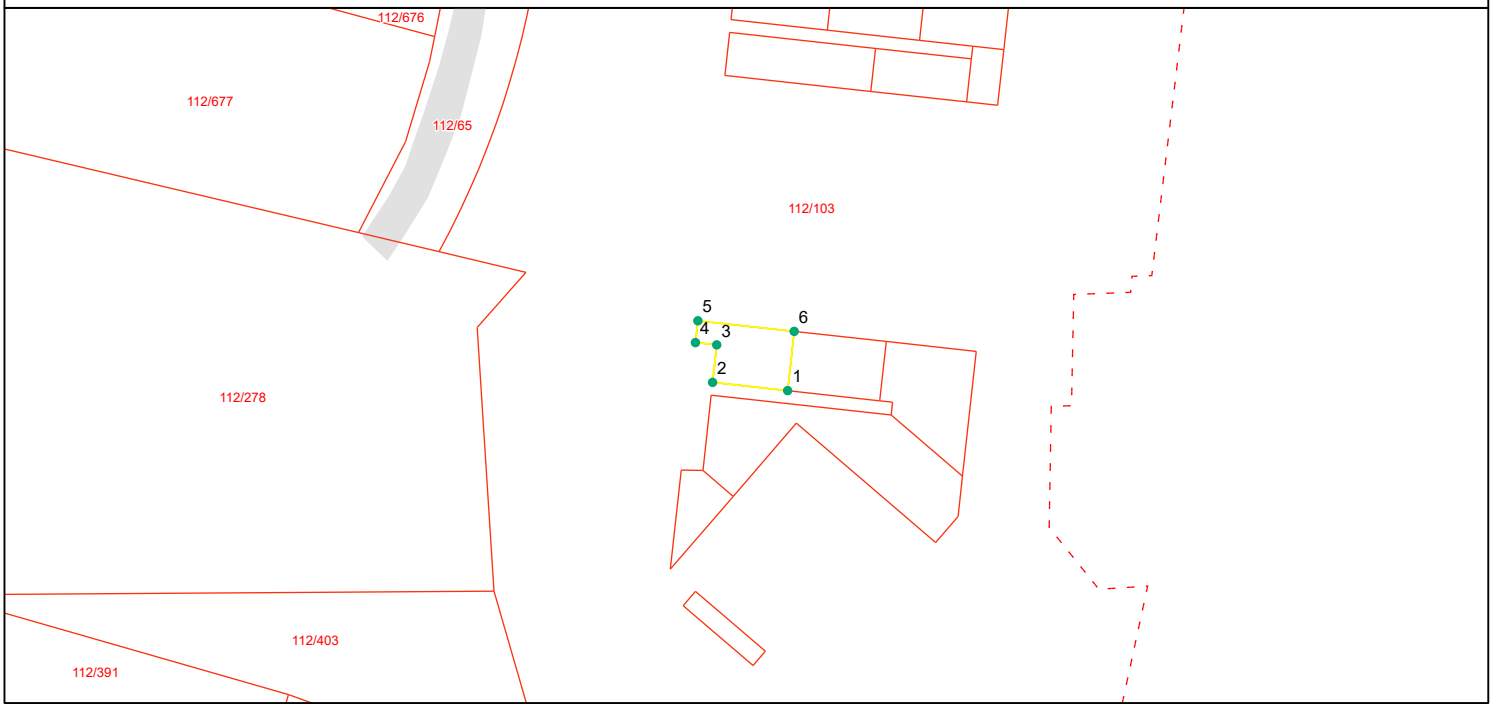
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 43 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 43 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569524.28	598878.76	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	7.06	0
2	6569525.05	598871.75	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	3.53	0
3	6569528.56	598872.14	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2	0
4	6569528.77	598870.15	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.05	0
5	6569530.81	598870.38	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.05	0
6	6569529.82	598879.37	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.58	0

Matrikkelkart

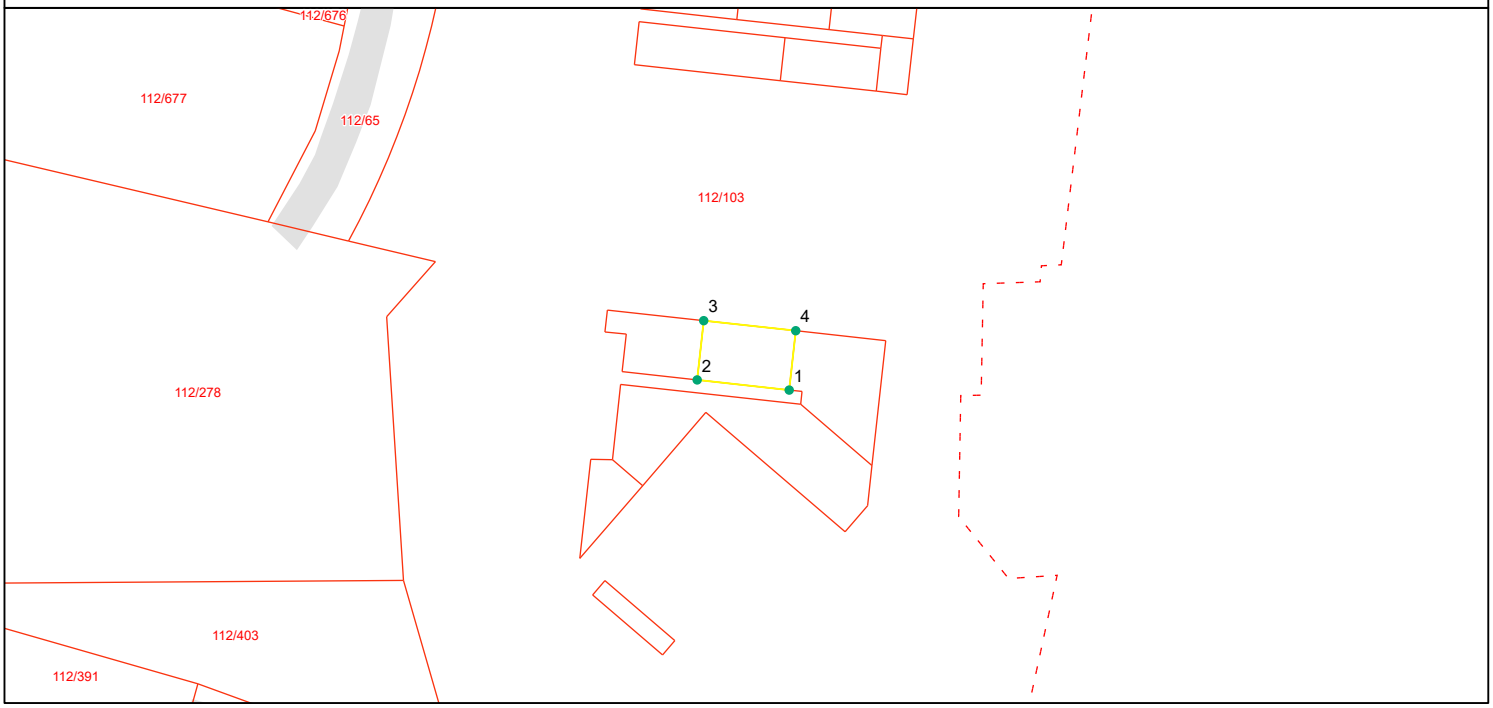
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 48 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 48 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569523.33	598887.35	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.65	0
2	6569524.28	598878.76	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.58	0
3	6569529.82	598879.37	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.65	0
4	6569528.88	598887.96	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.59	0

Matrikkelkart

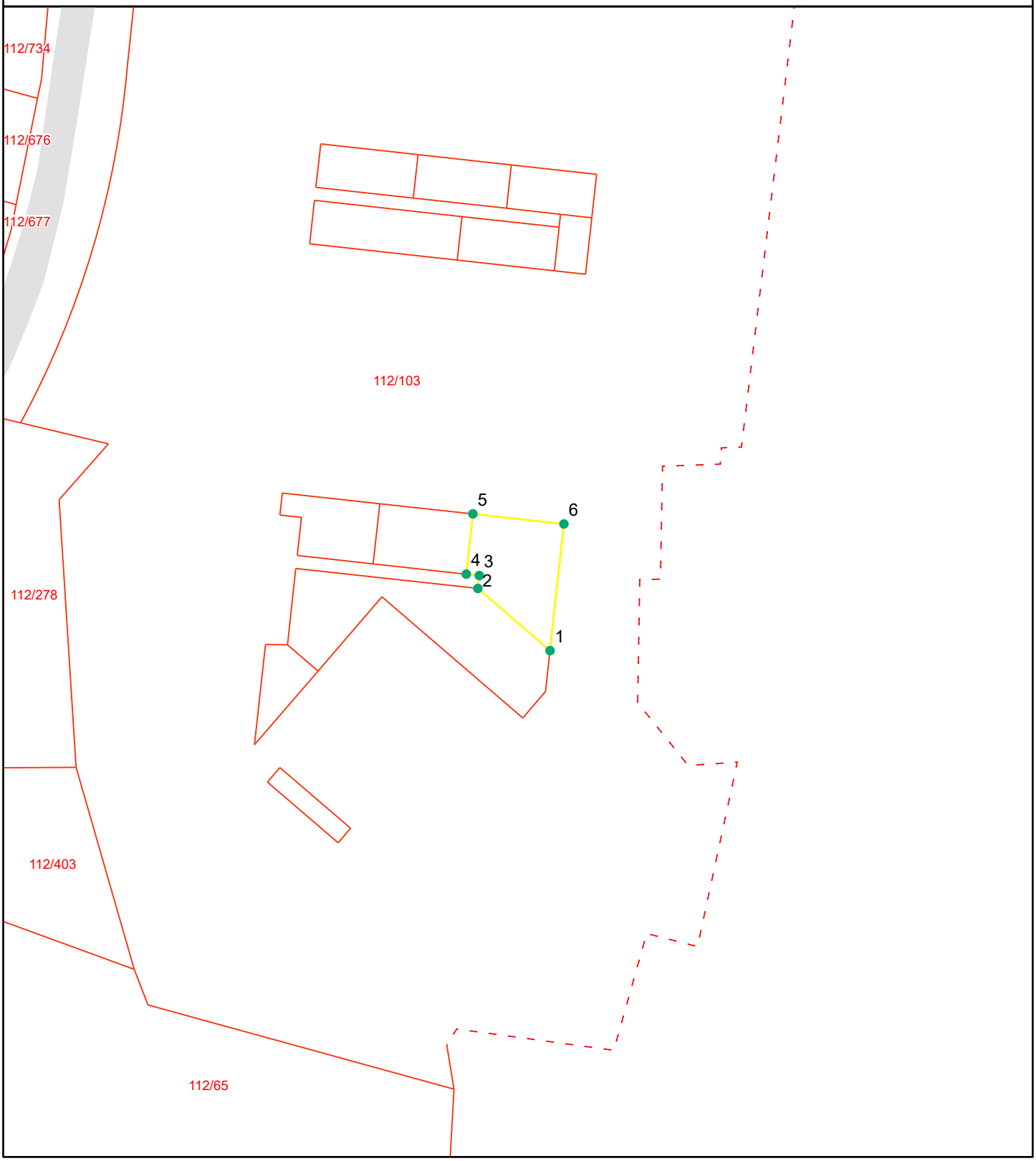
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 74 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 74 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569516.28	598895.08	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.79	0
2	6569522.01	598888.42	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.2	0
3	6569523.2	598888.55	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.21	0
4	6569523.33	598887.35	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.59	0
5	6569528.88	598887.96	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.46	0
6	6569527.95	598896.36	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	11.75	0

Matrikkelkart

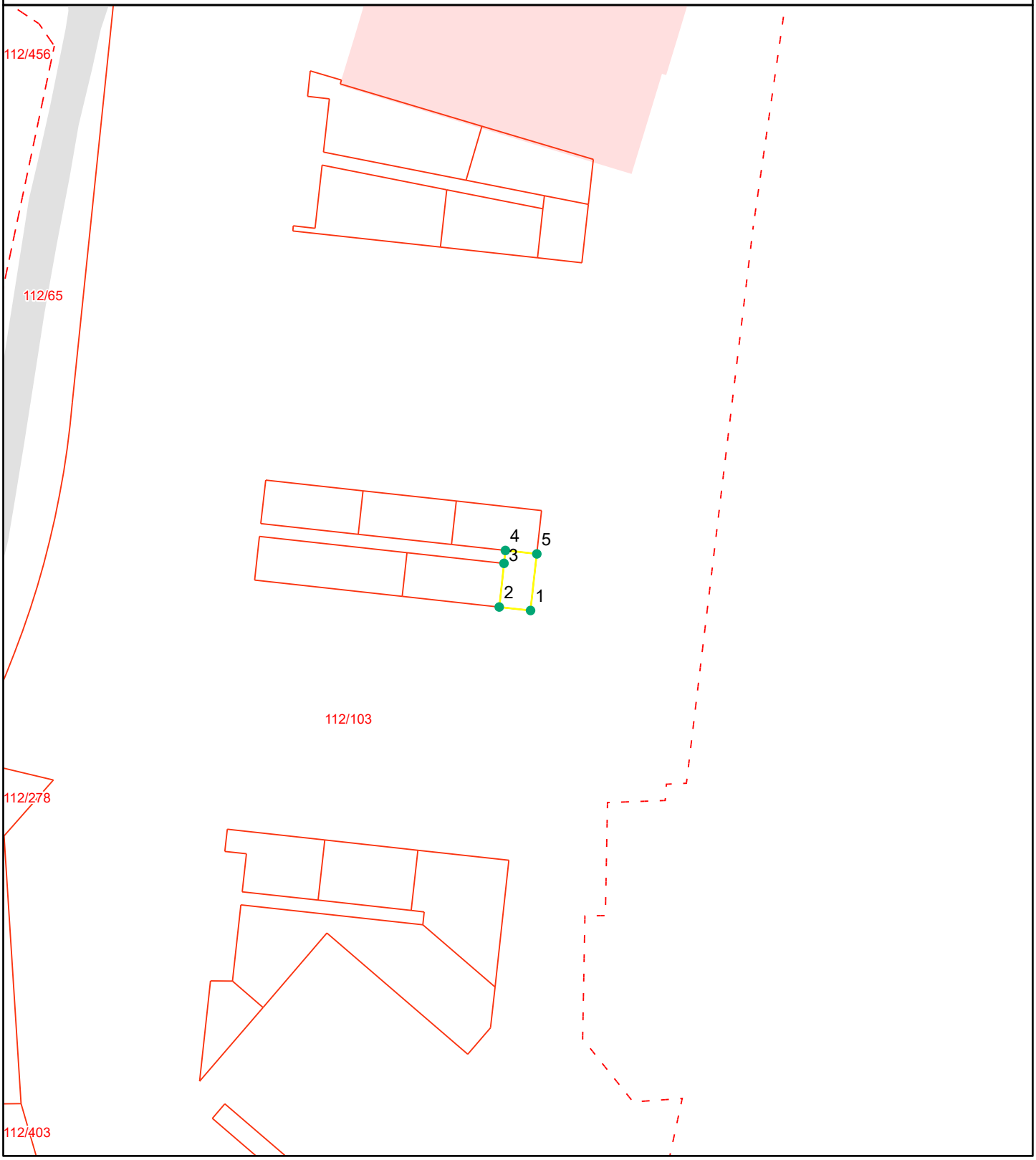
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569550.96	598898.36	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.91	0
2	6569551.28	598895.47	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.05	0
3	6569555.3	598895.91	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.2	0
4	6569556.49	598896.04	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.92	0
5	6569556.17	598898.94	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.25	0

Matrikkelkart

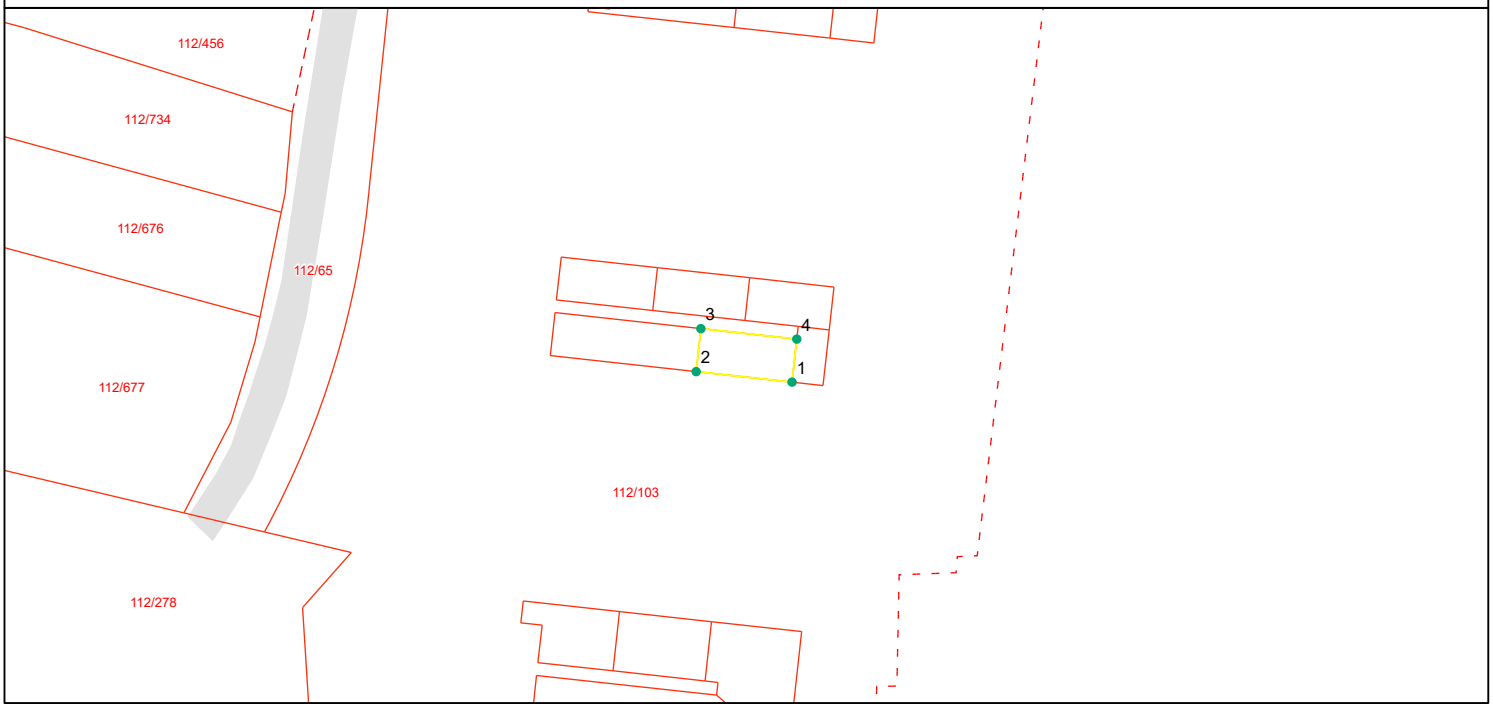
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 36 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 36 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569551.28	598895.47	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.01	0
2	6569552.26	598886.52	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.05	0
3	6569556.28	598886.96	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.01	0
4	6569555.3	598895.91	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.05	0

Matrikkelkart

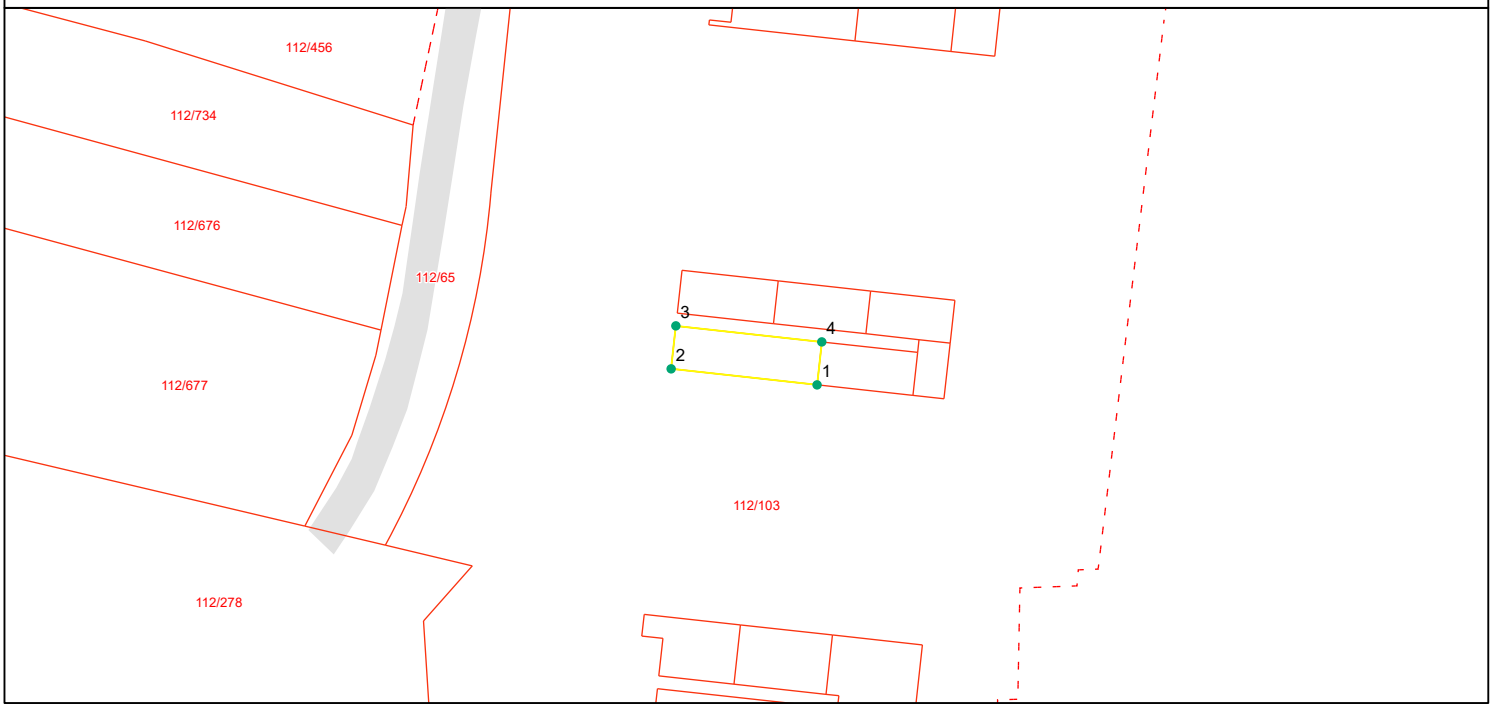
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 55 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 55 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569552.26	598886.52	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	13.71	0
2	6569553.76	598872.9	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.05	0
3	6569557.78	598873.34	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	13.71	0
4	6569556.28	598886.96	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.05	0

Matrikkelkart

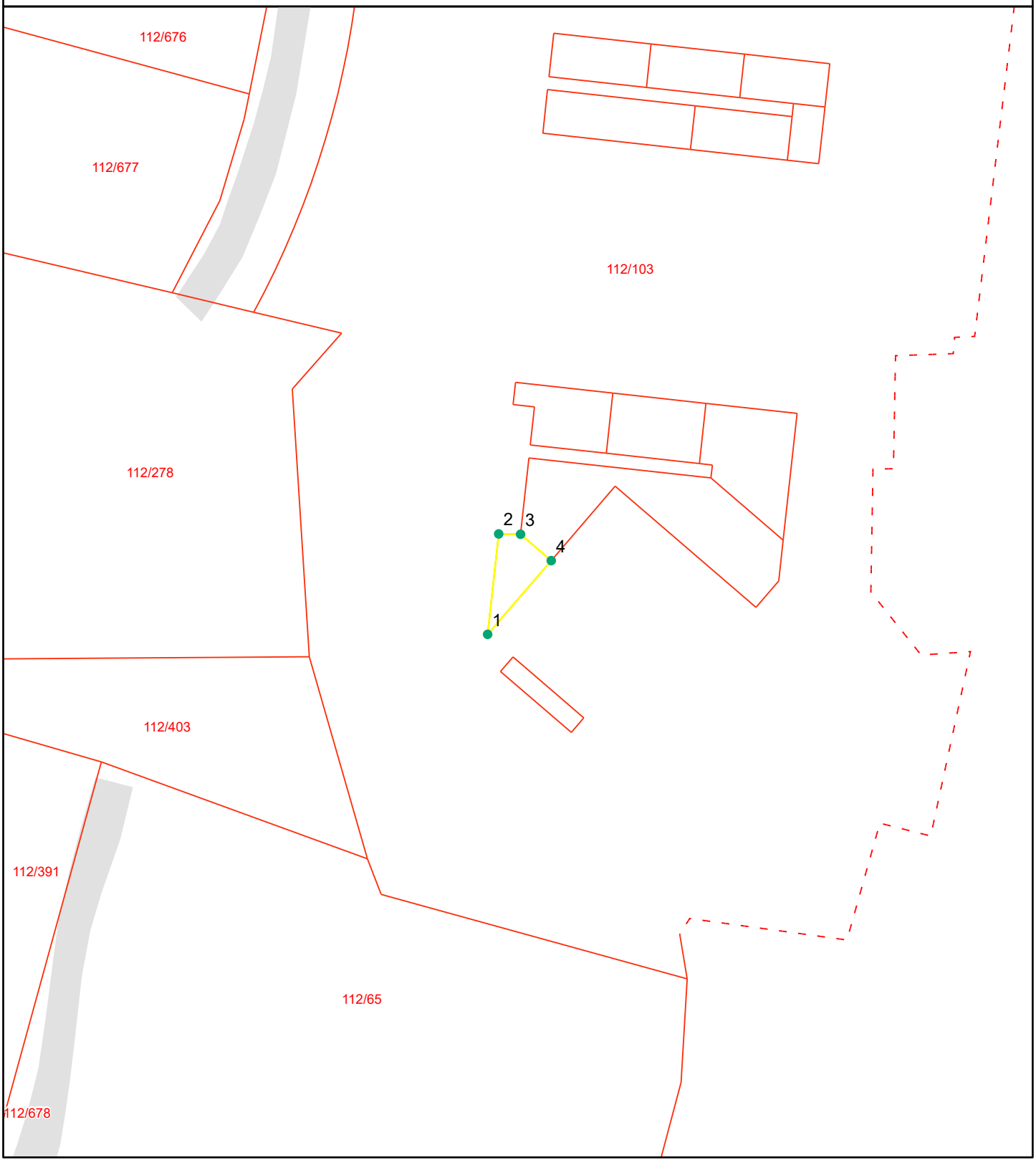
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 26 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 26 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569507.6	598867.81	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.31	0
2	6569516.85	598868.83	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.02	0
3	6569516.82	598870.85	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	3.73	0
4	6569514.39	598873.68	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.98	0

Matrikkelkart

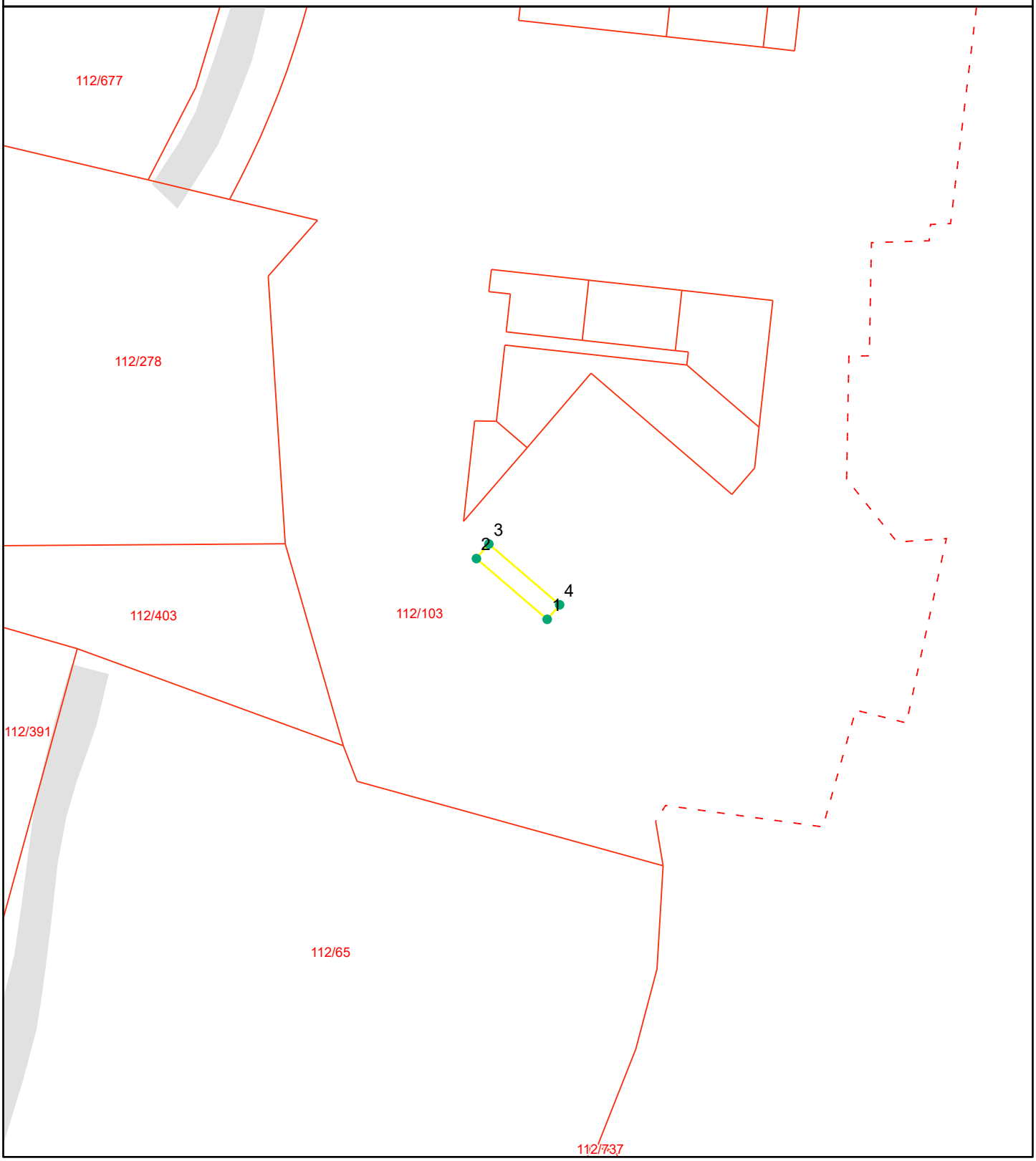
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569498.57	598875.53	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.61	0
2	6569504.17	598869	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.77	0
3	6569505.51	598870.15	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.61	0
4	6569499.91	598876.68	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	1.77	0

Matrikkelkart

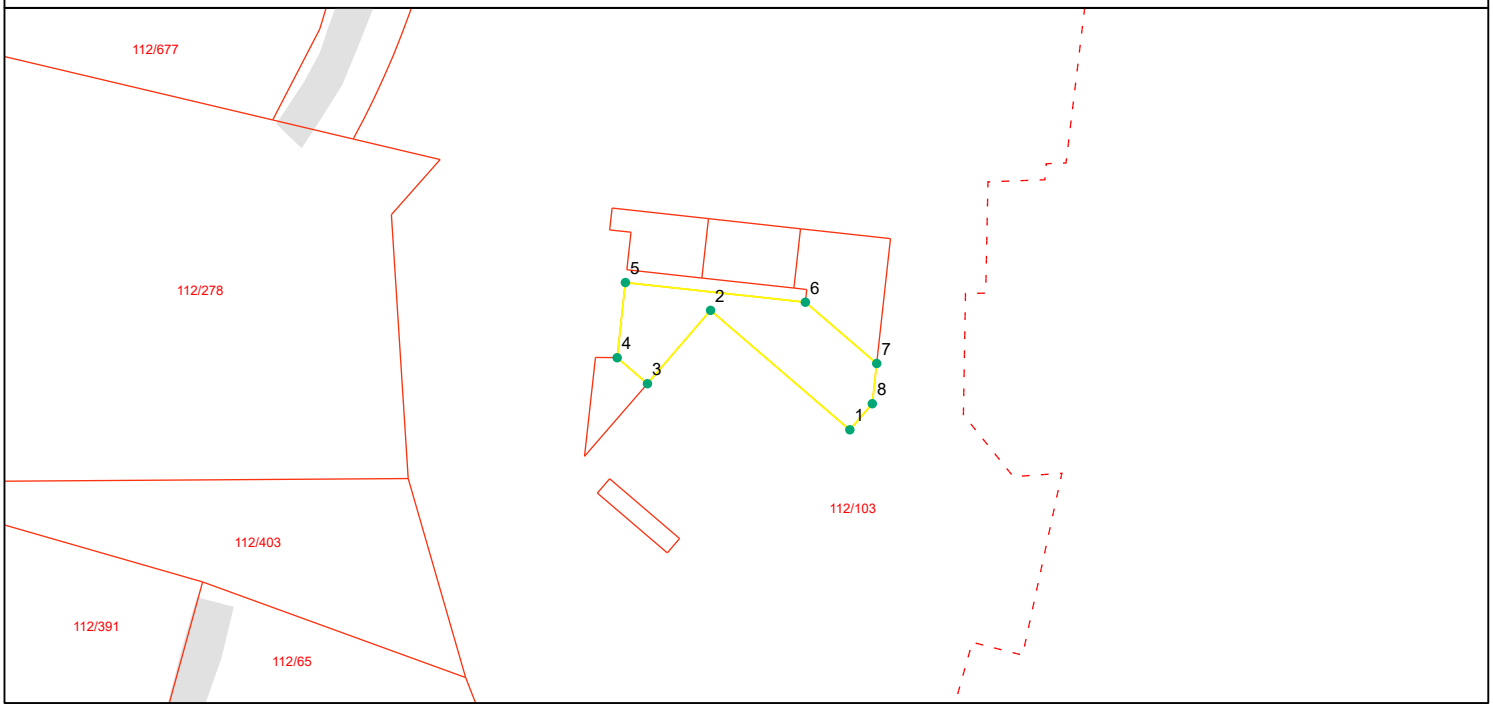
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 146 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 146 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569510.08	598892.57	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	17.15	0
2	6569521.25	598879.57	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	9.05	0
3	6569514.39	598873.68	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	3.73	0
4	6569516.82	598870.85	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	7.08	0
5	6569523.85	598871.62	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	16.91	0
6	6569522.01	598888.42	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	8.79	0
7	6569516.28	598895.08	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	3.78	0
8	6569512.52	598894.67	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	3.22	0

Matrikkelkart

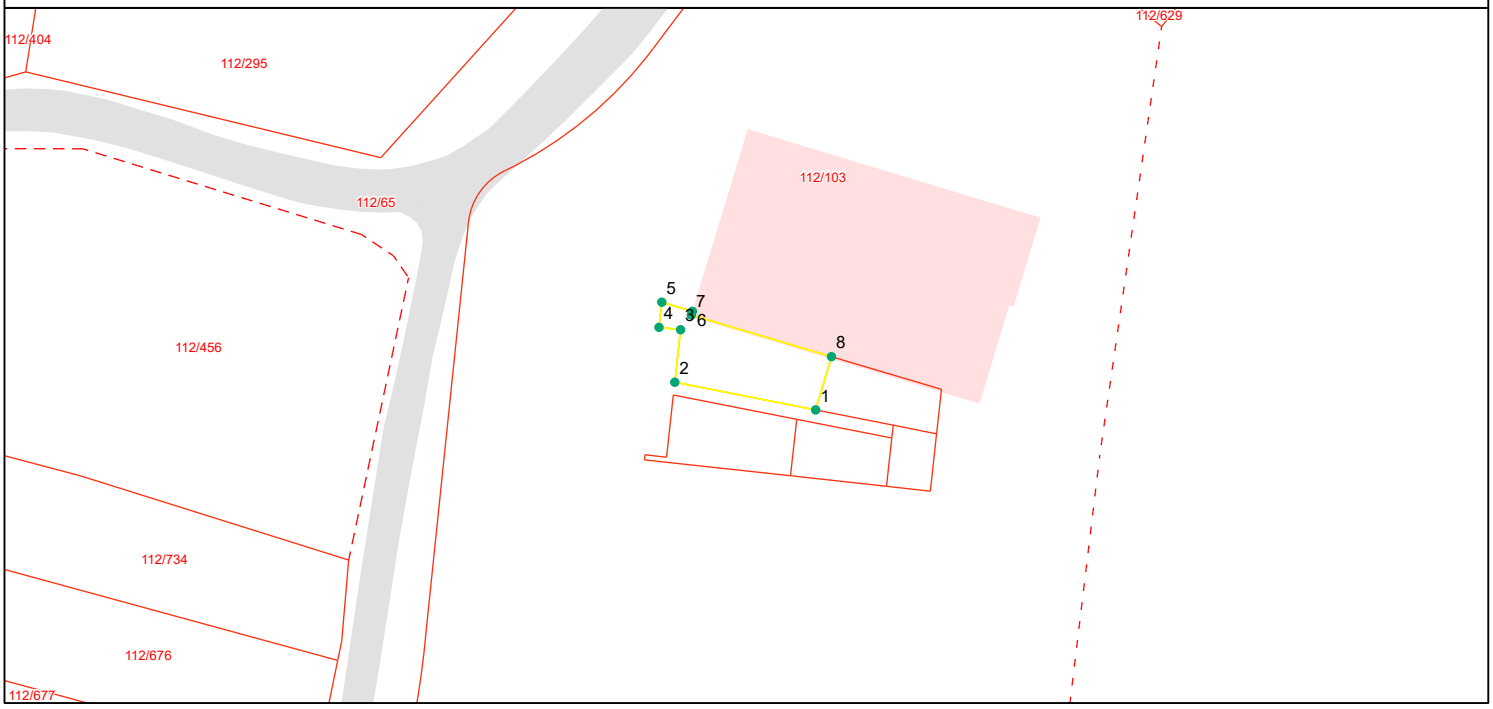
Adresse: **Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken**
Gnr/Bnr: **3107/112/103/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 86 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N

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

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 86 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569590.59	598892.4	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	13.41	0
2	6569593.18	598879.25	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	4.94	0
3	6569598.09	598879.79	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.02	0
4	6569598.31	598877.78	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.37	0
5	6569600.66	598878.04	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	2.99	0
6	6569599.81	598880.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.35	0
7	6569599.47	598880.8	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.66	0
8	6569595.57	598893.88	Ikke spesifisert	Umerket	77	10	5.2	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.3.2026

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 112 / 103 / 0 / 2

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 brenseltanker 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
X - Mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall - oppfølging uavklart

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.03.2026 15:25

Eiendom 3107-112/103/0/2

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Mariusbakken 1A	1628 Engelsviken

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Engelsviken Eiendom As Mariusbakken 1 1628 Engelsviken	979491964	Hjemmelshaver	1/1		

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 112/103/0/2

Eierrepresentant: Engelsviken Eiendom As

Regningsmottaker: Engelsviken Eiendom As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	112	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	103	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300726262	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		91

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ENGELSVIKEN EIENDOM AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	3 225 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 10 320,00

kr 10 320,00

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Engelsviken canning

(nasjonal plan-ID: 0106 1046)

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 10.03.2016

Reguleringsbestemmelsene er datert: 03.10.2012

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert: 15.12.15

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL) § 12-5:
   - Bolig/forretning/kontor (BFK)
   - Energianlegg (EA)
   - Renovasjonsanlegg (RA)
   - Småbåtanlegg, landdelen (SAL)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL) § 12-5:
   - Kjøreveg (KV)
   - Gangvei/gangareal/gågate (GA)
   - Parkeringsplass (P1-2)

3. Grønnstruktur (PBL) § 12-5:
   - Grønnstruktur (G)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL) § 12-5:
   - Ferdsel (F)
   - Havneområde i sjø (SA1-2)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Eierform (jfr. pbl § 12-7 nr. 2)

Allmennheten skal ha fri rett til umotorisert ferdsel på områdene KV, GA og G. Videre skal allmennheten ha rett til fri ferdsel på sjø innenfor område F samt den delen av SA1 som ikke benyttes til fortøyning av båter (dvs at manøvreringsarealet i SA1 kan nyttes som en del av samlet manøvreringsareal i havna).

§ 2.2 Estetikk (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

Kommunen skal påse at alle tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal vektlegges en helhetlig utforming – herunder også mht bebyggelsesstruktur, skala (volumoppdelinger), form, material- og fargebruk.

§ 2.3 Kulturminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven §8).

§ 2.4 Geoteknikk (jfr. pbl § 12-7 nr. 12)

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal det foretas geotekniske undersøkelser eller på annen måte gis tilstrekkelig dokumentasjon på at tiltaket er forsvarlig i forhold til geotekniske forhold på stedet.

§ 2.5 Støy (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T – 1442. Før igangsettingstillatelse av tiltak i byggeområder skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak.

§ 2.6 Støv (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

Luftforurensning skal ikke overskride anbefalte verdier gitt i retningslinje T-1520.

§ 2.7 Radon (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)
Det skal etableres radonsperre i all ny bebyggelse som er beregnet for opphold – evt i kombinasjon med andre supplerende tiltak.

§ 2.8 Energi og miljø
a) All ny bebyggelse som har behov for oppvarming innenfor planområde BFK skal være tilrettelagt for vannbåren varme. Muligheter for varmepumpe (vann/fjell) skal vurderes *(jfr. pbl § 12-7 nr. 8).*

b) All bebyggelse skal søke å tilfredsstille kravene til samlet ytelse tilsvarende BREEAM Excellent/very good. Miljøoppfølging skal skje gjennom egen miljøplan /miljøoppfølgingsprogram eller vha miljøsertifisering for tiltaket som fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak. Krav om bruk av miljøvennlige materialer skal tas inn i miljøplanen *(jfr. pbl § 12-7 nr. 3).*

c) Bygningenes passive egenskaper skal i størst mulig grad utnyttes før annen teknikk benyttes. Prioritering og vurdering av tiltak for å nå energirammekravet skal ta utgangspunkt i lønnsomhetsbetraktninger basert på LCC-analyser *(jfr. pbl § 12-7 nr. 3).*

§ 2.9 Skilt og reklame (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)
Bruk av skilt og reklame skal framgå av rammesøknad og godkjennes av kommunen. Skilt- og reklameinnretninger skal uføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Det skal fortrinnsvis benyttes frittstående bokstaver. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes. Skilt/reklame skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Det tillates ikke blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger, reklame på markiser (med unntak av virksomhetens firmanavn/logo) eller løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller er til visuell sjenanse i landskapsbildet.

§ 2.10 Landskapsplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)
Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan/ landskapsplan for hele området som vedlegges rammesøknad for nye byggetiltak. Landskapsplan med snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Landskapsplanen skal vise:

a. Bebyggelsens plassering og møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
b. Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer og ramper som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
c. Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal og parkering.
d. Tekniske forhold som avrenning og arealenes materialbruk.
e. Plan for utforming av grøntanlegg, lekeplass og renovasjonsanlegg.
f. Plan for belysning med angivelse av armaturtyper, lysretning og skjermingsgrad.
g. Materialbruk.

Landskapsplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

§ 2.11 Parkeringsdekning gjesteplasser (jfr. pbl § 12-7 nr. 7)
Ved ethvert søknadspliktig arbeid innenfor områdene BFK skal det dokumenteres at tiltaket får tilfredsstillende dekning for gjesteparkering innenfor område P1-2.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jfr. pbl § 12-7 nr. 10)

§ 3.1 Trafikkområder
Adkomstvei til planområdet (KV) skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 3.2 Sidearealer
Tilsåing av fylling/skjæringer/sidearealer skal gjøres samtidig med opparbeidelsen av utomhusanlegget, dersom årstiden tillater det - eventuelt førstkommende vår dersom arbeidet utføres på sen høst eller vinter.

§ 3.3 Gangarealer/bryggepromenade
Gangarealene (GA)/bryggepromenaden skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Det samme gjelder turvei som gir adkomst fra bryggepromenadens sydende til grøntområde G og friluftsområdet syd for dette, jfr. § 6.1 tredje ledd.

§ 3.4 Parkeringsplass
a) For forretnings- og kontorbygg skal område P1-2 (gjesteparkering) være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. I tillegg skal det være tilstrekkelig parkering innendørs (innenfor BFK) for ansatte.

b) For boliger skal tilstrekkelig parkering innendørs (jfr. § 4.1 e) være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 3.5 Takhager og lekearealer
Takhager og arealer for barns lek skal være opparbeidet i hht landskapsplanen som følger rammesøknaden før det gis brukstillatelse.

§ 3.6 Renovasjonsanlegg
Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før tilhørende boenheter tas i bruk.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig/forretning/kontor (BFK)
a) Innenfor område BFK tillates det etablert bebyggelse for bolig, forretning og kontor med tilhørende parkering der 1. etasje tillates nyttet kun til forretning, kontor og parkering, mens 2. og 3. etasje tillates nyttet kun til boligformål *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1).* Ved utforming skal prinsippene som vist i illustrasjonsplanen følges, der bebyggelsen over 1. etg. er søkt inndelt i en lamellstruktur som gir gjennomsyn fra havna mot bakenforliggende terreng og vise versa. Former og volumer skal tilpasses omgivelsene. Det skal legges vekt på utforming som bygger opp under stedsidentitet og lokalt bygningsmiljø. For å oppnå et variert bygningsuttrykk skal lamellene utformes med innbyrdes variasjon med hensyn til mønehøyder, gavlbredder og plassering av fasadeliv. Fargesetting og materialbruk skal ta utgangspunkt i eksisterende kulturmiljø. Bebyggelsen skal oppføres med fasadematerialer i tre.

Dersom 1. etasje (næringsdelen) gjøres sammenhengende, skal partiene mellom boligvolumene utformes slik at de oppleves som pauser i bebyggelsen og i minst mulig grad oppleves som ett sammenhengende bygg. Det tillates ikke etablert inngangspartier i disse mellompartiene, og vindusflater skal søkes minimert og gjort minst mulig synlige. Fasader mot bryggepromenade GA og brystning/rekkverk mot takhager skal utformes med en mest mulig naturlik overflate, slik at mellompartiene (sett fra sjøsiden) oppleves mer som naturterreng enn bebyggelse. Målet er at lamellene skal oppleves mest mulig frittstående, og at mellombyggene mest skal se ut som en fortsettelse av bakenforliggende terreng, jfr. ill. 5 og 6 på s. 19 i planbeskrivelsen som eksempel på dette.

b) Det er tillatt med maksimalt 600 kvm forretningsareal (salgsflate). *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1)*.

c) BFK tillates bebygd med inntil 82 % BYA *(jfr. pbl § 12-7 nr. 2).*

d) Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote 11,5. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote +15,20. Minst 45% av lamellbebyggelsen skal ha en kotehøyde ikke over +14,20. Bebyggelsens 2. og 3. etasje skal oppdeles i minst 4 lamellformede volumer som orienteres med kortsiden mot sundet (se prinsipp vist i ill. plan). Dersom bebyggelsen utformes med en sammenstilling av flere lameller, skal mønehøyden varieres internt i hver gruppe.
Maksimalt tillatt sammenhengende fasadelengde uten sprang i fasadelivet mot bryggepromenaden er 20,5 meter.
Det skal benyttes saltak på alle nye bygninger. Unntatt er tak for 1. etasje som kan benyttes som takterrasser og fellesareal for boliger i 2. og 3. etasje *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1).*

e) Det skal innenfor område BFK være minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet for boliger inntil 40 kvm, 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet for boliger mellom 40 og 80 kvm og 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for boliger over 80 kvm. I tillegg skal det innenfor område BFK være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. 100 kvm bruksareal for kontorer og 3 biloppstillingsplasser pr. 100 kvm bruksareal for forretning – alt for å dekke ansattes behov. Gjesteparkering for kontor og forretning skal løses innenfor område P1-2 *(jfr. pbl § 12-7 nr. 7). Det skal være minst 1,4 gjesteplass pr 100 kvm kontor og forretning.*

f) Minst 10 % av biloppstillingsplassene skal tilfredsstille gjeldende krav til universelt utformede parkeringsplasser *(jfr. pbl § 12-7 nr. 4).*

g) Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet innenfor BFK. For kontor og forretning skal det være minimum 5 sykkelparkeringsplasser pr. 500 kvm innenfor BFK, P1-2 og GA *(jfr. pbl § 12-7 nr. 7).*

h) Det skal etablerers takhager på takarealene mellom boenhetene. Takhagene skal opparbeides som små, private hageanlegg og felles grøntanlegg og tilrettelegges for bruk til opphold *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1).*

i) Anvist plassering av planlagt bebyggelse i planen er veiledende *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1)*.

§ 4.2 Energianlegg (EA)
a) Innenfor område avsatt til energianlegg tillates etablert transformatorstasjon for strømforsyning av planområdet. Særskilte lover og regler for slike anlegg skal fortsatt gjelde for området *(jfr. pbl § 12-7 nr. 2).*

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (RA)
a) Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg tillates etablert anlegg i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement for kommunen. Dersom renovasjonsløsningen i sin helhet løses innenfor området BFK, skal området RA inngå som en del av opparbeidet grønt-anlegg innenfor P1 *(jfr. pbl § 12-7 nr. 2).*

§ 4.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SAL)
a) SAL skal opparbeides som et bryggeanlegg med universell utforming *(jfr. pbl § 12-7 nr. 4).*
Ved byggesøknad skal situasjonsplan ses samlet for områdene SAL og SA1-2.

b) Innenfor SAL tillates det oppført sjøbu til bruk for lagring av maskiner og utstyr til småbåtanlegg i områdene SA1-2. Anvist plassering i planen er bindende. Maksimalt tillatt

BYA er 25 kvm. Bebyggelsen skal ha saltak og utføres med tradisjonell material- og fargebruk. Maksimal tillatt gesimshøyde er kote 5,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er kote 7,5 meter *(jfr. pbl § 12-7 nr. 2).*

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørevei (KV)
KV skal opparbeides med fast dekke og med asfaltert bredde minst 3,5 meter *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1).*

§ 5.2 Gangvei/gangareal/gågate (GA)
a) GA skal opparbeides som offentlig tilgjengelig bryggepromenade *(jfr. pbl § 12-7 nr. 14).*

b) Innenfor GA tillates det oppført inntil 50 m^2 overdekning over uteservering *(jfr. pbl § 12-7 nr. 4).*

c) GA skal opparbeides med minimum 5 meter bredde fra bygningenes fasade til bryggekant *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1).*

§ 5.3 Parkeringsplass (P1-2)
Område P1-2 skal opparbeides som kunde-/besøksparkering for kontorer og forretninger i område BFK. Sykkelparkering for besøkende skal løses utendørs og kan etableres innenfor GA eller P1 *(jfr. pbl § 12-7 nr. 7).*

§ 5.6 Kjøreadkomst på bryggepromenaden (jfr. pbl § 12-7 nr. 7)
Ved utforming av GA og utearealer innenfor område BFK skal det til sammen sikres en kjøresterk adkomst for tyngre kjøretøy (inklusiv 13 tonns brannbil) i en bredde av minst 4,5 meter *(jfr. pbl § 12-7 nr. 4)*.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (G) (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)
Område G skal i størst mulig grad beholdes som uberørt naturområde mht både terrengoverflate og vegetasjon. Nødvendige terrengtilpassingsarbeider tillates i overgangssonen mot område BFK. For øvrig er det kun tillatt å anlegge lette stier og enkle tilpassede lekefunksjoner.

Minst 1000 kvm av området nærmest BFK skal tilrettelegges for lek for barn.

Det skal opparbeides en turvei gjennom området som vist i illustrasjonsplanen, og som forbinder allment tilgjengelig bryggepromenade (GA) fra dennes sydende til bevart naturterreng i sydvestre del av område G med videre kontakt til friluftsområdet som støter inntil planområdet i syd.
Turveien skal tilpasses terrenget på best mulig måte og utføres med materialer og fargebruk som underbygger dette (eksempelvis betong og naturlig grånet treverk).
Tracevalg og utforming bør tilstrebe minst mulig bruk av rekkverk, som der det er nødvendig skal utformes minst mulig dominerende i landskapsbildet.
Turveiens bredde skal være minst 1,5 m, men kan på korte, utsatte partier tillates med bredde minst 1,2 m hvis større bredde vanskeliggjør terrengtilpassingen.

All planlagt bruk av område G skal fremgå av landskapsplanen som skal følge bygge-søknader i område BFK.

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Ferdsel (F)
Det tillates ingen form for oppankring innenfor F og ingen installasjoner som kan hindre ferdsel i området *(jfr. pbl § 12-7 nr. 2).*

§ 7.2 Havneområde i sjø (SA1-2)
Innenfor område SA1 tillates etablert privat småbåtanlegg med båtplasser anlagt direkte mot område SAL. Det tillates ikke egne bryggekonstruksjoner eller bølgebrytere innenfor området, og manøvreringsareal for å betjene båtplassene skal være tilgjengelig for alle båter i havna.
Område SA2 tillates nyttet til småbåtanlegg i sjø – nærmere bestemt som gjesteplasser med fortøyning direkte til område SAL. Gjesteplassene skal merkes.

Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en samlet plan for området (SA1 og SA2 samlet) og beregnet totalt antall båtplasser *(jfr. pbl § 12-7 nr. 2).*

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 112/103/0/0

Eierrepresentant: Sjøhuset Engelsviken Sameie

Regningsmottaker: Sjøhuset Engelsviken Sameie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ENGELSVIKEN PRESERVI	Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	112	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	103	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	8741,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 5)

Adresse	Mariusbakken 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1628 ENGELSVIKEN	Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad
Adresse	Mariusbakken 1A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1628 ENGELSVIKEN	Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad
Adresse	Mariusbakken 1B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1628 ENGELSVIKEN	Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad
Adresse	Mariusbakken 1C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1628 ENGELSVIKEN	Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad
Adresse	Mariusbakken 1D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1628 ENGELSVIKEN	Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	37,00 stk	kr 1 892,00	01.04.2026	1/1	0	kr 87 505,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	4,00 Fastdel	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 11 334,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	4,00 Fastdel	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 4 973,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	37,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 104 843,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	37,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 45 997,00
4256	AKONTO VANN KOMB.B	4 000,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 57 730,00
4356	AKONTO AVLØP KOMB.	4 000,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 175 214,00
							kr 487 596,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
49347796	100	100	Årsavlesning - målt	11.11.2025	0	0	15712

Grunnkart

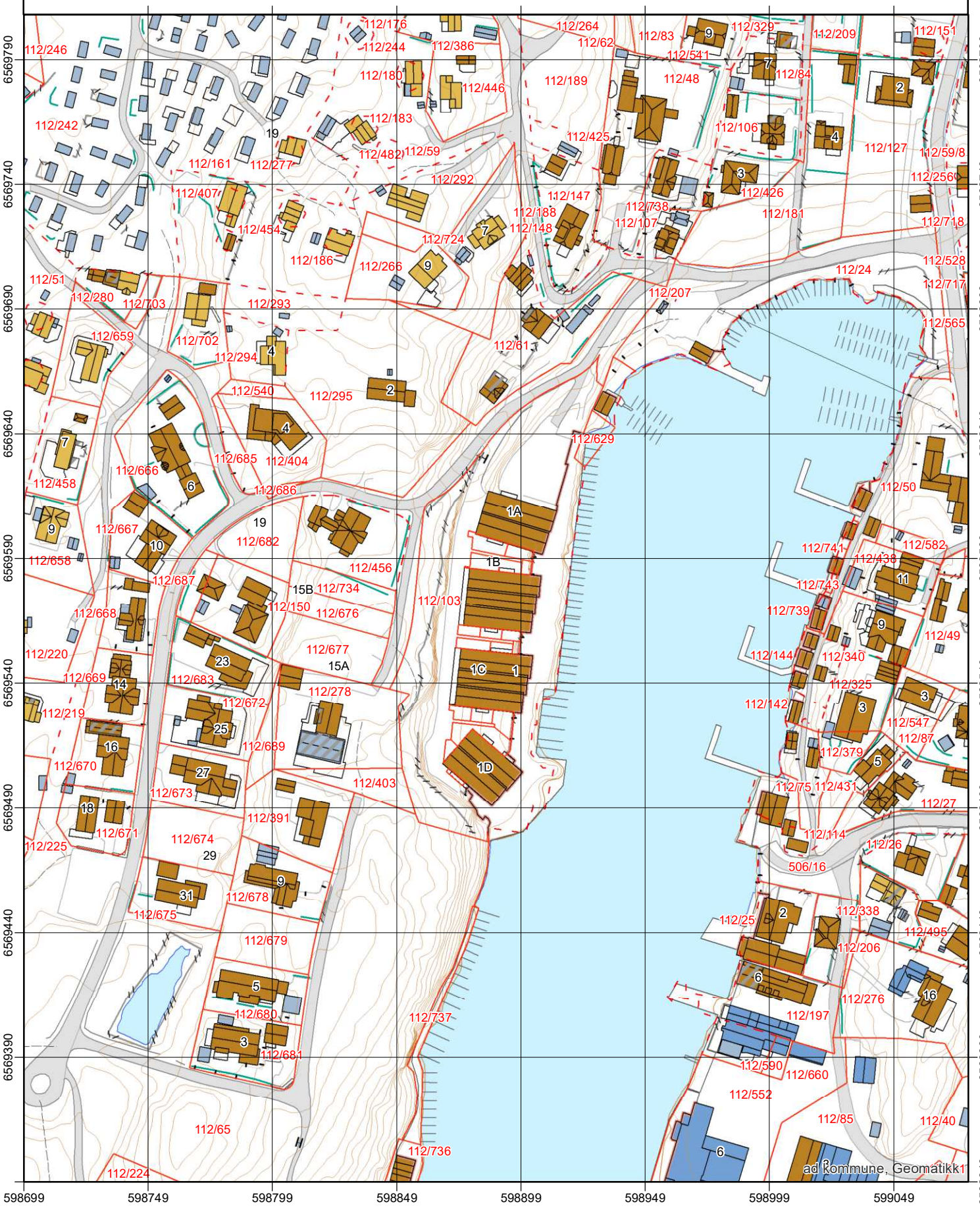
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 112/103/0/2

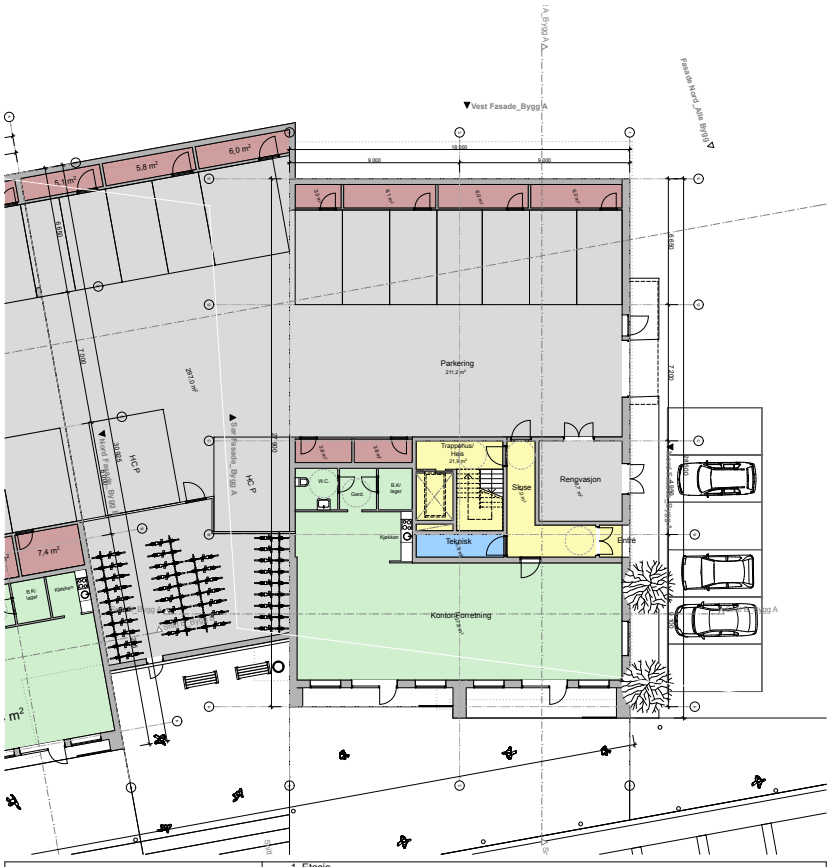
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-17

N

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



Vedl. E-08



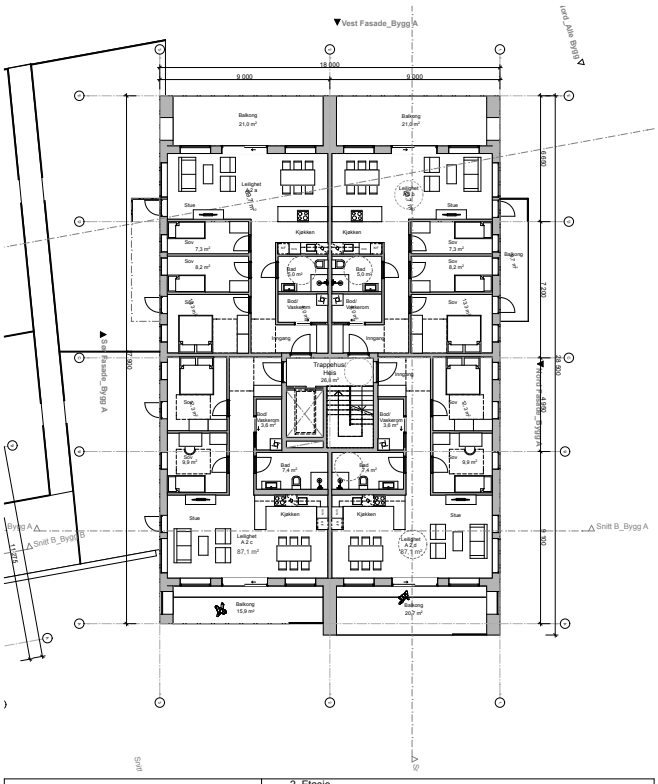
Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	1:200	KEA	KA
Tiltakshaver/Client...	**Tegningsnummer/Drawing number...**	**Tegningstype/Type drawing...**	**Dato/Date...**	**Index/Index...**	**Filnavn/File name...**
Engelsviken Eiendom AS	E-08_A20-101	Bygg A_Plan 1	2018.01.15	.	10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pln

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/emil/Dropbox (S-LAB)/S-LAB team folder/10116_Engelsviken Canning_Forprosjekt/09_Tegninger/02_Skisseprosjekt/07_Ref filer/10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pln

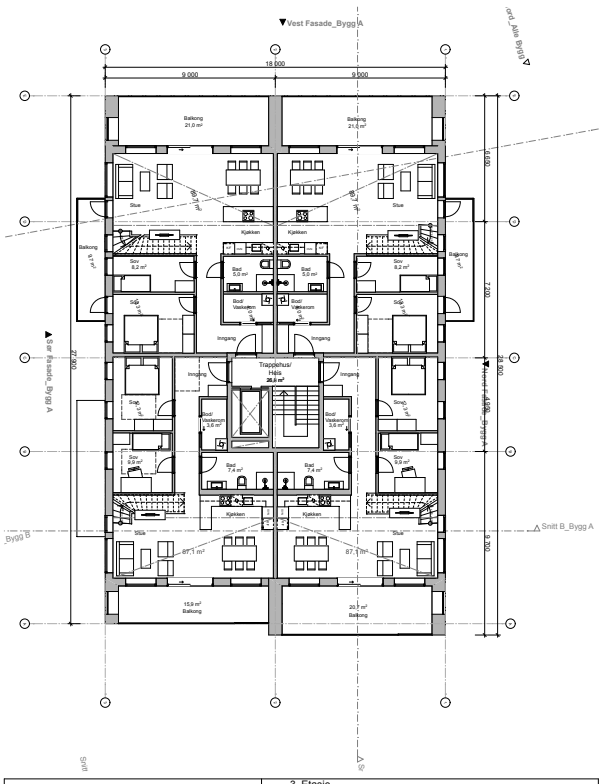
D C B A

S,L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Værelsetorvet 1
Gamle Bedriftsgrei 28
5414 Kolstevoy
Norway
T: 99 496 444
E: emil@s-lab.no
W: s-lab.no

Vedl. E-09



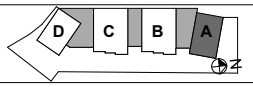
	2. Etasje
1:200	



	3. Etasje
1:200	

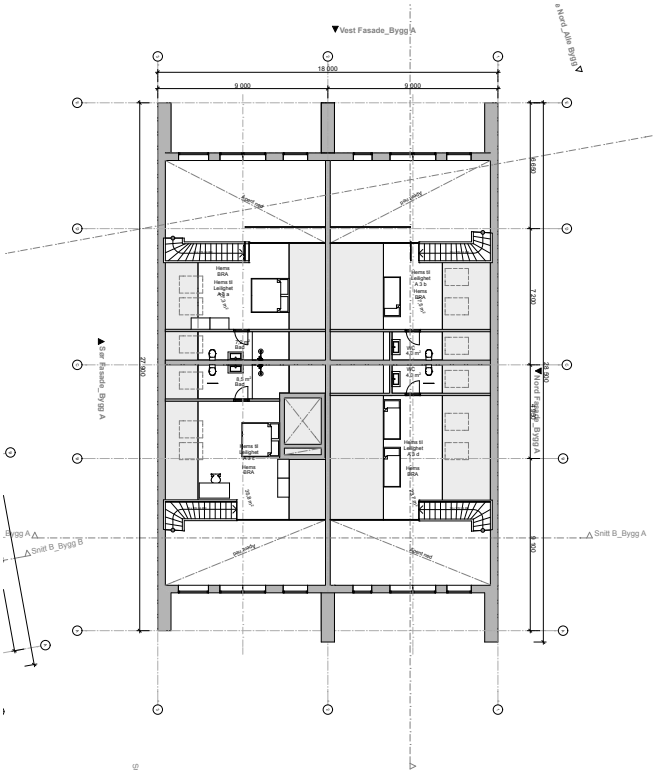
Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	1:200	KEA	KA
Tiltakshaver/Client...	**Tegningsnummer/Drawing number...**	**Tegningstype/Type drawing...**	**Dato/Date...**	**Index/Index...**	**Filnavn/File name...**
Engelsviken Eiendom AS	E-09_A20-103	Bygg A_Plan 2 & 3	2018.01.15	.	10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pln

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/emil/Dropbox (S-LAB)/S-LAB team folder/10116_Engelsviken Canning_Forprosjekt/09_Tegninger/02_Skisseprosjekt/07_Ref filer/10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pln

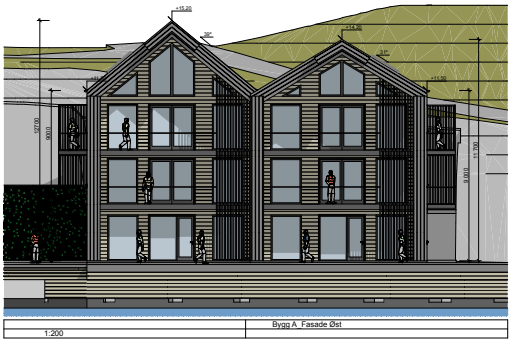


S.L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Værelsesvei 1
Gamle Badstuegrd 28
0368 Kolsaasy
Norway
T: 99 496 444
E: emil@s-lab.no
W: s-lab.no

Vedl. E-10


Vest Fasade_Bygg A
18 000
9 000
9 000
Nord Fasade_Bygg A
Øst Fasade_Bygg A
Snitt B_Bygg A
Snitt B_Bygg B
27 900
7 200
7 200
6 900
Hems
BRA
Hems til
Leilighet
A 3 a
Hems til
Leilighet
A 3 b
Hems til
Leilighet
A 3 d
Hems til
Leilighet
A 3 e
WC
4.3 m²
WC
4.3 m²
Heis
2.4 m²
Heis
2.4 m²
Heis
2.4

Vedl. E-11



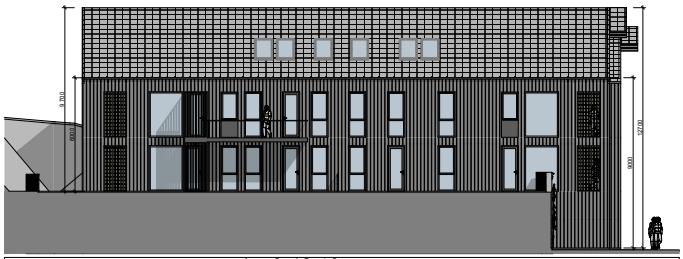
1:200 Bygg A_Fasade Øst



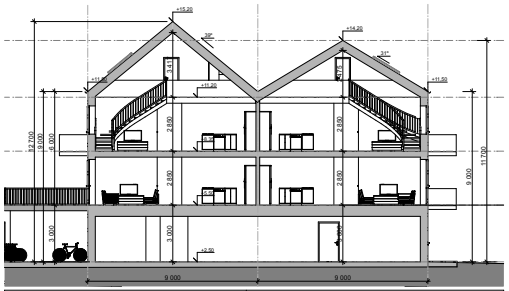
1:200 Bygg A_Fasade Nord



1:200 Bygg A_Fasade Vest



1:200 Bygg A_Fasade Sør



1:200 Bygg A_Snitt B



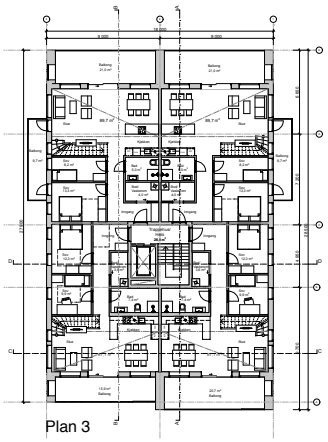
1:200 Bygg A_Snitt A

Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	1:200	KEA	KA
Tiltakshaver/Client...	Tegningsnummer/Drawing number...	Tegningstype/Type drawing...	Dato/Date...	Index/Index...	Filnavn/File name...
Engelsviken Eiendom AS	E11_A40-101	Bygg A_Fasader & Snitt	2018.01.15	.	10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pln

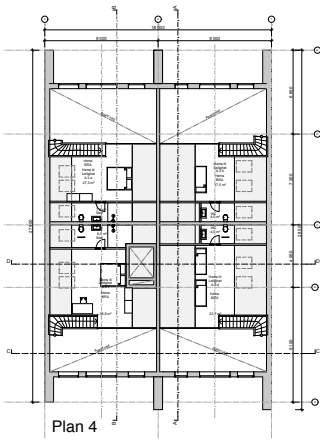
BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/emil/Dropbox (S-LAB)/S-LAB team folder/10116 Engelsviken Canning Forprosjekt/09 Tegninger/02 Skisseprosjekt/07 Ref filer/10116_REF_SØK_04 2018.01.27.pln

D C B A

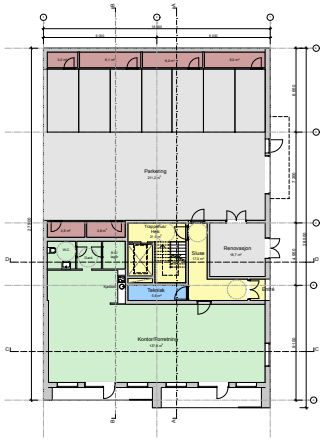
S.L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Værelsetorvet 1
Gamle Bedding
N-1
T: 99 466 444
E: emil@s-lab.no
W: s-lab.no



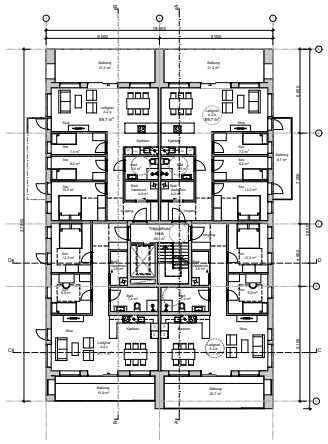
Plan 3



Plan 4



Plan 1



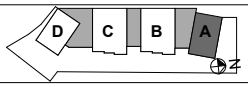
Plan 2

Oversikt Bygg A_rev 2018.02.01

Bygg	Plan	Type/Programm	Antall	Areal (m2)	Kommentar
A	1	Parkering	.		
A	1	Bod	.		
A	1	Sykkelparkering	.		
A	1	Teknisk	.		
A	1	Sirkulasjon	.		
A	1	Kontor	1	**137**	Areal avser kontor
A	2	Leilighet	1	89,7	A 2 a
A	2	Leilighet	1	89,7	A 2 b
A	2	Leilighet	1	87,1	A 2 c
A	2	Leilighet	1	87,1	A 2 d
			4	**353,6**	
A	3	Leilighet	1	89,7	A 3 a
A	3	Leilighet	1	89,7	A 3 b
A	3	Leilighet	1	87,1	A 3 c
A	3	Leilighet	1	87,1	A 3 d
			4	**353,6**	
A	4	Hems	(1)	27,3	Hems til A 3 a
A	4	Hems	(1)	17,5	Hems til A 3 b
A	4	Hems	(1)	35,8	Hems til A 3 c
A	4	Hems	(1)	23,7	Hems til A 3 d
			(0)	**104,3**	
		Sum Leiligheter	**8 st**	**812 m2**	Areal avser bolig

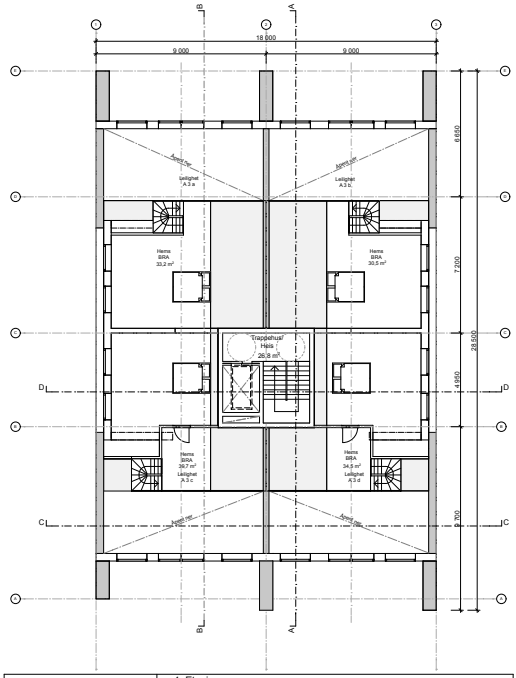
Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	1:300	KEA	.
Tiltakshaver/Client...	**Tegningsnummer/Drawing number...**	**Tegningstype/Type drawing...**	**Dato/Date...**	**Index/Index...**	**Filnavn/File name...**
Engelsviken Eiendom AS	E-12_A21-160	Bygg A - oversikt areal	2018.01.15	.	10116_A_SØK_04_2018.01.27.pln

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/emil/Dropbox (S-LAB)/S-LAB team folder/10116_Engelsviken Canning_Forprosjekt/09_Tegninger/02_Skisseprosjekt/04_Skisser/BYGG_A/10116_A_SØK_04_2018.01.27.pln

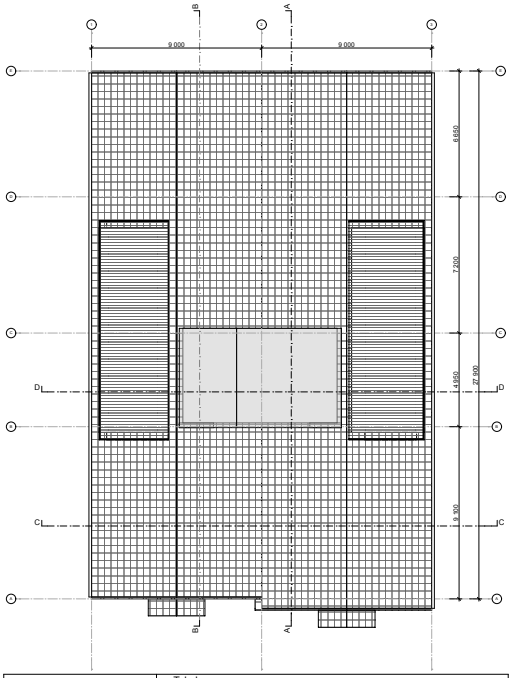


S,L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Vaterlandsvet 1
Gamle Baddingvei 28
1364 Kolsåsmy
Norway
T: 99 496 444
E: emil@s-lab.no
W: s-lab.no

Vedl. E-10



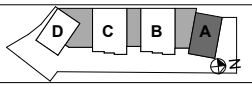
	4. Etasje
1:200	



	Takplan
1:200	

Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	1:200	KA	KEA
Tiltakshaver/Client...	**Tegningsnummer/Drawing number...**	**Tegningstype/Type drawing...**	**Dato/Date...**	**Index/Index...**	**Filnavn/File name...**
Engelsviken Eiendom AS	A20-105	Bygg A_Plan 4 & Tak Plan	2017.06.20	.	10116_REF_103_2017.06.13_Landskapsplan.pln

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/karimagha/Dropbox/S-LAB team folder/10116_Engelsviken Canning_Forprosjekt/09_Tegninger/02. Skisseprosjekt/07_Ref filer/10116_REF_103_2017.06.13_Landskapsplan.pln



S,L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Vaterlandsvei 1
Gamle Baddingvei 28
1414 Kolbotn
Norway
T: 99 496 444
E: post@s-lab.no
W: s-lab.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,19.03.2026

Til informasjon!

Eiendom: 112/103/0/2 Mariusbakken 1 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Ordre: **88208**

Eiendom: **3107-112/103/0/2 Andel 0 H0203**
Mariusbakken 1A
1628 Engelsviken

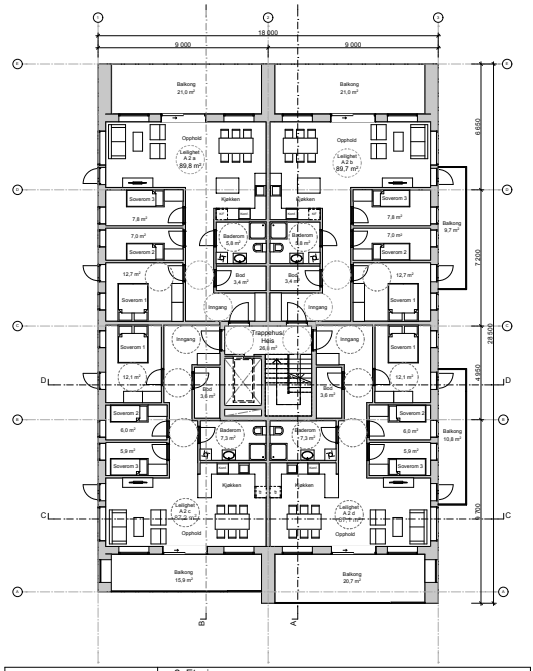
K31070010 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank

STISYV@FREDRIKSTAD.KOMMUNE.NO, 18.03.2026 10:18:

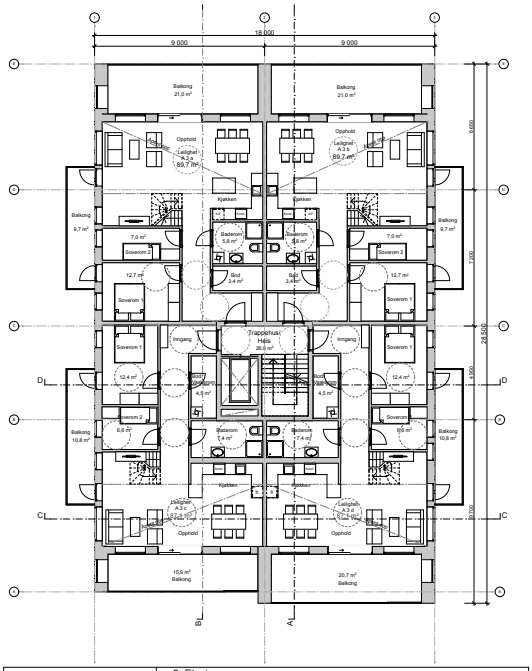
Oppdateres

Laste opp dokumenter

Vedl. E-09



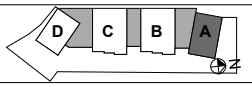
	2. Etasje
1:200	



	3. Etasje
1:200	

Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Phase...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	1:200	KA	KEA
Tiltakshaver/Client...	**Tegningsnummer/Drawing number...**	**Tegningstype/Type drawing...**	**Dato/Date...**	**Index/Index...**	**Filnavn/File name...**
Engelsviken Eiendom AS	A20-103	Bygg A_Plan 2 & 3	2017.06.20	.	10116_REF_103_2017.06.13_Landskapsplan.pln

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Users/karimagha/Dropbox/S-LAB team folder/10116_Engelsviken Canning_Forprosjekt/09_Tegninger/02. Skisseprosjekt/07_Ref filer/10116_REF_103_2017.06.13_Landskapsplan.pln



S,L.A.B. Strategic Lab for Architecture and Building
Vaterlandsvet 1
Gamle Baddingvei 28
1364 Kolsåsmy
Norway
T: 99 496 444
E: post@s-lab.no
W: s-lab.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

STRATEGIC LAB FOR ARCHITECTURE AND BUILDING AS

Voldportgaten 69
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/2013-100-258648/2020-JOHB	112/103	30.11.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1895/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 18/11-2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Mariusbakken 1
Gnr. 112 Bnr. 103 Fnr.

Arbeidets art: 4 bygninger med boliger og kontorer.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

Kopi til interne mottakere:
Jan Olav Berge Vann og avløp

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling
Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 18.03.2026, ordrenr 88208*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***112***	Bnr.:	***103***	Fnr.:	***0***	Snr.:	***2***
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Mariusbakken 1A***						

WI01061610 Grunnforurensning:

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

Det er registrert mistanke om forurenset grunn på eiendommen, men sør for selve bygningen - se faktaark om notbekeri. Det ble ikke sendt inn tiltaksplan i byggesaken (2017/2013), og lokaliteten er derfor ikke oppdatert etter utbygging. Dersom det skal gjøres terrenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2 og oppdatere Miljødirektoratets database Grunnforurensning.
3.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 112	**Bnr:** 103	**Fnr:** 0	Snr: 2
Adresse:	Mariusbakken 1A		
Areal:	ca. 8741.9 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Storm 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg 1600 - Uteoppholdsareal 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1046 Engelsviken Canning	**Formål/Hensynssone:** 370 - Høyspenning 140 - Frisiktsone 1510 - Energianlegg 1550 - Renovasjonsanlegg 1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone 1802 - Bolig, forretning, kontor 2011 - Kjøreveg 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. 2080 - Parkering 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT) 6100 - Ferdsel	**Godkjent/vedtatt:** mars 10, 2016
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 1046_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

: Nedlagt notbekeri i Engelsviken (244)

Lokalitet

Lokalitet ID: **244**
Lokalitetnavn: **Nedlagt notbekeri i Engelsviken**
Saksnummer: **2007/8090, 2009/9419, 2020/3737**

Lokalitettype: **Forurenset grunn**
Prosesstatus: **Uavklart**
Status: **Godkjent**
Myndighetsnivå: **Statsforvalteren**
Myndighet: **Statsforvalteren**

Høyeste tilstandsklasse: **-**
Totalt areal: **5414** m2

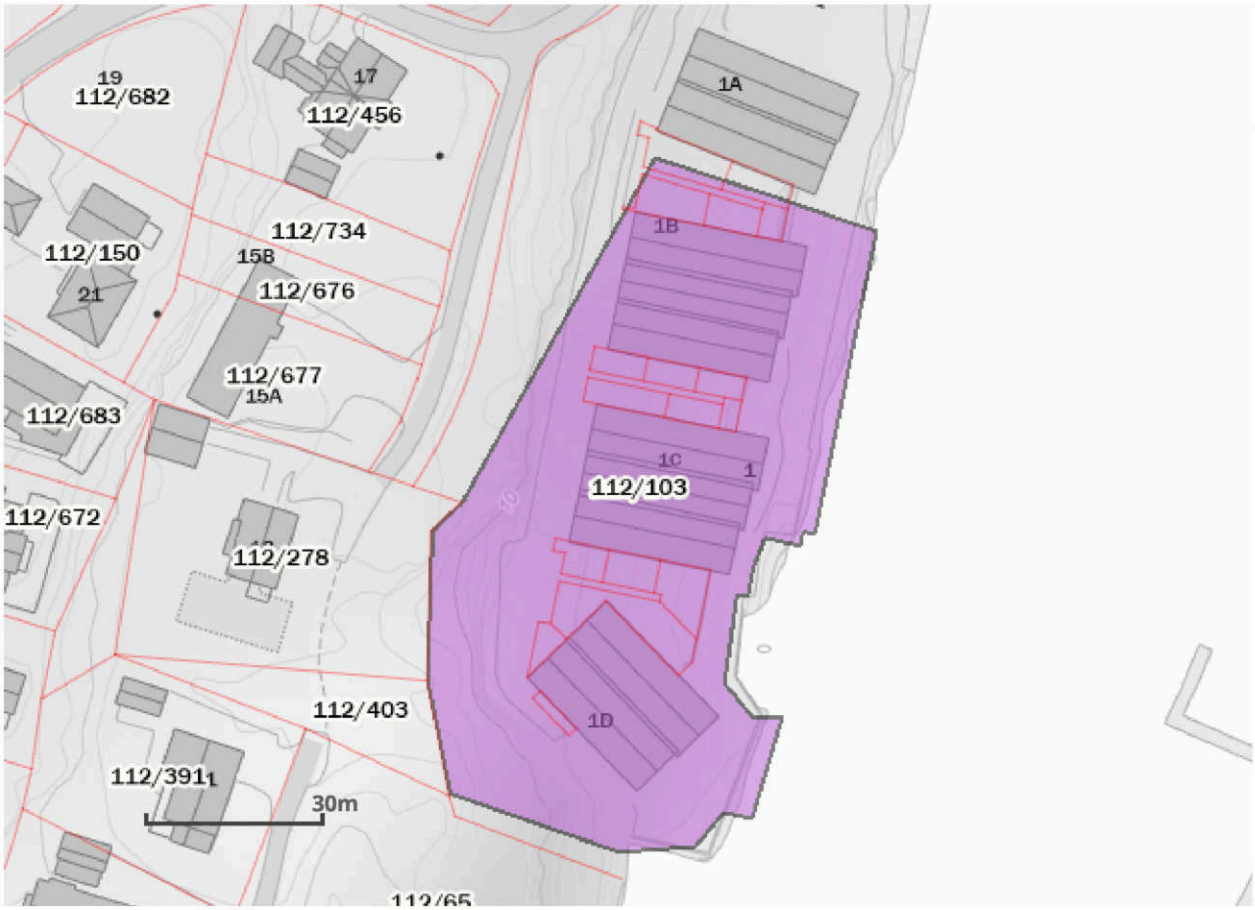
Fylke:
Viken

Kommune:
Fredrikstad

Forurenset område

1 forurensede område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands-klasse
+ 244-A	Boligbebyggelse	5414	X - Mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall - oppfølging uavklart	Ikke satt



Forurensning

Stoff	Status
Kobber (Cu) !	Mistanke om
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !	Mistanke om

Bly (Pb) !	Mistanke om
Total hydrokarbon (THC) !	Mistanke om

Rapporter

1 rapport(er) er registrert

Tittel/Utgiver	Rapporttype	Dato	Saksnummer	Rapport
Oppsummering fra møte / FMOS	Kartlegging	22. april 2009	2007/8090-36	Kartoppsummering_09.pdf

Vedtak

Ikke registrert

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert

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)

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

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

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- KS – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

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
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1915			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1916			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1917			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1918			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1919			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1920			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1921			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1922			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1923			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1924			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1925			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1926			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1927			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1928			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1929			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1930			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1931			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1932			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1933			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1934			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1935			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1936			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1937			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1938			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1939			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1940			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1941			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1942			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1943			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1944			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1945			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1946			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1947			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1948			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1949			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1950			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1951			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1952			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1953			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1954			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1955			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1956			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1957			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1958			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1959			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1960			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1961			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1962			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1963			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1964			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1965			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1966			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1967			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1968			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1969			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1970			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1971			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1972			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1973			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1974			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1975			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1976			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1977			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1978			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1979			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1980			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1981			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1982			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1983			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1984			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1985			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1986			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1987			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1988			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1989			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1990			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1991			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1992			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1993			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1994			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1995			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1996			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1997			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1998			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1999			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2000			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2001			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2002			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2003			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2004			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2005			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2006			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2007			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2008			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2009			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2010			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2011			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2012			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2013			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2014			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2015			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2016			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2017			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2018			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2019			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2020			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2021			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2022			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2023			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2024			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2025			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2026			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2027			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2028			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2029			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2030			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2031			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2032			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2033			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2034			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2035			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2036			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2037			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2038			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2039			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2040			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2041			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2042			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2043			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2044			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2045			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2046			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2047			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2048			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2049			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2050			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2051			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2052			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2053			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2054			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2055			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2056			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2057			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2058			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2059			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2060			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2061			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2062			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2063			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2064			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2065			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Tanya Reed
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260071 . Vår ref.: 1965-1-02 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sjøhuset Engelsviken Sameie
Organisasjonsnr:	925800147
Seksjonseier:	Engelsviken Eiendom AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Mariusbakken 1 A, 1628 ENGELSVIKEN
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	112
Bnr.	103

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7366347.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet er bygget i 2020 og består av 37 boligseksjoner samt 8 næringsseksjoner. OBOS fører avdelingsregnskap i sameiet (bolig, næringslokaler, båt- og bilplasser). Sameiet har eget p-anlegg både inne og ute samt at de disponerer båtplasser - se vedtekter. Vi gjør oppmerksom på at parkeringsanlegg er egen næringsseksjon nr. 44 og båtplasser er egen næringsseksjon nr. 45. Hjemmel må tinglyses til disse næringsseksjonene ved eierskifte. Sameiet har egen kajakk- og sykkelgarasje, samt badstue. Sistnevnte bestilles via Vibbo.no (nettside for eierne). Bruk Vipses sameiet pr gang. Egne retningslinjer for montering av markiser og screens, se tillegg til husordensreglene. Sameiet bekoster ved eierskifter skilt til postkasse, hoveddør og ringeklokke. Forsikringsavtale nr. 7366347 i Tryg. En gjesteleilighet i sameiet. Sameiet har avtale med Telenor om bredbånd og TV. Årsmøte avholdes 16. - 24. april 2026 som digitalt møte, med et frivillig fysisk møte 16.4. kl. 18.00.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 273,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	183,00	
Felleskostnader	4 505,00	
Kabel-tv	468,00	
Båtplassavgift	117,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	633,-
Fradragsberettigede kostnader:	59,-
Annen formue:	18 597,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon: 22 98 89 47.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anniken Poulsson Beer, e-post: sjohuset-engelsviken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

SJØHUSET ENGELSVIKEN SAMEIE

org. nr. 925 800 147

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sjøhuset Engelsviken Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.09.2020 (dok nr 3044008)

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 37 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 112, bnr 103 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Private utearealer
- Båtplasser

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon 44 er sameiebrøken basert på antall parkeringsplasser og boder, der 1 parkeringsplass og 1 bod er vektet som 1 for den enkelte parkeringsplass og bod, der brøken for denne seksjonen er 110. For næringsseksjon 45 er sameierbrøken basert på antall båtplasser som tilleggsdeler, der 1 båtplass er vektet som 1 for den enkelte båtplass, der brøken for denne seksjonen er 41.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Sameiets parkeringsplasser utendørs
(1) Sameiet har 20 parkeringsplasser utendørs på fellesareal. Disse eies av seksjonseierne i fellesskap og skal som hovedregel brukes som gjesteplasser.

(2) Styret kan leie ut noen av parkeringsplassene på sameiets fellesareal til seksjonseiere i sameiet. Det skal utarbeides egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer. Det skal betales månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret og skal minimum dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassen. Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

(3) Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

5 Parkeringsplasser og boder i næringsseksjon 44 (garasjeanlegg)

5-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene i garasjeanlegget befinner seg næringsseksjon nr 44. Eiere i næringsseksjon 44 eier garasjeanlegget i fellesskap. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X.

(2) Eierandelen til næringsseksjon 44 blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Eierandelen kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sjøhuset Engelsviken Sameie. Parkeringsplass med inngang til bod i bakkant (eierandel i næringsseksjon 44) kan kun selges samlet sammen med boligseksjonen. Parkeringsplass uten inngang til bod i bakkant kan selges til andre seksjonseiere i sameiet. Utbygger vil eie og disponere eventuelle p-plasser som ikke blir solgt.

5-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og styret i boligsameiet utgjør styret for næringsseksjon 44 (garasje) med mindre næringsseksjonen velger sitt eget styre. Se for øvrig kostnadsfordeling i punkt 6-1.

5-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

6. Båtplasser i næringsseksjon nr 45

6-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Næringsseksjon nr 45 er en sjøbod. Båtplasser utendørs er tilleggsareal til næringsseksjon 45 og eies i fellesskap av eiere i næringsseksjon nr 45. Rettigheter og plikter fremgår av egne vedtekter, se vedlegg X.

(2) Eierandelen til næringsseksjon 45 blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Eierandelen kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sjøhuset Engelsviken Sameie. Båtplasser kan leies ut til både seksjonseiere i sameiet og eksterne. Utbygger vil eie og disponere eventuelle båtplasser som ikke blir solgt.

6-2 Vedlikehold

(1) Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av selve brygga. Næringsseksjon 45 har ansvar for drift og vedlikehold av anordninger til båtplassene, dvs slikt som festeanordninger til brygga og havbunn, flyteelementer osv. Se for øvrig kostnadsfordeling i punkt 8-1.

(2) Styret i boligsameiet utgjør styret for næringsseksjon 45 (båtplasser) med mindre næringsseksjonen velger sitt eget styret.

7. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

7-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Seksjon 44 (garasje) utlignes ikke for ordinære felleskostnader. Eierne av denne seksjonen betaler et fast beløp i måneden for hver parkeringsplass. Beløpet skal dekke kostnader til drift og vedlikehold av garasjen, slikt som kjøre- og adkomstsareal, porter, dører, tekniske anlegg, vaktmester/renhold, serviceavtaler, forsikring, snørydding/feiing, strøm og ladepunkter. Styret i sameiet kan regulere beløpet dersom det viser seg store avvik mellom beløpet og de faktiske kostnadene forbundet med drift og vedlikehold. Seksjon 44 skal også betale særskilte kostnader forbundet med ekstra administrasjon av denne seksjonen, slik som underregnskap, dersom det er nødvendig.

(3) Seksjon 45 (båtplasser) utlignes ikke for ordinære felleskostnader. Eierne av denne seksjonen betaler et fast beløp i måneden for hver båtplass. Beløpet skal dekke kostnader forbundet med drift og vedlikehold av båtplassene, forsikring osv. Styret i sameiet kan regulere beløpet dersom det viser seg store avvik mellom beløpet og de faktiske kostnadene forbundet med drift og vedlikehold. Seksjon 45 skal også betale særskilte kostnader

forbundet med ekstra administrasjon av denne seksjonen, slik som underregnskap, dersom det er nødvendig.

(4) Boligseksjonene skal alene dekke kostnader til de deler av eiendommen som kun betjener boligseksjonene. Dette er kostnader slik som heis. Næringsseksjonene er unntatt fra slike kostnader.

(5) Næringsseksjonene skal dekke særkostnader som kun betjener den/de enkelte næringsseksjoner. Det kan være kostnader slik som ekstra renovasjonskostnader,

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. seksjon som benytter seg av avtalen. Kostnader som utelukkende knytter seg til boligseksjonene fordeles mellom de etter intern brøk. Kostnad som utelukkende knytter seg til næringsseksjonene fordeles mellom de etter intern brøk.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

8-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

8-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

9 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

9-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

9-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

10-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

10-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

11. Årsmøtet

11-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

11-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

11-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

12-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

12-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

12-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

13-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og båtplasser i prosjektet "Sjøhuset Engelsviken", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

FOR

SJØHUSET ENGELSVIKEN BÅTPLASSAMEIE

Fastsatt av utbygger
Gnr.112, bnr. 103, snr. 45 i Fredrikstad kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sjøhuset Engelsviken båtplassameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 112, bnr. 103, snr. 45 i Fredrikstad kommune. Sameiet består av en næringsseksjon i Sjøhuset Engelsviken Sameie. Næringsseksjonen består av en bod i Sjøhuset Engelsviken Sameie med tilhørende båthavn/flytebryggeanlegg/brygge utenfor Sjøhuset Engelsviken Sameie. Båtplasser og brygge er tilleggsareal til boden i Sjøhuset Engelsviken Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for 1 båtplass, hver utgjørende 1/41, til sammen 41/41 uavhengig av størrelse på båtplass.

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte næringsseksjon 45, med bod og båtplasser til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere båtplasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte seksjonens arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over båtplassene med angivelse av båtplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike båtplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av båtplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere/sette båt utenfor fastsatt båtplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til båter som står på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i båtplassameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sjøhuset Engelsviken Sameie sine vedtekter for bruk av brygge og båtplasser og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Sjøhuset Engelsviken" og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de båtplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til båtplass i næringsseksjon 45 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sjøhuset Engelsviken sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til båtplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte båtplasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte båtplass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av båtplasser/sameieandelene.

Eierandel i næringsseksjon 45 (båtplass) følger den boligseksjonen den er tilknyttet til ved salg. Eierandelen kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sjøhuset Engelsviken sameie, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sjøhuset Engelsviken sameie. Båtplasser kan leies ut til eiere i Sjøhuset Engelsviken Sameie og andre som ikke bor der.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sjøhuset Engelsviken sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at Båtplassameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (næringsseksjon 45), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre eller årsmøtet kan fastsette ordensregler og havnereglement for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter antall båtplasser man disponerer.

Dersom kostnader forbundet med energi, vann m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Hvert medlem har ansvar for egen båt og eventuelle skader som hans båt påfører havnen og/eller andre personers eiendom. Medlemmene er forpliktet til å ha ansvarsforsikring for sin båt. Oppståtte skader repareres av Sjøhuset Engelsviken Båtplassameie for eiers regning.

Eier er ansvarlig for forsvarlig fortøyning av sin båt og sørger for at båten er utstyrt med passende fendring.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til båtplass er overlevert til kjøper av.

Sjøhuset Engelsviken sameie kan gjennom eget underregnskap eller avdelingsregnskap i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Båtplassameiet (næringsseksjon 45) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (45).

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Ved mislighold av felleskostnader kan styret pålegge vedkommende å selge sin sameieandel med rett til båtplass.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Eier er selv ansvarlig og forpliktet til å holde sin båt forsikret.

$ 18
Særlig bestemmelse

Dersom hele eller deler av havneanlegget må fjernes som følge av offentlig pålegg i henhold til lov om havner og farvann eller annen bestemmelse, og eierne av den grunn mister bruksretten til båtplass, har medlemmet ikke krav på kompensasjon fra Sjøhuset Engelsviken Båtplassameie eller boligsameiet.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere iht. prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til båtplass av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet båtplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele båtplassanlegget er ferdigstilt og eiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo

Formell båtplass tildeling august 2023 - oppdatert 21.11.2023		
Adresse	**Eiere**	**Båtplass nr.**
Mariusbakken 1 A	[redacted]	38
Mariusbakken 1 A		37
Mariusbakken 1 A		36
Mariusbakken 1 A		35
Mariusbakken 1 B		34
Mariusbakken 1 B		33
Mariusbakken 1 B		32
Mariusbakken 1 B		31
Mariusbakken 1 B		30
Mariusbakken 1 B		29
Mariusbakken 1 B		28
Mariusbakken 1 B		27
Mariusbakken 1 B		26
Mariusbakken 1 B		25
Mariusbakken 1 B		24
Mariusbakken 1 C		23
Mariusbakken 1 B		22
Mariusbakken 1 C		21
Mariusbakken 1 C		20
Mariusbakken 1 C		19
Mariusbakken 1 C		18
Mariusbakken 1 C		17
Mariusbakken 1 D		16
Mariusbakken 1 D		15
Mariusbakken 1 D		14

Formell båtplass tildeling august 2023 - oppdatert 21.11.2023

Båtplass 3,5 meter	Adresse:	Eiere	Båtplass nr.
Leilighet: 32	Adresse: Mariusbakken 1 D	[redacted]	8
Leilighet: 36	Adresse: Mariusbakken 1 D		9
Leilighet: 3	Adresse: Mariusbakken 1 A		10
Leilighet: 1	Adresse: Mariusbakken 1 A		11
Leilighet: 24	Adresse: Mariusbakken 1 C		12
Leilighet: 33	Adresse: Mariusbakken 1 D		13

Formell båtplass tildeling august 2023 - oppdatert 21.11.2023			
KRYBBEN	**Adresse:**	**Eiere**	**Båtplass nr.**
Leilighet: 11	Adresse: Mariusbakken 1 B	[redacted]	7
Leilighet: 23	Adresse: Mariusbakken 1 C		6
Leilighet: 7	Adresse: Mariusbakken 1 A		5
Leilighet 28	Adresse: Mariusbakken 1C		4
Leilighet: 21	Adresse: Mariusbakken 1 C		3
Leilighet: 37	Adresse: Mariusbakken 1 D		2
Leilighet: 30	Adresse: Mariusbakken 1 C		1

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Sjøhuset Engelsviken", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

FOR

SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger
Gnr.112, bnr. 103, snr. 44 i Fredrikstad kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sjøhuset Engelsviken Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 112, bnr. 103, snr. 44 i Fredrikstad kommune. Sameiet består av en næringsseksjon i Sjøhuset Engelsviken Sameie. Næringsseksjonen består av biloppstillingsplasser og boder, kjørebane og adkomstarealer i Sjøhuset Engelsviken Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, og 1 andel for 1 bod hver utgjørende 1/110, til sammen 110/110.

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte næringsseksjon 44, parkeringsarealet og boder med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser og boder i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sjøhuset Engelsviken Sameie sine vedtekter for bruk av garasjen og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Sjøhuset Engelsviken" og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i næringsseksjon 44 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sjøhuset Engelsviken sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser og boder i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Eierandel i næringsseksjon 44 følger den boligseksjonen den er tilknyttet til ved salg. Eierandelen kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sjøhuset Engelsviken sameie, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sjøhuset Engelsviken sameie. Parkeringsplass med bod i bakkant må selges samlet.

Parkeringsplass med bod i bakkant kan selges til andre seksjonseiere, hvis seksjonseier/selger disponerer annen bod.

Styret kan, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sjøhuset Engelsviken sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (næringsseksjon 44), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter antall parkeringsplasser man disponerer.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av p-plass.

Sjøhuset Engelsviken sameie kan gjennom eget underregnskap eller avdelingsregnskap i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet (næringsseksjon 44) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (44).

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Ved mislighold av felleskostnader kan styret pålegge vedkommende å selge sin sameieandel med rett til parkeringsplass.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere iht. prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo

Oversikt p-plasser Engelsviken Sjøhus						
Pr 25.03.2021						
Plass nr	P-plass		Parkeringsplasser Engelsviken Sjøhus 2021			Antall
1	1	B2A	[redacted]			
2	2	A2D				
3	3	A3C				1
4	4	A2B				1
5	5	B3A				1
6	6	B2B				1
7	7	A2C				1
8	8	A2C				1
9	9	B3A				1
10	10	B2F				1
11	11	C101				
12	12	B3F				
13	13	B2D				1
14	14	C101				
15	15	B3E				1
16	16	B3C				1
17	17	C2A				
18	18	C2A				1
19	19	C3C				1
20	20	B3F				
21	21	C2B				1
22	22	C2B				
23	23	C2C				1
24	24	C3A				1
25	25	C3B				
26	26	C3D				
27	27	C3F				
28	28	C2F				
29	29	C2D				1
30	30	D2B				1
31	31	D2B				1

32	32	D2A	[redacted]	1
33	33	D3B		
34	34	D2A		1
35	35	D3A		
36	36	D3A		
37	37	D3C		1
38	38	D102		
39	39	D102		
40	40	D101		
41	41	C101		
42	42	A2A		
43	43	A3A		
44	44	C2F		
45	45	C2F		1
46	46	D3D		
47	47	D3D		1
48	48	B3B		
49	49	B3B		1
50	50	C3D		
51	51	C3D		
52	52	C3C		
53	53	A3A		
54	54	A3A		
55	55	C3A		
56	56	C3A		
57	57	D3D		
58	58	C3A		
59	59	B3D		
60	60	B3D		
61	61	B3C		
62	62	B3C		
63	63	B2C		1
64	64	B2C		

65	65	A3B	[redacted]	
66	66	A3B		
67	67	A3D		1
68	68	A3D		
69	69	B101		
70	70	A102		
71	71	A101		
72	72	B2E		1
73	73	A3C		
				28

	Forberedt		
	X		
	X		
	x		
	x		
	x		
	X		
	x		
	x		
			?
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		

	X		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	x		
	X		
	x		

	X		
	X		
	x		
	ladere		

HUSORDENSREGLER - Sjøhuset Engelsviken Sameie

Ordensreglene er et supplement til vedtektene og må sees i sammenheng med disse.
Vi ber om at alle i hovedsak benytter seg av god folkeskikk og viser hensyn til sine naboer. Ved behov vil ordensreglene kunne endres. Mindre endringer vil kunne foretas av styret, større endringer må ha årsmøtets godkjenning.

1. Ordensreglene for sameiet gjelder for leilighet og fellesarealer. Herunder badebrygge og båtbrygge.

2. Leiligheten og fellesareal må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for beboere eller at gårdens omdømme svekkes.

3. Ro
    a. Det skal være ro i leiligheten og fellesarealer ellers fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og til kl. 08.00 på helligdager og helger.
    b. Radio, TV, stereoanlegg eller egne musikkinstrument, dempes ned i samme tidsrom slik at naboer ikke forstyrres. Vaskemaskiner / tørketromler skal ikke benyttes etter kl. 23.00

4. Det skal ikke plasseres uvedkommende ting i trappeganger, korridorer, fellesrom eller garasjer. (for eksempel søppelposer og hyller). Ingen løse gjenstander – som tilhengere, barnevogner, leker, ski, møbler ol. skal etterlates i fellesarealene. Skjer dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at gjenstandene blir fjernet på ansvarlig beboer bekostning. Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene ikke oppbevares brennbart materiale/ væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Som fellesarealer regnes vestibyler, heiser, trappeoppganger, korridorer, søppelrom, teknisk rom og utendørs. I tillegg hele garasjeanlegget. Trapper og ganger skal ikke brukes til lekeplass eller oppholdsplass. Røking i ganger, korridorer, heiser og øvrige fellesrom/ arealer samt hele garasjeanlegget er ikke tillatt. Det er en selvsagt ting at kasting av avfall, papir, søppel, sneiper, flasker og annet på fellesarealet ikke er tillatt.

5. Vask av korridorer, trapper og heiser, boder/sykkelrom, søppelrom, tekniskrom og vask av vinduer utføres av renholds byrå.

6. Beholdere (i søppelrom) for avfall, aviser, papp ol. må brukes forskriftsmessig. Kast ikke reklame ol i aviskurv ved inngangsdør. Kast avfallet i riktig beholder i søppelrommet.

7. Det er bare lov å bruke elektrisk – eller gassgrill på balkonger og verandaer. Grill med levende varme er ikke tillatt brukt noen steder i sameiet, da dette både er brannfarlig og forårsaker mye røyk og lukt. Mating av fugler eller andre dyr fra/på balkong/terrasse er ikke tillatt.

8. Alle utvendige installasjoner, som antenner, lysarmatur, flaggstenger, skilt ol. skal godkjennes av styret. Når det gjelder Markiser og Screens plikter den enkelte sameier å varsle styret om planlagt installasjon av screens eller markiser, og bekrefte at installasjonen er i henhold til følgende retningslinjer og krav til teknisk beskrivelse:

Screens

System	*Modell*	*Komponentfarge*	*Duk-farge*
Fisher Zip95/Zip125 eller tilsvarende	*Rett profil 95mm eller 125mm kassett med sideskinner, lakkert aluminium*	*RAL 9005 sort*	*169930, sort (åpenhetsfaktor 3%)*

Markise

System	*Modell*	*Komponentfarge*	*Duk-farge*
Terrassemarkise	*Kassett eller valgfri kappe*	*Sort/antrasitt*	*Grafitt struktur 2170*

Engelsviken Sjøhus har etablert et samarbeid med Kontor & Interiør i Sarpsborg for å sikre enhetlige løsninger for screens og markiser, men den enkelte sameier står fritt til å velge alternativ leverandør, forutsatt at retningslinjer og tekniske spesifikasjoner overholdes.

Kontor & Interiør ved Line Hippe.
Tuneveien 2, 1701 Sarpsborg - Tlf. 69102270 – Epost line@kinterior.no

9. Dyrehold skal informeres styret. Eier sørger for at dette ikke blir forstyrrende for naboer, alltid fjerner ekskrementer og unngår tilgrising i fellesarealer.

10. Lufting og banking av, tepper ol. skal ikke skje over terrasse og/ eller balkongrekkverk. Tørking og lufting av tøy/ sengklær må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen/ terrassen. Tørking av tøy/ sengetøy skal ikke skje på søndager og bevegelige helligdager. Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på terrasse/ balkong. Feiing, spyling og snømåking på terrasse / balkong må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

11. Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler og motorsykler. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing. Sameieren/ leietakeren skal sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/ væsker som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Garasjeanlegget skal ikke brukes til andre formål enn parkering uten samtykke fra sameiets styre. Utvendig vask og større reparasjoner av bil eller annet kjøretøy, er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/ støvsuging av bil kan skje på en slik måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Styret vil påtale overtredelser på parkeringsbestemmelsene. Dersom påtale ikke hjelper, har styret fullmakt til å få bilen og andre gjenstander fjernet for eiers regning. Før dette skjer, skal sameier/ leietaker bli skiftelig varslet om dette, med frist på tre dager til å fjerne gjenstanden. I de tilfeller der leiligheten leies ut, vil sameieren bli gjort ansvarlig for ureglementert bruk av parkeringsplassen.

12. Dører til hovedinngang, garasje og dør til fellesanlegget skal være låst

13. Større omgjøringer i leilighetene som, bad og omgjøringer som påvirker elektriske installasjoner, rør og ventilasjon skal godkjennes av styret. Sameier skal framlegge dokumentasjon på at alle arbeider i forbindelse med omgjøring er/skal utført av autorisert firma.

14. Ventilasjon: Det er plassert vifter på taket som ventilerer leilighetene. Det er ikke tillatt å skifte vifter i leilighetene (over ovn) eller koble ut viftene. Viftene skal alltid være i drift for å unngå dannelse av kondens. Luftekanalene i leilighetene skal alltid stå åpne, dette for å unngå undertrykk.

15. Lading av El-biler skal kun skje der sameier selv har installert godkjent lader. Installering skal utføres av autorisert firma og kabel strekkes til sameiers el.skap. Styret skal alltid forespørres. Kontakter i parkeringsanlegget skal ikke brukes til lading.

16. For bruk av felles brygge gjelder følgende spesielt: Alle former for private aktiviteter, så som bespisning, grilling, underholdning, selskap, musikk og andre typer arrangement, er ikke tillatt med egne gjester.

17. Bruk av båt brygge er regulert i eget bruker skriv.

18. Ordensreglene gjelder også for næringsdelen

19. Bruk av fellesarealer til fest, markering, musikk, events kan kun skje i regi av sameiet etter vedtak i styret.

Versjon 09.03.2023

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1965

Sjøhuset Engelsviken Sameie

Velkommen til årsmøte i Sjøhuset Engelsviken Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. april kl. 18:00 og lukker 23. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1965

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 18:00 , Engelsviken Velforening.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Avstemningen åpner 15. april kl. 18.00. Samtidig vil det frivillige møtet bli avholdt på Engelsviken Velhus. Det anbefales å ikke avgi stemme før det fysiske møtet er avsluttet. Du kan også delta via Teams. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon om årsmøtet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykkelparkering-rom
8. HC tilpasset badebrygge/badetrapp
9. Kajakkrommet

10. Valg av tillitsvalgte

11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Sjøhuset Engelsviken Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitne ble Yngve Aanvik foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Sjøhuset Engelsviken Sameie - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68.000 for perioden 2023/ 2024..

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 68.000.

Sak 7

Sykkelparkering-rom

Forslag fremmet av:
Jon Røsland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sykkelrommet er nesten overfylt med sykler og fremstår som litt rotete. Det er vanskelig å parkere sykler der. Den ene veggen har en løsning der syklene er parkert oppetter veggen med bakhjulet ned. Kan vi utstyre resten av rommet med flere slike stativer tror jeg at alle nåværende parkerte sykler kan få en slik plass. Og kanskje noen til?

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Kostnaden er estimert av styret til kr. 100.000. Vi bør imidlertid ta hensyn at flere etterhvert får elsykler, i forhold til plassbehov og løsning.

Forslag til vedtak

Nytt styre ser på muligheten og kostnad for anskaffelse og montering av flere stativer som parkerer sykler med bakhjulet ned slik at det blir bedre plass og ryddigere i rommet.

Vedlegg

2. Sykkelparkeringrom - vedlegg sak årsmøte 2024.pdf

Sak 8

HC tilpasset badebrygge/badetrapp

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag om HC tilpasning av badebryggen er fremmet ved flere anledninger for å gjøre bading lettere tilgjengelig for alle beboerne i sameiet

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken i tidligere styremøter og besluttet å utrede alternativer som presenteres for sameierne under årsmøte 2024

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For HC tilpasset badebrygge/badetrapp
- Mot HC tilpasset badebrygge/badetrapp

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Nytt styre innhenter pristilbud på HC tilpasset rampe med estimert kostnad kr. 300-500.000. Se vedlagte forslag

2. Nytt styre innhenter pristilbud på kombinert løsning "baderampe/kajakkrampe" med estimert kostnad kr. 150.000. Se vedlagte forslag

3. Nytt styre innhenter pristilbud på ny innebygget badetrapp med estimert kostnad kr. 30.000. Se vedlagte forslag/illustrasjon for løsning

Vedlegg

3. Styremøte Engelsviken Sjøhus - HC badebrygge - sak årsmøte 2024.pdf

---

Sak 9

Kajakkrommet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken i tidligere styremøte og besluttet å legge frem informasjon med alternative forslag til løsning for Årsmøte 2024

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kajakkrommet
- Mot Kajakkrommet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Nytt styre gis fullmakt til å utrede muligheten med bikube innredning for plassering av kajakker. Løsningen vil gi en lagringskapasitet opp mot 27 kajakker, men vil trolig kreve fasadeendring i form av nye dører/porter. Se vedlagte forslag

2. Kajakkrommet re-organiseres ved at sameiere som lagrer kajakk anskaffer flere kajakkstativer av tilsvarende type som i dag og plasserer sine kajakker mest mulig hensiktsmessig i forhold til utnyttelse av kajakkrommet. Se vedlagte forslag

Vedlegg

4. Styremøte Engelsviken Sjøhus - Kajakkrom - sak årsmøte 2024.pdf

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år. I tillegg et varamedlem for 1 år

På valg er: Rita Helvik, Roar Bratvold og Yngve Aanvik.

Følgende er ikke på valg og fortsetter i styret: Anniken Poulsson Beer og Line Nygaard.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling følger under.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Spydevold
- Jon Røsland
- Roar Bratvold

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Johansen

Sak 11

Valgkomité

Valgkomitéen velges for 1 år ad gangen. Den har hos oss bestått av to eiere.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Rita Magnussen
- Yngve Aanvik

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anniken Poulsson Beer	Mariusbakken 1 B
Nestleder	Yngve Aanvik	Mariusbakken 1 C
Styremedlem	Roar Bratvold	Mariusbakken 1 B
Styremedlem	Rita Helvik	Mariusbakken 1 D
Styremedlem	Line Nygaard	Mariusbakken 1 D

Valgkomiteen

Cathe Evy Frankrig	Mariusbakken 1 C
Lasse Helvik	Åsebråtveien 18

Styret
Styret kan enklest nås via melding Vibbo.no.

Vibbo
Du kan også finne relevant informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no hvor du finner oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sjøhuset Engelsviken Sameie
Sameiet består av 43 seksjoner.
Sjøhuset Engelsviken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925800147, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 1112 bnr. 103.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sjøhuset Engelsviken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid
Perioden som har vært:

Styret har avholdt 8 møter i 2023, 3 i 2024
og har kort oppsummert jobbet med disse sakene:

Trefelling: avklart at det ikke er lov
Årshjul for møter
Ikke funnet mulighet for fellesrom

Mindre vedlikehold - lys og maling
Båtplasser avklaring av størrelse og tinglysing
Elbil ladere
Hjertestarter - inne på vinteren, ute på sommeren
Ansvarsforhold vedr forsikring av ferdsel på brygga
Nøkkelfri inngangsdør
Hms gjennomført

• Større vedlikeholdsprosjekter
Sikring av fjellvegg bak D huset
Oppfølging av lekkasje i hus B og C

• Endring i avtaler: forlenget avtale med Østfold elektro om montering av elbillader til avtalt pris ut juni 2024.

• Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
Oversvømmelse i søppelkontainer
Feil på brannalarm i badstua
Skadedyr (mus) i flere leiligheter

To sosiale sammenkomster:
Konsert og St Hans treff

I tillegg er beboermøte gjennomført

Fremtidige planer:
• Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

Maling av fasader
Badebrygge tilrettelagt for bevegelseshemmede
Kajakkrom organisering av lagring
Sykkelrom - mulig med flere stativer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 264.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innbetalinger for elbil strøm er lavere enn budsjettert. Vedtatt økning i felleskostnader ble først iverksatt fra 1.2.2024 og ikke fra 1.1. slik budsjettet la opp til.

Driftskostnadene er 528.000 lavere enn budsjettert og skyldes mindre kostnader til drift og vedlikehold enn forutsatt. Bl.a. var ombygging av kajakkbod budsjettert med kr. 200.000, men slik ombygging viset seg uhensiktsmessig etter en nærmere undersøkelse.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 831.445. Likviditeten er betydelig bedret gjennom 2023 og svært god pr. 31.12.2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 749.000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune
Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er opplyst om lag uforandret.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets egen skadehistorikk.

Finansiering
Sjøhuset Engelsviken Sameie har i 2023 sagt opp kassekreditt, som har vært på inntil kr. 200.000, grunnet bedret likviditet enn tidligere år. Forøvrig har ikke sameiet lån.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret er økt 5,3 % med virkning fra 1.1.2024 som er innbakt i budsjett.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Til årsmøtet i Sjøhuset Engelsviken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhuset Engelsviken Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 11. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

SJØHUSET ENGELSVIKEN SAMEIE
ORG.NR. 925 800 147, KUNDENR. 1965

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 562 629	2 379 336	2 734 000	2 786 000
Andre inntekter	3	16 323	162 394	170 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 578 952**	**2 541 730**	**2 904 000**	**2 856 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 588	-8 090	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-68 000	-57 375	-68 000	-68 000
Avskrivninger	13	-11 461	-11 461	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-5 250	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-97 265	-93 345	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-26 760	-61 006	-35 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-291 797	-410 984	-770 000	-749 000
Forsikringer		-181 502	-166 885	-183 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-567 860	-436 852	-584 000	-700 000
Energi/fyring		-389 275	-481 754	-360 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 293	-198 080	-217 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-286 306	-390 109	-356 000	-331 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 160 106**	**-2 321 191**	**-2 698 000**	**-2 836 000**
DRIFTSRESULTAT		**418 846**	**220 539**	**206 000**	**20 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 661	532	0	0
Finanskostnader	12	-3 014	-11 647	-6 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 647**	**-11 115**	**-6 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**422 493**	**209 424**	**200 000**	**20 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		422 493	209 424		

SJØHUSET ENGELSVIKEN SAMEIE
ORG.NR. 925 800 147, KUNDENR. 1965

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	83 939	95 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**83 939**	**95 400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		205	3 592
Kundefordringer		0	6 630
Forskuddsbetalte kostnader		140 518	123 269
Andre kortsiktige fordringer	14	5 811	6 428
Driftskonto OBOS-banken		505 941	268 989
Sparekonto OBOS-banken		238 225	19 479
SUM OMLØPSMIDLER		**890 700**	**428 387**
SUM EIENDELER		**974 639**	**523 787**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		864 054	441 561
SUM EGENKAPITAL		**864 054**	**441 561**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 551	0
Leverandørgjeld		95 034	82 226
SUM KORTSIKTIG GJELD		**110 585**	**82 227**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**974 639**	**523 787**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 7.3.2024
Styret i Sjøhuset Engelsviken Sameie

Anniken Poulsson Beer
/s/

Yngve Aanvik
/s/

Line Nygaard
/s/

Rita Helvik
/s/

Roar Bratvold
/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 024 308
Seksjonert lokale	190 605
Kabel-TV	180 670
Garasje	112 840
Båtplassavgift	54 206
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 562 629**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kullfilter	2 500
Vipps - Badstu	13 823
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 323**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 588**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 68 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 150
Integrert Bygg	-11 610
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 760**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 955
Drift/vedlikehold VVS	-8 875
Drift/vedlikehold elektro	-72 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 077
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 200
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 422
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 674
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 713
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-291 797**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-17 968
Kommunale avgifter	-549 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-567 860**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Verktøy og redskaper	-3 785
Vaktmestertjenester	-97 620
Renhold ved firmaer	-100 524
Snørydding	-24 438
Andre fremmede tjenester	-46 772
Andre kontorkostnader	-7 529
Porto	-40
Bankgebyr	-2 835
Velferdskostnader	-1 763
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-286 306**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 460
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 923
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	278
SUM FINANSINNTEKTER	**6 661**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 687
Renter på leverandørgjeld	-327
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 014**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom		
Kostpris	41 709	
Avskrevet tidligere	-7 299	
Avskrevet i år	-4 171	
		30 239
Port		
Kostpris	109 276	
Avgang 2021	-75 151	
Avskrevet tidligere	-5 119	
Avskrevet i år	-3 413	
		25 593
Sykkelstativ		
Kostpris	38 768	
Avskrevet tidligere	-6 784	
Avskrevet i år	-3 877	
		28 107
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**83 939**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-11 461**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El bil lading desember	5 811
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 811**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr.7366347. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sykkelstativ sykkelparkering

Vibbo 7. mars 2024 Yngve Aanvik

Som de fleste sikkert har lagt merke til, er det temmelig fullt i sykkelboden. Det står 73 sykler der nå, noe som i snitt er to sykler per leilighet. Og de som står innerst er krevende å få ut. Men ikke alle har sykler der og noen har kanskje flere enn de bruker/trenger. Det kan være mulig å sette opp flere stativer der syklene står i høyden, som langs den ene veggen, og slik få mer rom. Men det vil anslagsvis koste rundt 100 000,-, så før vi eventuelt investerer i dette, vil vi høre om noen kan være villige til å fjerne sykler som ikke brukes og ikke forventes brukt framover heller. Styret kan også være behjelpelige med å få kjørt dem bort/donert til bygdesykkel.



Handicap tilpasning av badebrygge

- Krever til dels store investeringer
- Krav til Universell utforming (TEK17)
- Trolig Fasadeendring
- Antatt søknadspliktig

Kilde: Skjærgårdsbrygger AS, Råde

6.5.1 Badeplasser og/eller samlingsplasser

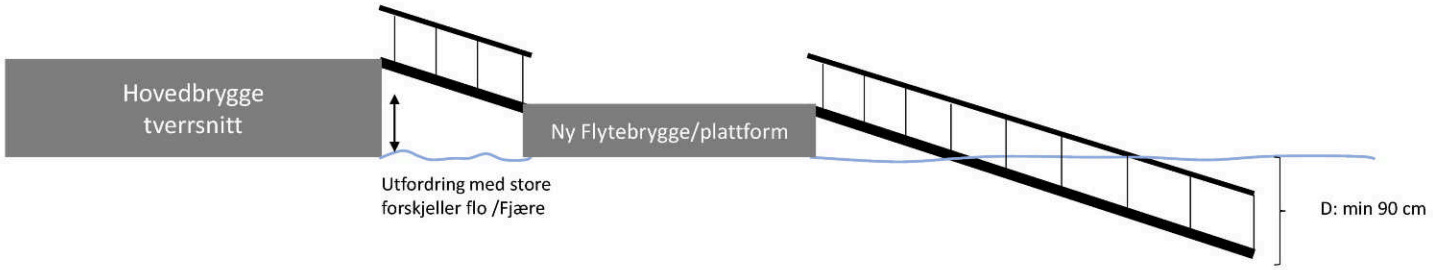
Krav i TEK17

TEK17 stiller krav til uteoppholdsareal, til gangatkomst og ganglinjer, til trapp, rekkverk, ramper, avfallssystem, toalett, sikkerhet og til parkeringsplass, annet oppstillingsareal og kjøreatkomst mv. Opparbeidet badeplass skal være utstyrt eller utformet slik at det er lett å komme seg ned i og opp av vannet. Tiltak kan for eksempel være rampe som legges ut i vannet eller andre tiltak som oppfyller samme funksjon. Se relevante paragrafer i TEK i kapittel 6.1.

I kapittel 4.4 *Uteareal for publikumsbygg, arbeidsbygg og for allmennheten* omtales noen av minimumskravene i TEK.
Se www.dibk.no for fullstendig tekst.

Handicap tilpasning av badebrygge

- ALTERNATIV 1: HC rampe type «Solviken»
- Krever stor plass og «mellombrygge» pga. varierende vannstand
- Stor installasjon som vil være krevende rent estetisk
- Dyr løsning – estimat kostnad kr. 400 -500.000



Handicap tilpasning av badebrygge – alternativer plassering





- Krever 2 stk. HC ramper hvor flytebrygge ligger fritt fra hovedbrygge
- Må forankres med moringer og kan ligge ute hele året
- Vind kan være en utfordring

Handicap tilpasning av badebrygge – alternativer

- Alternativ 2: Kombinasjon av kajakkbrygge og HC badebrygge?
- Rampe som festes til bryggekant med flyteelement
- Må sikres mot isdannelse vinterstid, evt. heises på land
- Utfordringen er høyde fra bryggekant til vannflate og variert vannstand.
- Rimeligste løsning – estimat kostnad kr. 150.000



- Alternativ 3: Løsning hvor «trapp til vann» bygges inn i eksisterende brygge? Tilfredsstiller ikke HC krav, men vil gjøre bading mer tilgjengelig for alle. Estimert kostnad kr. 30.000

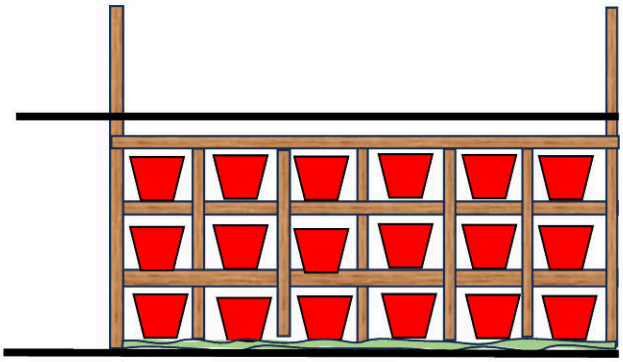


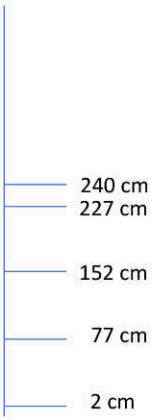
Kajakkrommet

- Kajakkrommet er fullt og krever ombygging dersom alle boenheter skal kunne lagre hver sin kajakk
- Forslag om «bikube» stativ er utredet, men lengde på havkajakker gjør at dette ikke er gjennomførbart uten montering av nye dører/porter med tilhørende fasadeendring (**Alternativ 1**)
- **Alternativ 2:** Eiere med kajakk i kajakkrommet re-organiserer eksisterende kajakker og monterer flere stativer tilsvarende de som allerede er montert. Dette vil øke kapasiteten, men ikke tilstrekkelig til at alle boenheter kan lagre kajakk.

Kajakkrommet

Bikube stativet kan kun plasseres slik at kajakkene lagres parallelt med bryggen og vil ha kapasitet til 18 kajakker (3 rader x 6 kajakker). Rad 3 får en «løftehøyde» på ca. 150 cm når den skal ut av stativet.



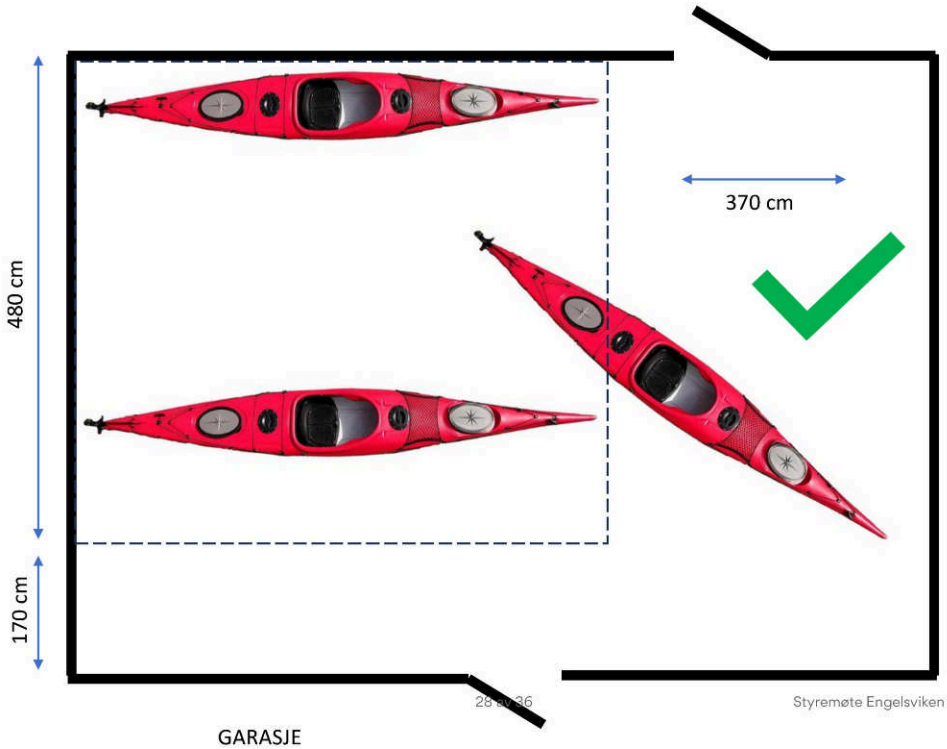




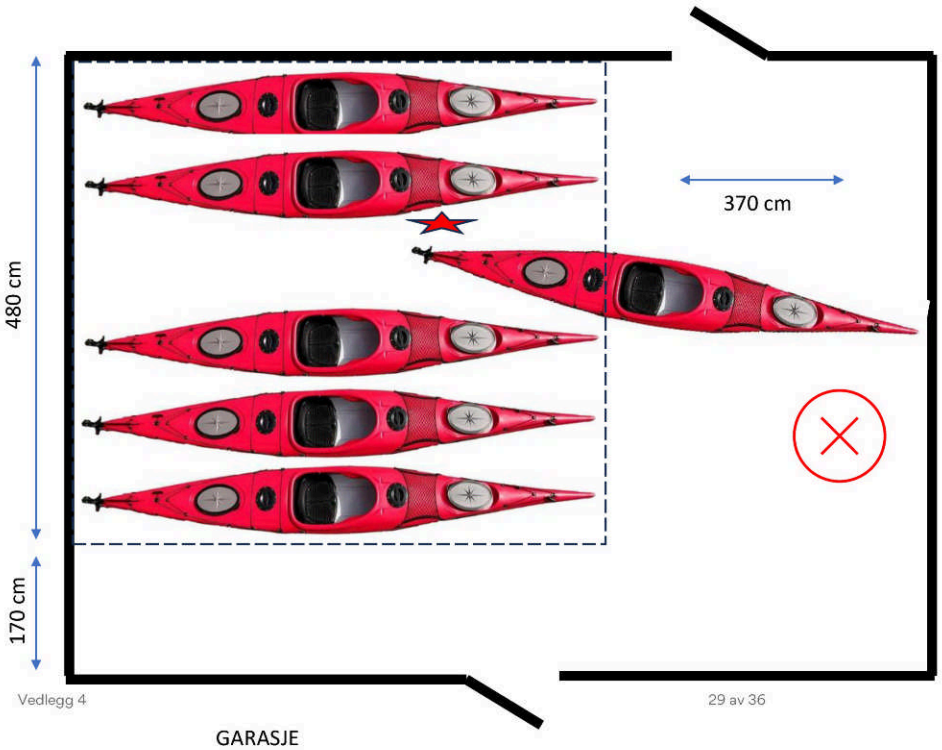
5	Lekt/topp plate
70	Rad 3
5	Lekt
70	Rad 2
5	Lekt
70	Rad 1
2	Filt/underlag gulv for rad 1
227	Total høyde (240)

En typisk havkajak er mellem 430 og 550 cm. lang og bredden er typisk 54 - 65 cm. Her er det meget vigtigt at kigge særligt på kajakkens bunddesign, for at tilpasse modellen til brugeren. Vi arbejder med 3 hovedgrupper i bunddesign på kajakkerne.

Kajakkrommet

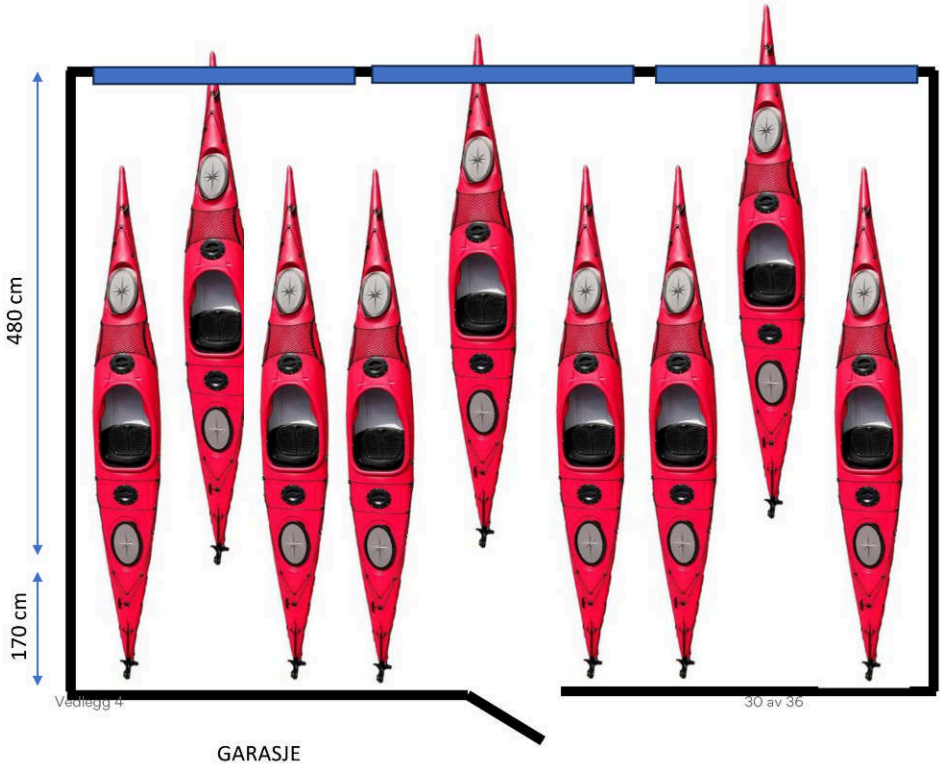


Kajakkrommet

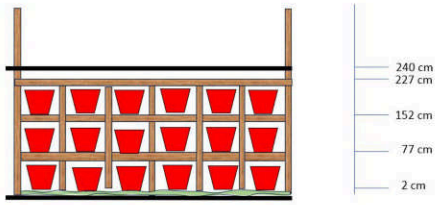


Når «bikube» stativet er fylt opp med kajakker vil tilgjengelig avstand til vegg bli for liten da kajakken som manøvreres vil kollidere med både endevegg og nabokajakk.

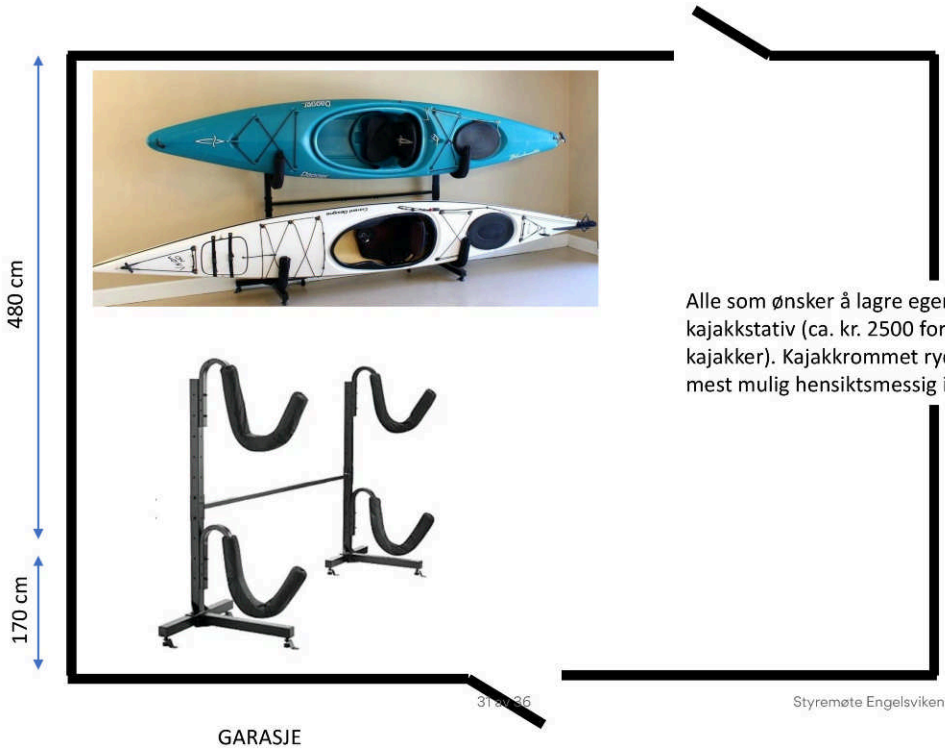
Kajakkrommet – **Alternativ 1**



Hvis «bikube» stativet alternativt plasseres slik at kajakkene peker ut mot bryggen, vil stativet mellom 21 og 27 kajakker avhengig av komprimering. Alternativet ville gitt best kapasitet, og løsningen ville bli funksjonell i forhold til manøvrering til og fra kuben. Ulempen er at dette blir en vesentlig dyrere løsning da det vil kreve installasjon av porter med der tilhørende fasadeendring.



Kajakkrommet – **alternativ 2**



Alle som ønsker å lagre egen kajakk investerer i kajakkstativ (ca. kr. 2500 for stativ med plass til 2 kajakker). Kajakkrommet ryddes og stativer plasseres mest mulig hensiktsmessig i forhold til utnyttelse av areal.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.24
Selskapsnummer: 1965 **Selskapsnavn:** Sjøhuset Engelsviken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitne ble Yngve Aanvik foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallelsen

Møteinnkallelsen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 68.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sykkelparkering-rom

Nytt styre ser på muligheten og kostnad for anskaffelse og montering av flere stativer som parkerer sykler med bakhjulet ned slik at det blir bedre plass og ryddigere i rommet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 HC tilpasset badebrygge/badetrapp

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For hc tilpasset badebrygge/badetrapp

☐ Mot hc tilpasset badebrygge/badetrapp

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Nytt styre innhenter pristilbud på HC tilpasset rampe med estimert kostnad kr. 300-500.000. Se vedlagte forslag

☐ Nytt styre innhenter pristilbud på kombinert løsning "baderampe/kajakkrampe" med estimert kostnad kr. 150.000. Se vedlagte forslag

☐ Nytt styre innhenter pristilbud på ny innebygget badetrapp med estimert kostnad kr. 30.000. Se vedlagte forslag/illustrasjon for løsning

Sak 9 Kajakkrommet

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For kajakkrommet

☐ Mot kajakkrommet

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Nytt styre gis fullmakt til å utrede muligheten med bikube innredning for plassering av kajakker. Løsningen vil gi en lagringskapasitet opp mot 27 kajakker, men vil trolig kreve fasadeendring i form av nye dører/porter. Se vedlagte forslag

☐ Kajakkrommet re-organiseres ved at sameiere som lagrer kajakk anskaffer flere kajakkstativer av tilsvarende type som i dag og plasserer sine kajakker mest mulig hensiktsmessig i forhold til utnyttelse av kajakkrommet. Se vedlagte forslag

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anders Spydevold

☐ Jon Røsland

☐ Roar Bratvold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Inger Johansen

Sak 11 Valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Rita Magnussen

☐ Yngve Aanvik

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613174674
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979491964	ENGELSVIKEN EIENDOM AS		Engelsvikenveien 2, 1628 ENGELSVIKEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	112	103

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	112	103	0	1	91 / 4234	Boligseksjon	Ja	Ja
3004	112	103	0	2	91 / 4234	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	112	103	0	3	87 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	4	88 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	5	118 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	6	108 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	7	123 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	8	122 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	9	96 / 4234	Boligseksjon	Ja	Ja
3004	112	103	0	10	70 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	11	69 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	12	95 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	13	68 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	14	70 / 4234	Boligseksjon	Ja	Ja
3004	112	103	0	15	131 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	16	70 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	17	105 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	18	115 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	19	69 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 3044008 Tinglyst: 18.09.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/3044008/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 14:57

Side 1 av 26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	112	103	0	20	92 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	21	96 / 4234	Boligseksjon	Ja	Ja
3004	112	103	0	22	70 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	23	69 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	24	95 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	25	68 / 4234	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	112	103	0	26	70 / 4234	Boligseksjon	Ja	Ja
3004	112	103	0	27	131 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	28	70 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	29	105 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	30	159 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	31	118 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	32	162 / 4234	Boligseksjon	Ja	Ja
3004	112	103	0	33	163 / 4234	Boligseksjon	Ja	Ja
3004	112	103	0	34	104 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	35	115 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	36	102 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	37	130 / 4234	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	38	66 / 4234	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	39	54 / 4234	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	40	60 / 4234	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	41	60 / 4234	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	42	61 / 4234	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	43	77 / 4234	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	44	110 / 4234	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	112	103	0	45	41 / 4234	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/3044008/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 14:57

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad	Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	Audun Bakkid

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Engelsviken Eiendom AS	979491964		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Engelsvikenveien 2	1628	Engelsviken	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	112	103	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979491964	Engelsviken Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	91	G B	13	B	68	G	25	B	68	G	37	B	130		49			
2	B	91	B	14	B	70	G B	26	B	70	G B	38	N	66		50			
3	B	87	G	15	B	131		27	B	131		39	N	54		51			
4	B	88		16	B	70		28	B	70		40	N	60		52			
5	B	118		17	B	105		29	B	105		41	N	60		53			
6	B	108		18	B	115		30	B	159		42	N	61		54			
7	B	123		19	B	69		31	B	118		43	N	77		55			
8	B	122		20	B	92		32	B	162	G B	44	N	110		56			
9	B	96	G B	21	B	96	G B	33	B	163	G B	45	N	41	B	57			
10	B	70	G	22	B	70	G	34	B	104		46				58			
11	B	69	G	23	B	69	G	35	B	115		47				59			
12	B	95	G	24	B	95	G	36	B	102		48				60			
Sum tellere:		4234				Nevner =		4234											

Dato	Innsenderens underskrift
30/4. 2020	Audun Bakkid

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
30/4. 2020	Lars Sigvart Jan Andersen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tistad 30/4-2020	Lars Sigvat Grav Audunson	LARS SIGVAT AUDUNSON
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	112	103	

Dato	Underskrift	Stempel
21/8-20	Audun Bakkid	OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Dato	Innsenderens underskrift
30/4-2020	Lars Sigvat Grav Audunson

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

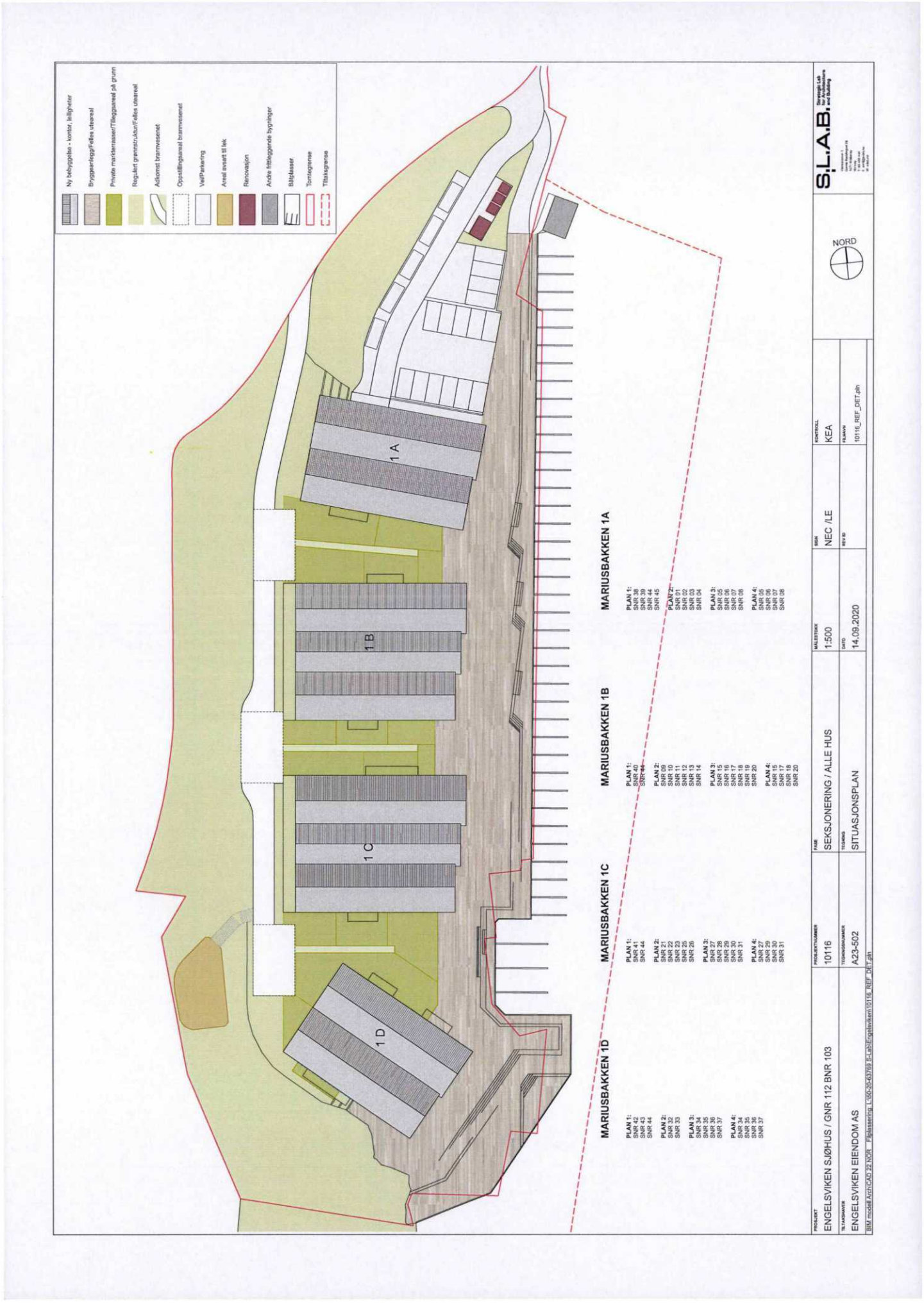
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

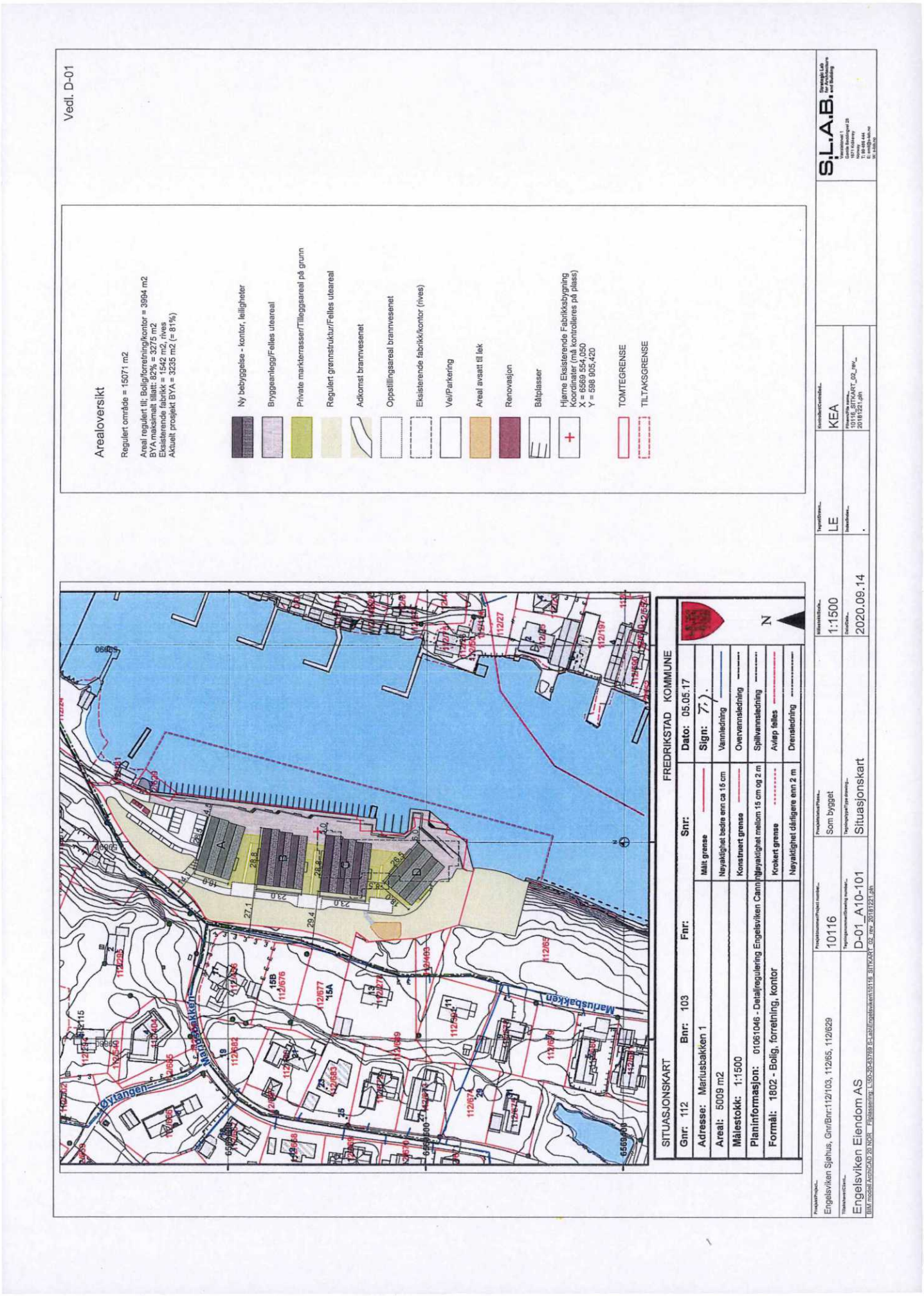
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

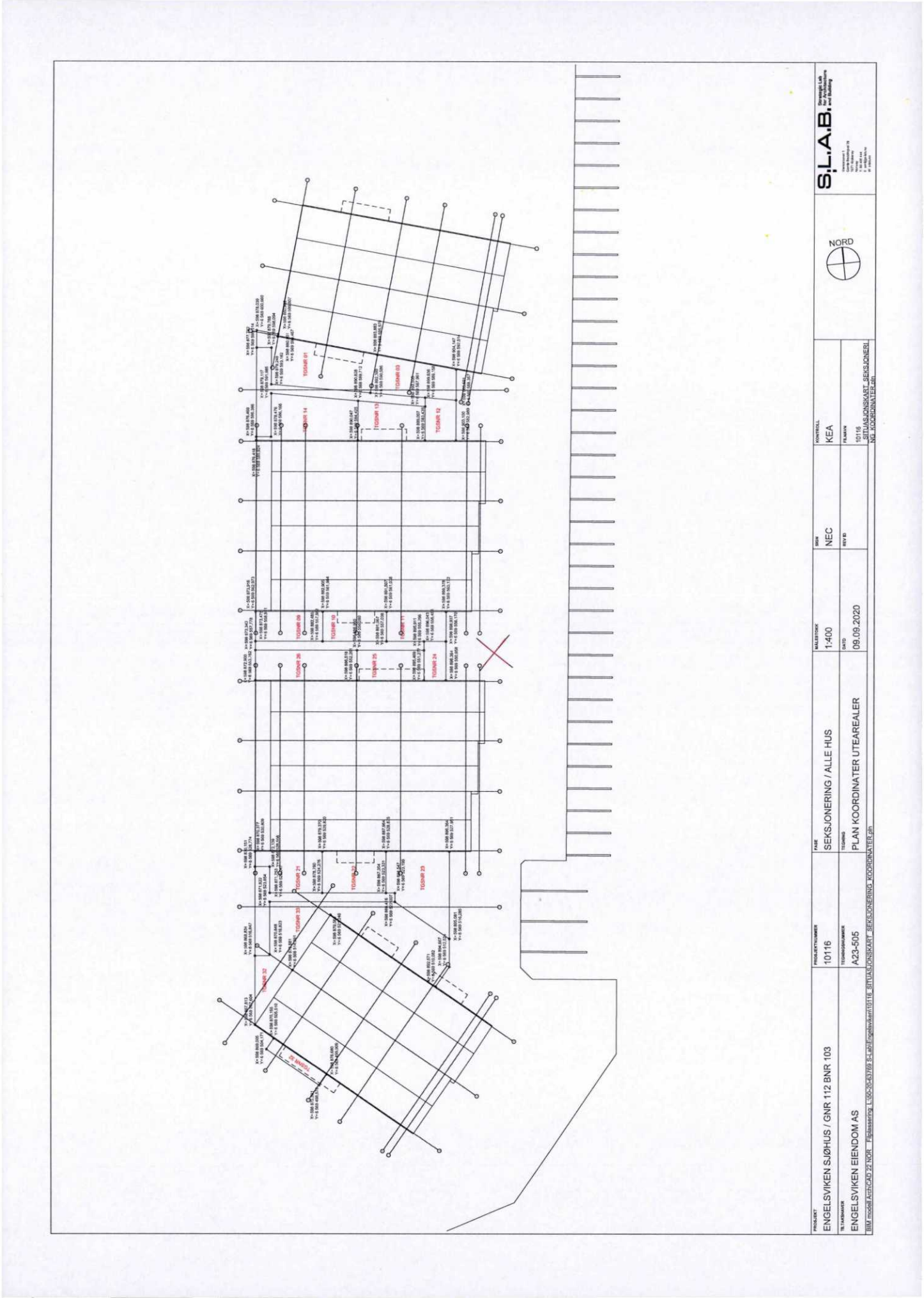
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

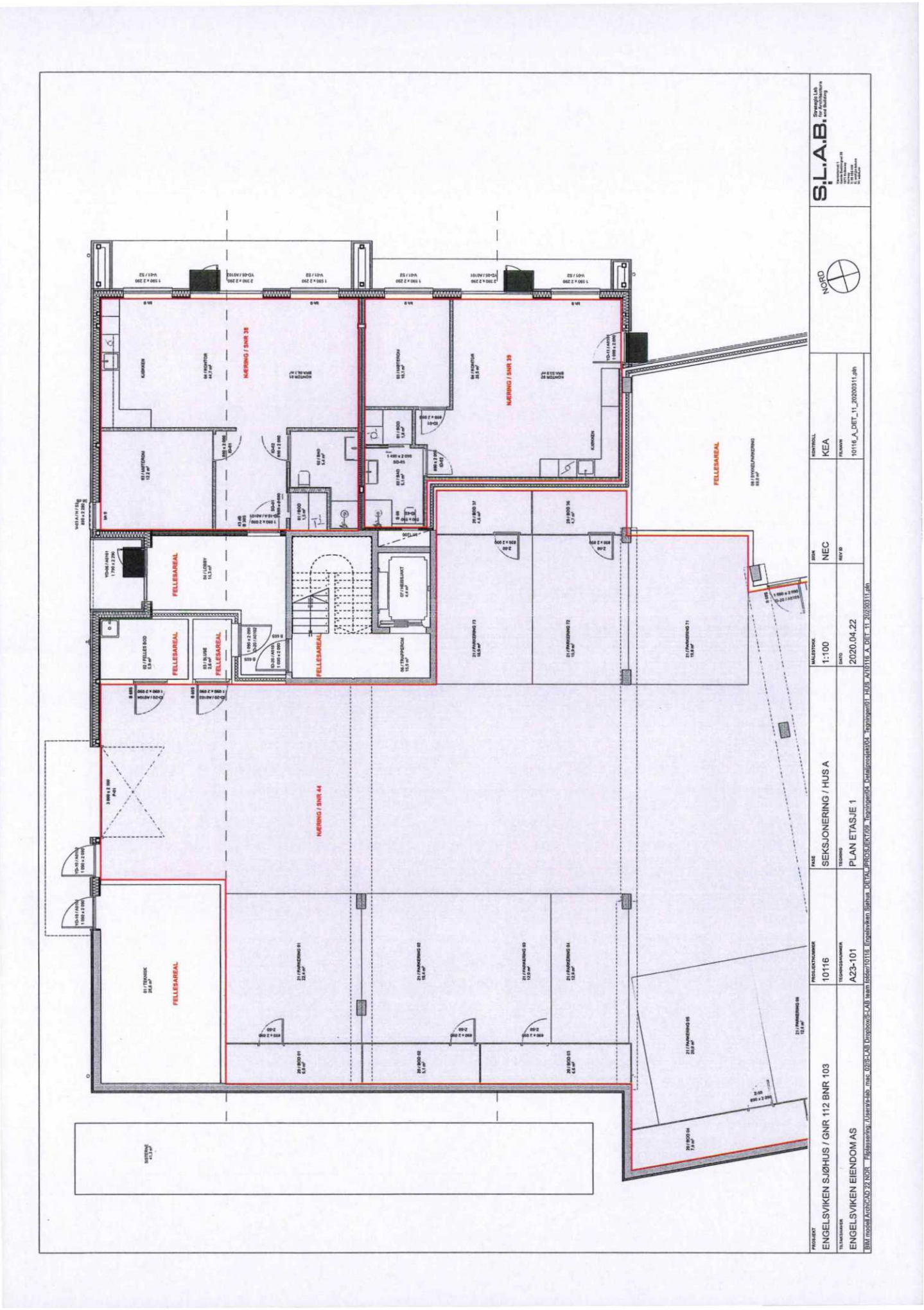
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

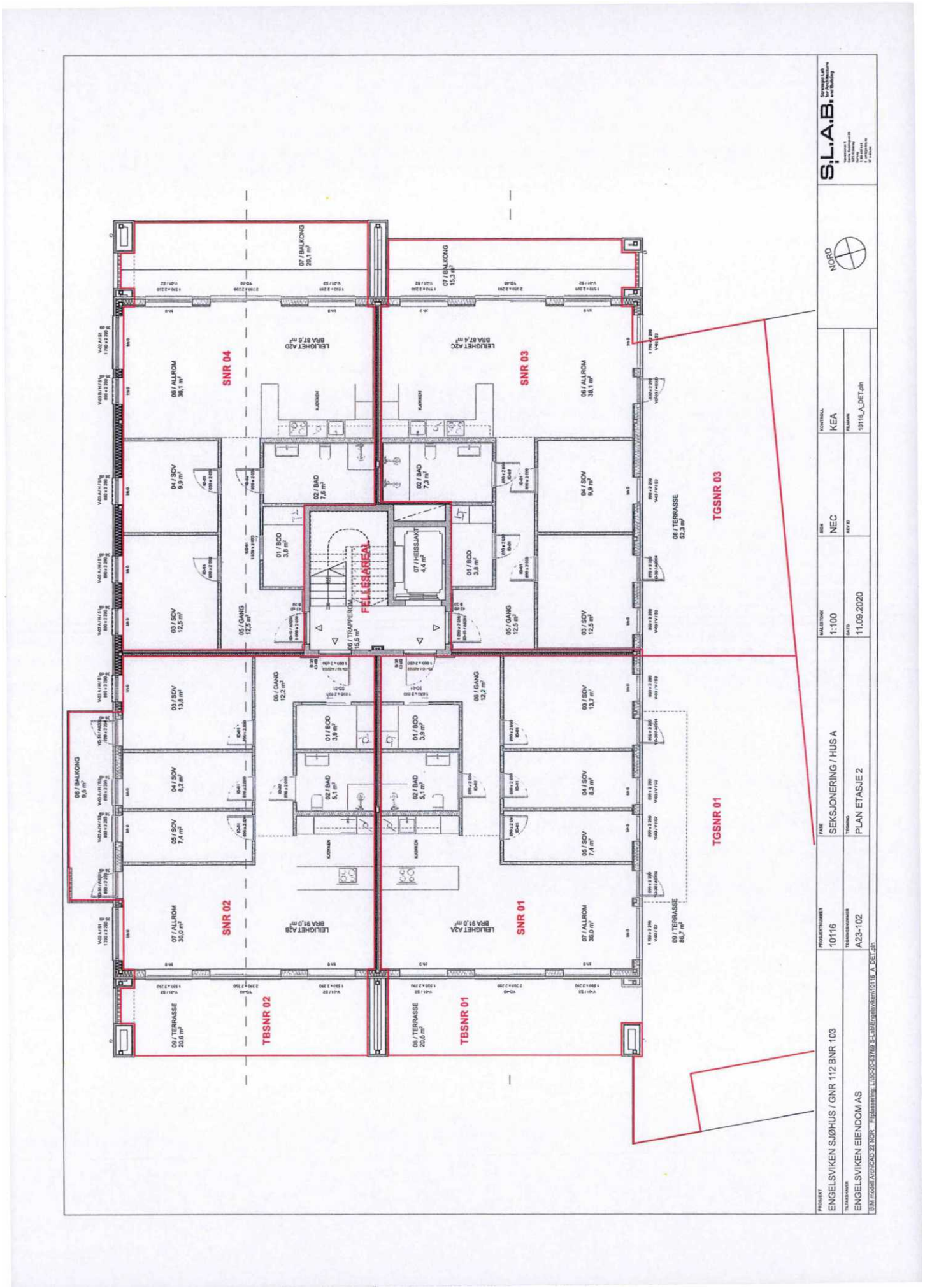
Dato	Innsenderens underskrift
30/4-2020	Lars Sigvard Gran

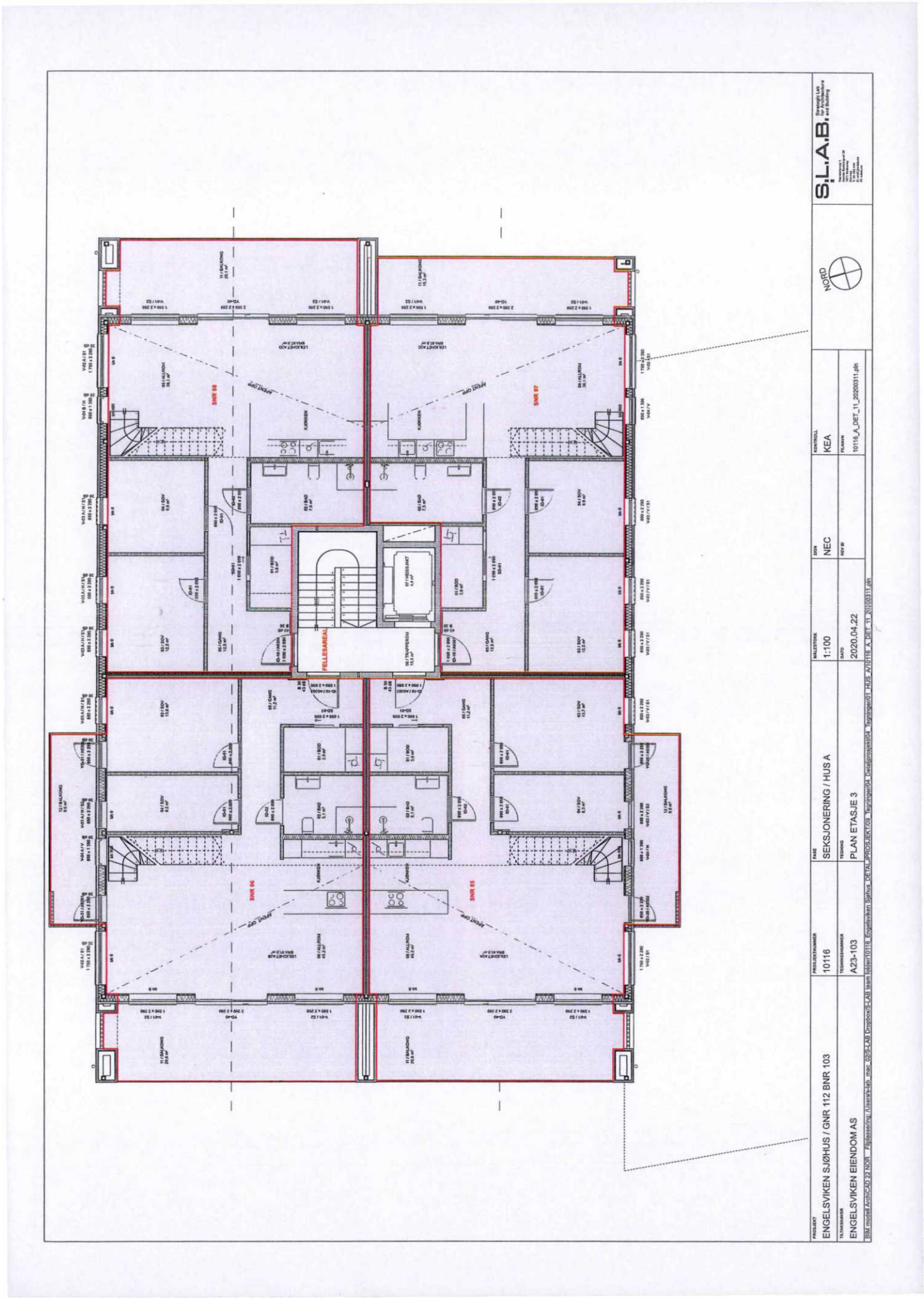

Ny bebyggelse - kontor, leiligheter
Bryggeanlegg/Felles uteareal
Private markterrasser/Tilleggsareal på grunn
Regulert grønnstruktur/Felles uteareal
Adkomst brannvesenet
Oppstillingsareal brannvesenet
Vei/Parkering
Areal avsatt til lek
Renovasjon
Andre frittliggende bygninger
Båtplasser
Tomtegrense
Tiltaksgrense
1A
1B
1C
1D
MARIUSBAKKEN 1D
PLAN 1: SNR 42 SNR 43 SNR 44
PLAN 2: SNR 32 SNR 33
PLAN 3: SNR 34 SNR 35 SNR 36 SNR 37
PLAN 4: SNR 34 SNR 35 SNR 36 SNR 37
MARIUSBAKKEN 1C
PLAN 1: SNR 41 SNR 44
PLAN 2: SNR 21 SNR 22 SNR 23 SNR 25 SNR 26
PLAN 3: SNR 27 SNR 28 SNR 29 SNR 30 SNR 31
PLAN 4: SNR 27 SNR 29 SNR 30 SNR 31
MARIUSBAKKEN 1B
PLAN 1: SNR 40 SNR 44
PLAN 2: SNR 09 SNR 10 SNR 11 SNR 12 SNR 13 SNR 14
PLAN 3: SNR 15 SNR 16 SNR 17 SNR 18 SNR 19 SNR 20
PLAN 4: SNR 15 SNR 17 SNR 18 SNR 20
MARIUSBAKKEN 1A
PLAN 1: SNR 38 SNR 39 SNR 44 SNR 45
PLAN 2: SNR 01 SNR 02 SNR 03 SNR 04
PLAN 3: SNR 05 SNR 06 SNR 07 SNR 08
PLAN 4: SNR 05 SNR 06 SNR 07 SNR 08
NORD
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
PROSJEKTNUMMER
10116
FASE
SEKSJONERING / ALLE HUS
MÅLESTOKK
1:500
SIGN
NEC /LE
KONTROLL
KEA
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
TEGNINGSNUMMER
A23-502
TEGNING
SITUASJONSPLAN
DATO
14.09.2020
REV ID
FILNAVN
10116_REF_DET.pln
S.L.A.B.
BIM modell ArchiCAD 22 NOR F:\plassering\ L:\60-50-63769 S-Lab\Engelsviken\10116_REF_DET.pln

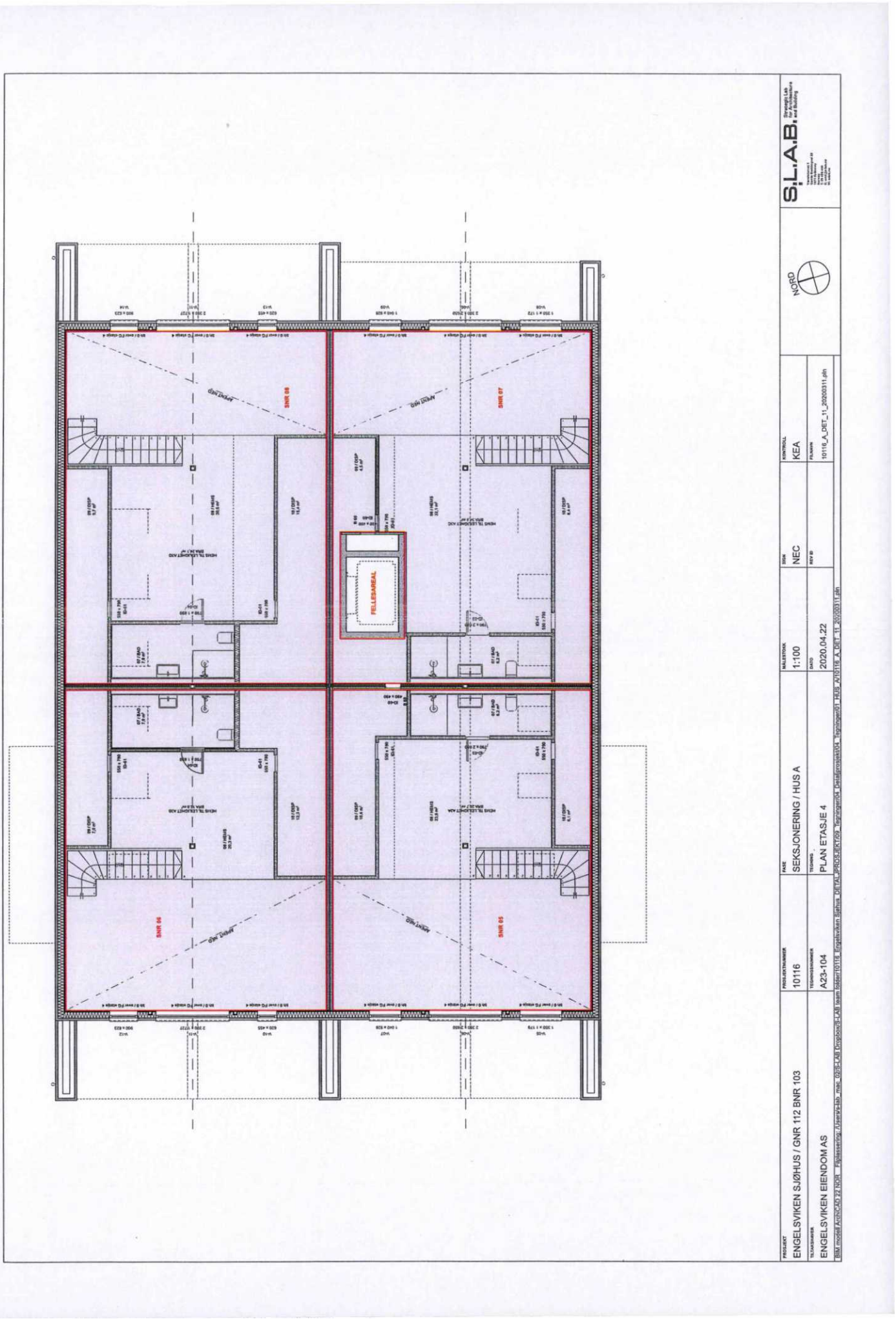

Vedl. D-01
Arealoversikt
Regulert område = 15071 m2
Areal regulert til; Bolig/forretning/kontor = 3994 m2
BYA maksimalt tillatt: 82% = 3275 m2
Eksisterende fabrikk = 1542 m2, rives
Aktuelt prosjekt BYA = 3235 m2 (= 81%)
Ny bebyggelse - kontor, leiligheter
Bryggeanlegg/Felles uteareal
Private markterrasser/Tilleggsareal på grunn
Regulert grønnstruktur/Felles uteareal
Adkomst brannvesenet
Oppstillingsareal brannvesenet
Eksisterende fabrikk/kontor (rives)
Vei/Parkering
Areal avsatt til lek
Renovasjon
Båtplasser
Hjørne Eksisterende Fabrikksbygning
Koordinater (må kontrolleres på plass)
X = 6569 554,050
Y = 598 905,420
TOMTEGRENSE
TILTAKSGRENSE
SITUASJONSKART
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 112 Bnr: 103 Fnr: Snr:
Dato: 05.05.17
Sign:
Adresse: Mariusbakken 1
Areal: 5009 m2
Målestokk: 1:1500
Planinformasjon: 01061046 - Detaljregulering Engelsviken Cann
Formål: 1802 - Bolig, forretning, kontor
Måli grense
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm
Konstruert grense
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m
Krokert grense
Nøyaktighet dårligere enn 2 m
Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Avløp felles
Drensledning
N
Mariusbakken
Løytangen
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629
10116
Som bygget
1:1500
2020.09.14
LE
KEA
Engelsviken Eiendom AS
D-01_A10-101
Situasjonskart
S.L.A.B.

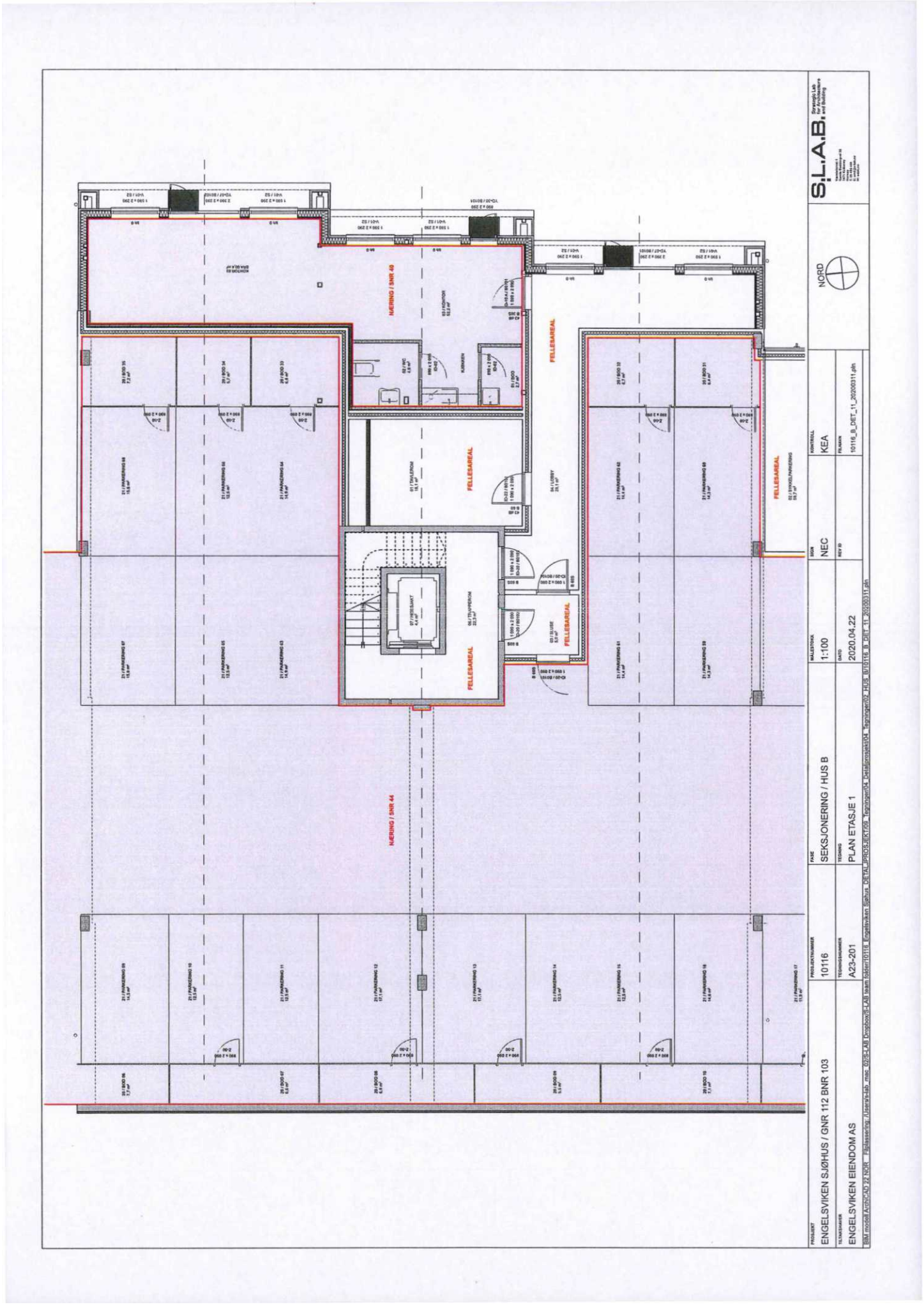

NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-505
FASE
SEKSJONERING / ALLE HUS
TEGNING
PLAN KOORDINATER UTEAREALER
MÅLESTOKK
1:400
DATO
09.09.2020
BIM
NEC
REV ID
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116 SEKSJONSKART SEKSJONER
NG_KOORDINATER.pln
BIM modell ArchiCAD 22 NOR Filplassering: L:\360-Skjema\10116_BYGGESAK\Engelsvikveien\10116_BYGGESAK\Engelsvikveien\10116_BYGGESAK\10116_SEKSJONERING_KOORDINATER.pln

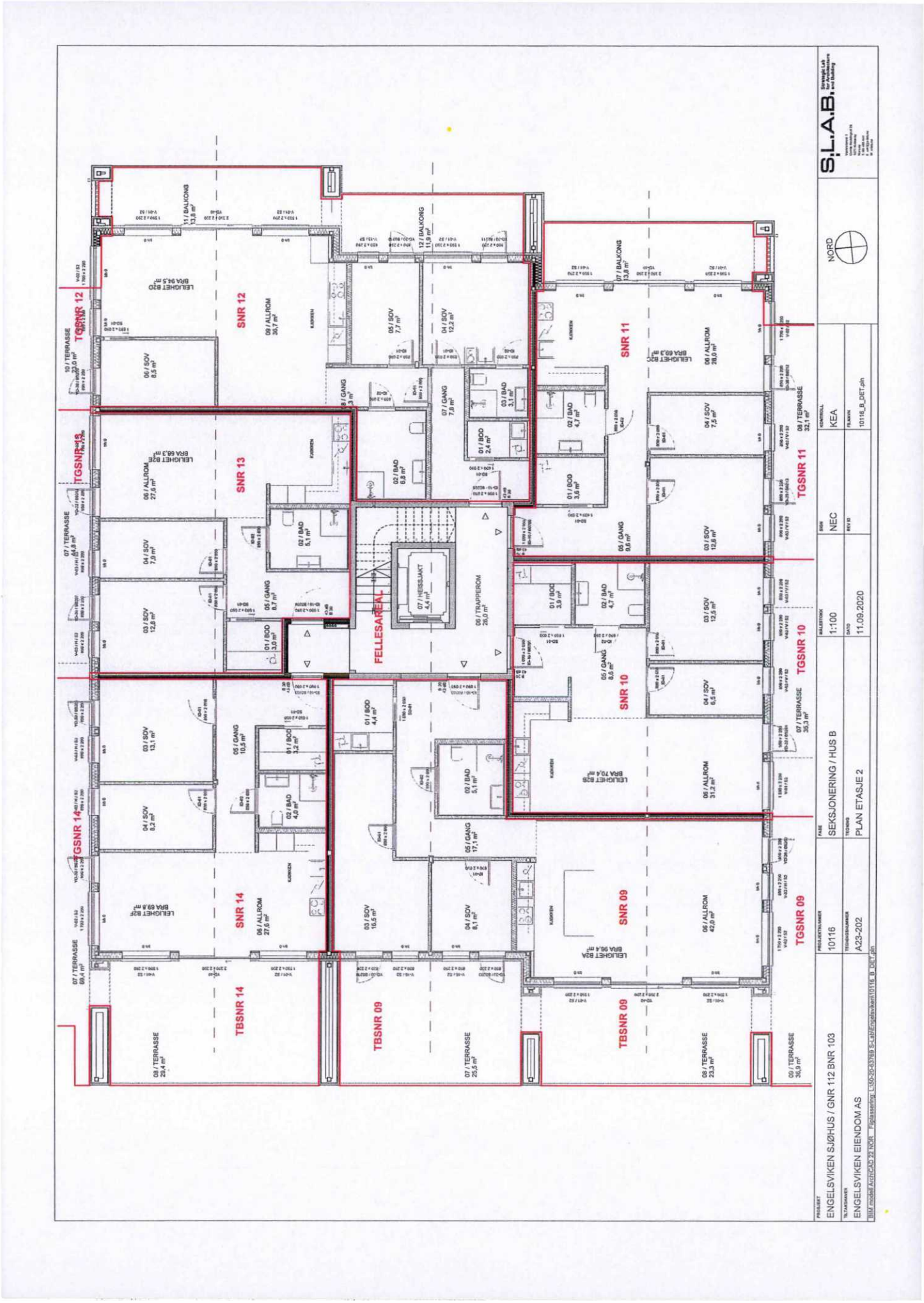

NÆRING / SNR 38
NÆRING / SNR 39
NÆRING / SNR 44
FELLESAREAL
NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-101
FASE
SEKSJONERING / HUS A
TEGNING
PLAN ETASJE 1
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
SIGN
NEC
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_A_DET_11_20200311.pln
REV ID
BIM modell ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/s-lab_mac_02/S-LAB Dropbox/S-LAB team folder/10116 Engelsvikan Sjøhus_DETALJPROSJEKT/09 Tegninger/04_Detaljprosjekt/04_Tegninger/01_HUS A/10116 A_DET_11_20200311.pln

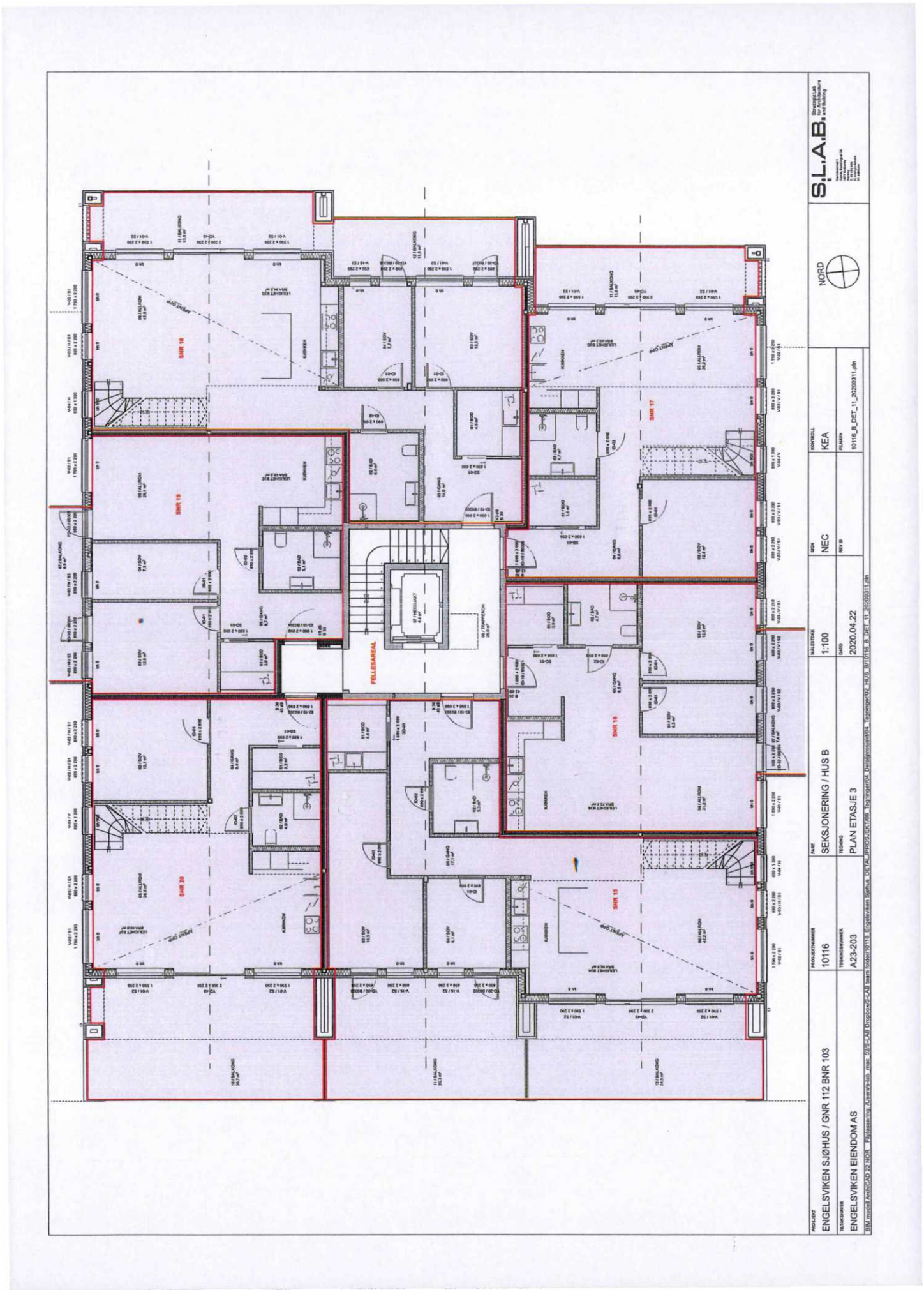

SNR 04
SNR 03
SNR 02
SNR 01
TBSNR 02
TBSNR 01
TGSNR 03
TGSNR 01
FELLESAREAL
NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
PROSJEKTNUMMER
10116
FASE
SEKSJONERING / HUS A
MÅLESTOKK
1:100
RISS
NEC
KONTROLL
KEA
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
TEGNINGSNUMMER
A23-102
TEGNING
PLAN ETASJE 2
DATO
11.09.2020
REV ID
FILNAVN
10116_A_DET.pln
BIM model ArchiCAD 22 NOR - Filplassering: L:\SOS\437\69 S-Lab\Engelsvikvn\10116_A_DET.pln

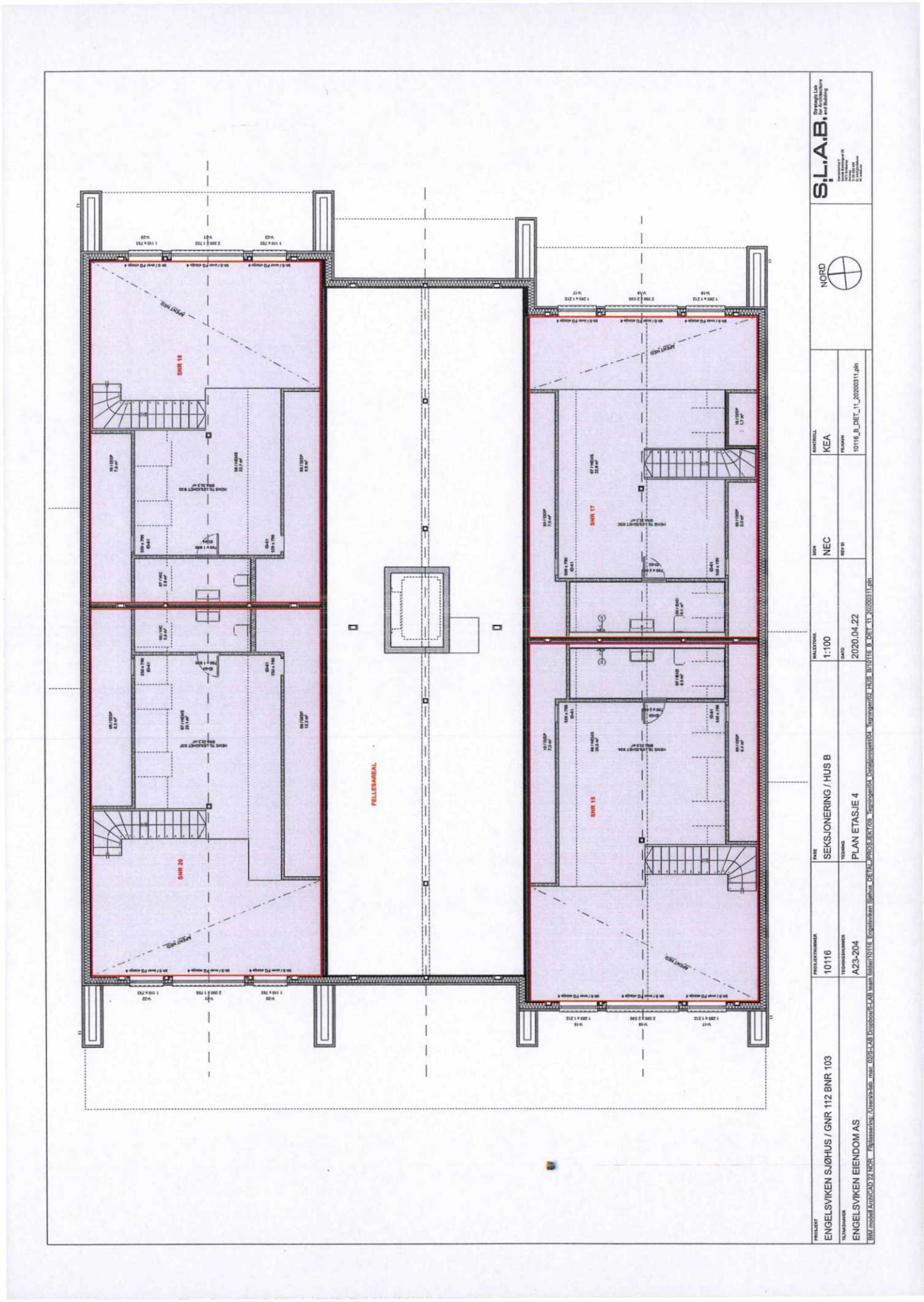

PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TEGNINGSNAVN
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-103
FASE
SEKSJONERING / HUS A
TEGNING
PLAN ETASJE 3
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
SIGN
NEC
REV ID
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_A_DET_11_20200311.pln
NORD
S.L.A.B.
FELLESAREAL
SNR 05
SNR 06
SNR 07
SNR 08

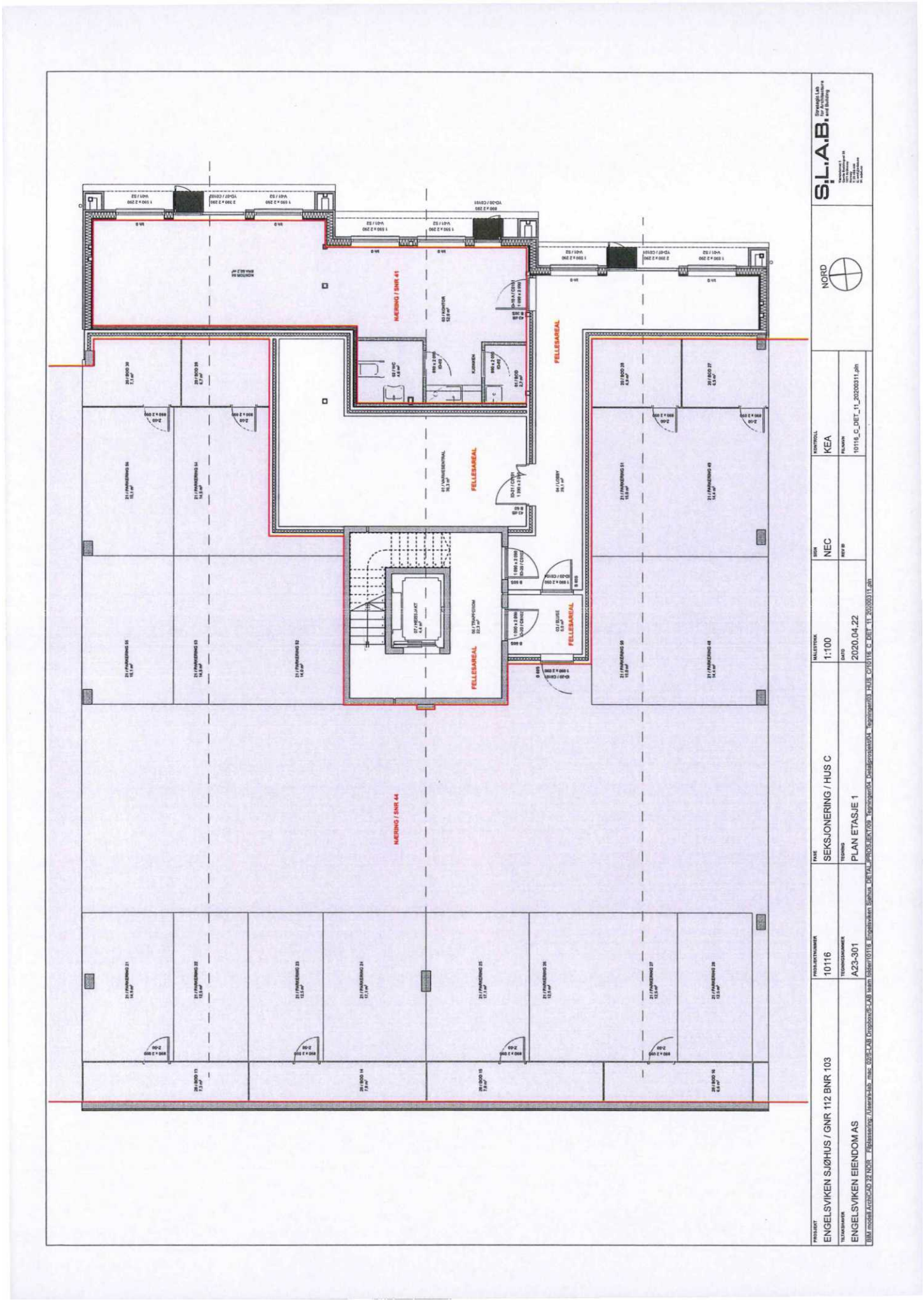

FELLESAREAL
SNR 08
SNR 07
SNR 06
SNR 05
NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
PROSJEKTNUMMER
10116
FASE
SEKSJONERING / HUS A
MÅLESTOKK
1:100
SIGN
NEC
KONTROLL
KEA
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
TEGNINGSNUMMER
A23-104
TEGNING
PLAN ETASJE 4
DATO
2020.04.22
REV ID
FILNAVN
10116_A_DET_11_20200311.pln
BIM modell ArchiCAD 22 NOR - Filplassering: J:\service-lab_mac_02\S-LAB Dropbox\S-LAB team folder\10116_Engelsvikan Sjøhus_DETALJPROSJEKT\09_Tegninger\04_Detaljprosjekt\A04_Tegninger\01_HUS_A\10116_A_DET_11_20200311.pln

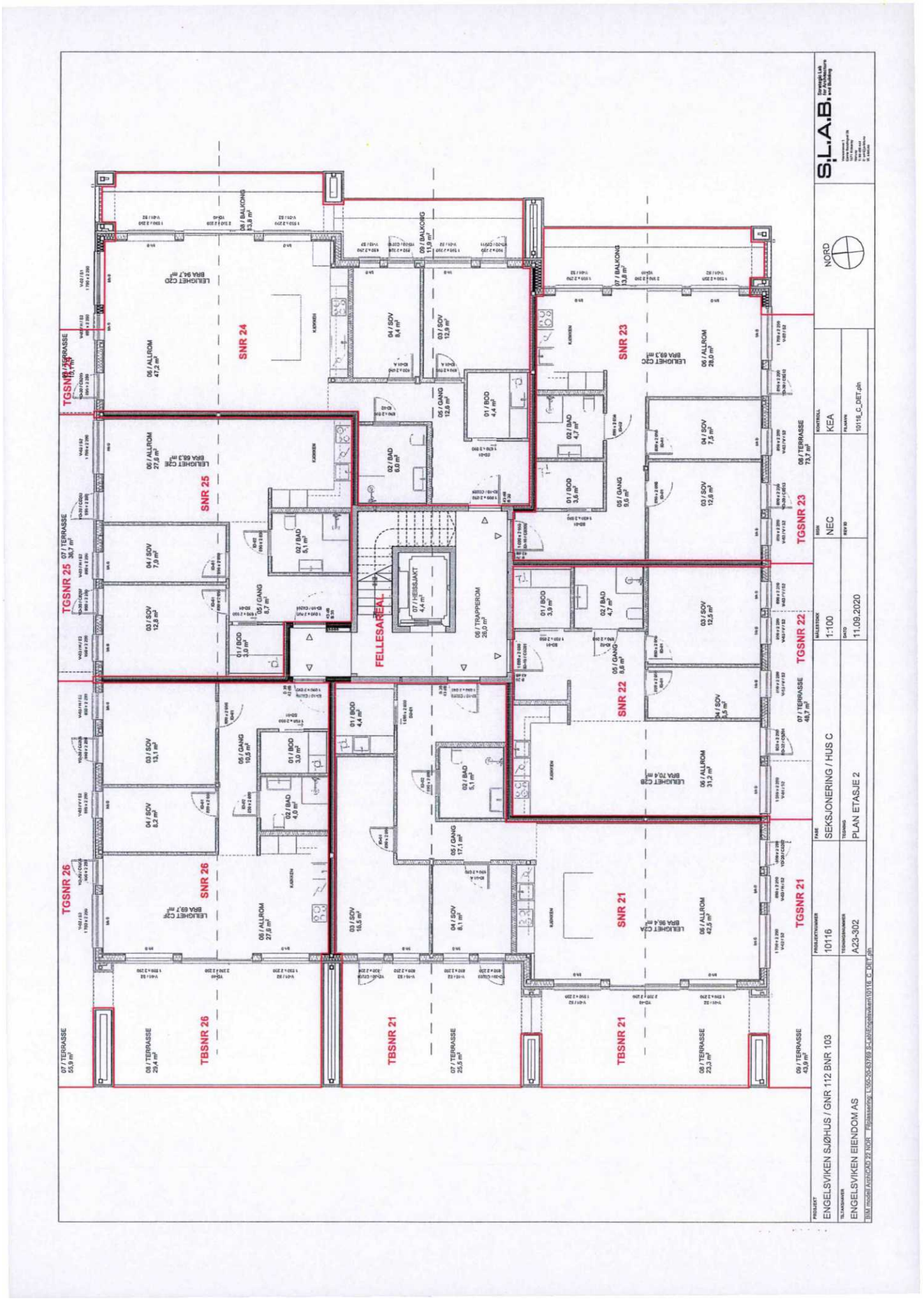

NÆRING / SNR 40
NÆRING / SNR 44
FELLESAREAL
NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TEGNSAMMER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-201
FASE
SEKSJONERING / HUS B
TEGNING
PLAN ETASJE 1
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
SIGN
NEC
KONTROLL
KEA
REV ID
FILNAVN
10116_B_DET_11_20200311.pln
BIM modell ArchiCAD 22 NOR - Fjernlesing: /Users/s-lab_mac_002/S-LAB Dropbox/S-LAB team folder/10116_Engelsviken Sjøhus_DETALJPROSJEKT/09_Tegninger/04_Detaljprosjekt/04_Tegninger/02_HUS_B/10116_B_DET_11_20200311.pln

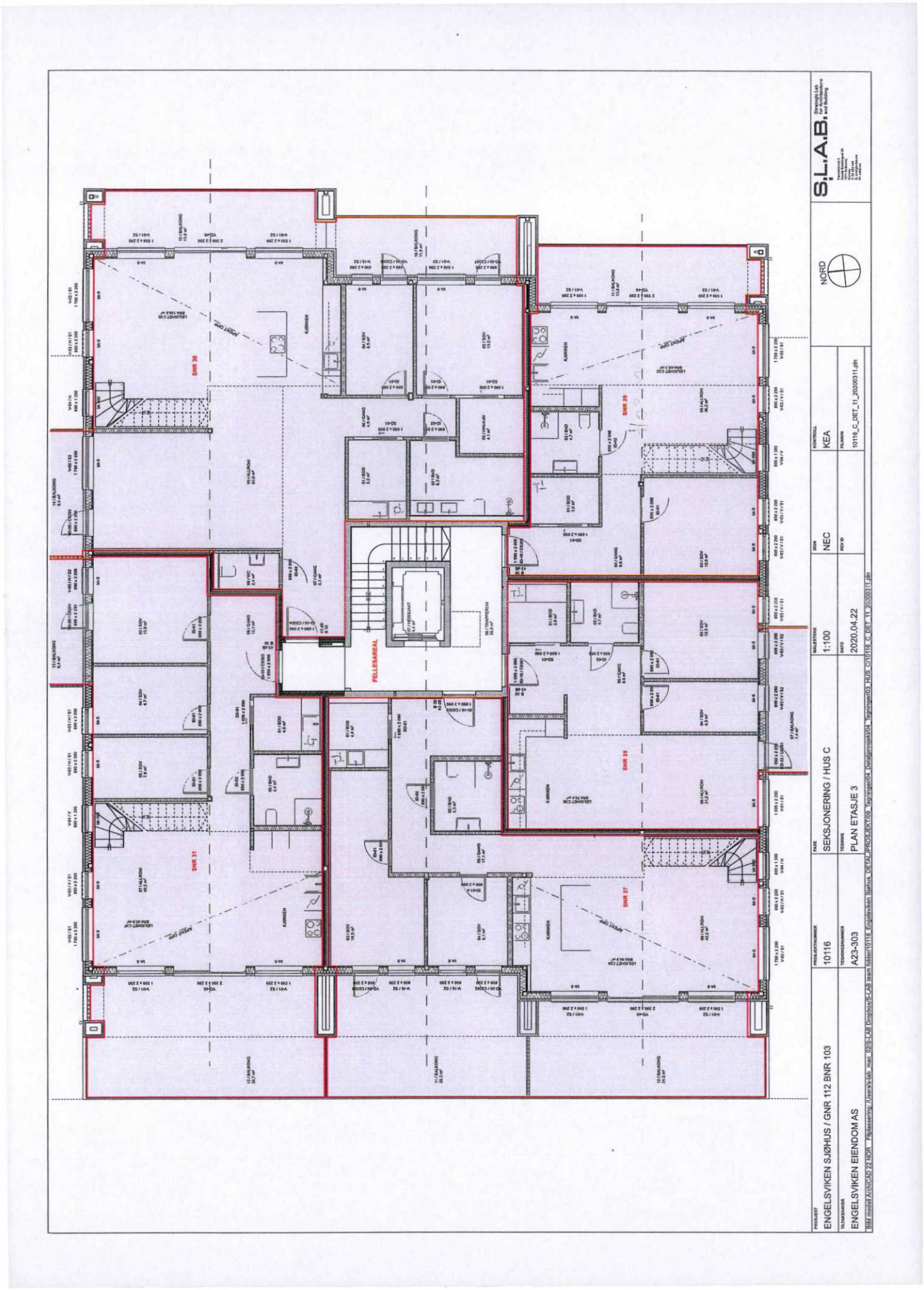

S.L.A.B.
NORD
SNR 12
SNR 13
SNR 11
SNR 10
SNR 14
SNR 09
FELLESAREAL
TGSNR 12
TGSNR 13
TGSNR 11
TGSNR 10
TGSNR 14
TGSNR 09
TBSNR 14
TBSNR 09
TBSNR 09
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TEGNINGSNAVN
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-202
FASE
SEKSJONERING / HUS B
TEGNING
PLAN ETASJE 2
MÅLESTOKK
1:100
DATO
11.09.2020
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_B_DIET.pln
REV ID
NEC
BIM modell ArchiCAD 22 NOR - Filplassering: L:\60-26-43769 S-abl\Engelsviken\10116_B_DIET.pln

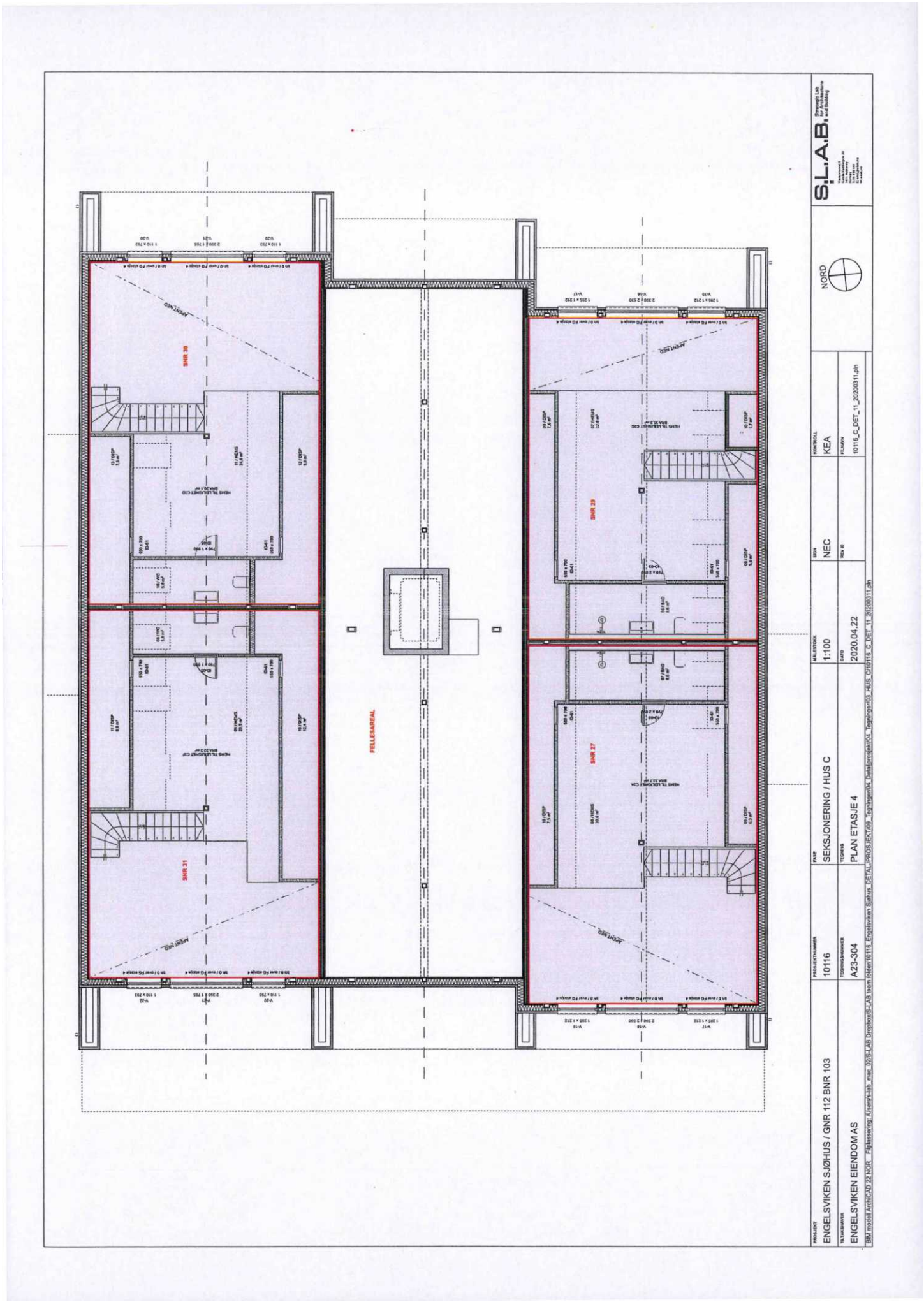

S.L.A.B.
NORD
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
PROSJEKTNUMMER
10116
FASE
SEKSJONERING / HUS B
MÅLESTOKK
1:100
SIGN
NEC
KONTROLL
KEA
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
TEGNINGSNUMMER
A23-203
TEGNING
PLAN ETASJE 3
DATO
2020.04.22
REV
FILNAVN
10116_B_DET_11_20200311.pln
FELLESAREAL
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 15
SNR 16
SNR 17

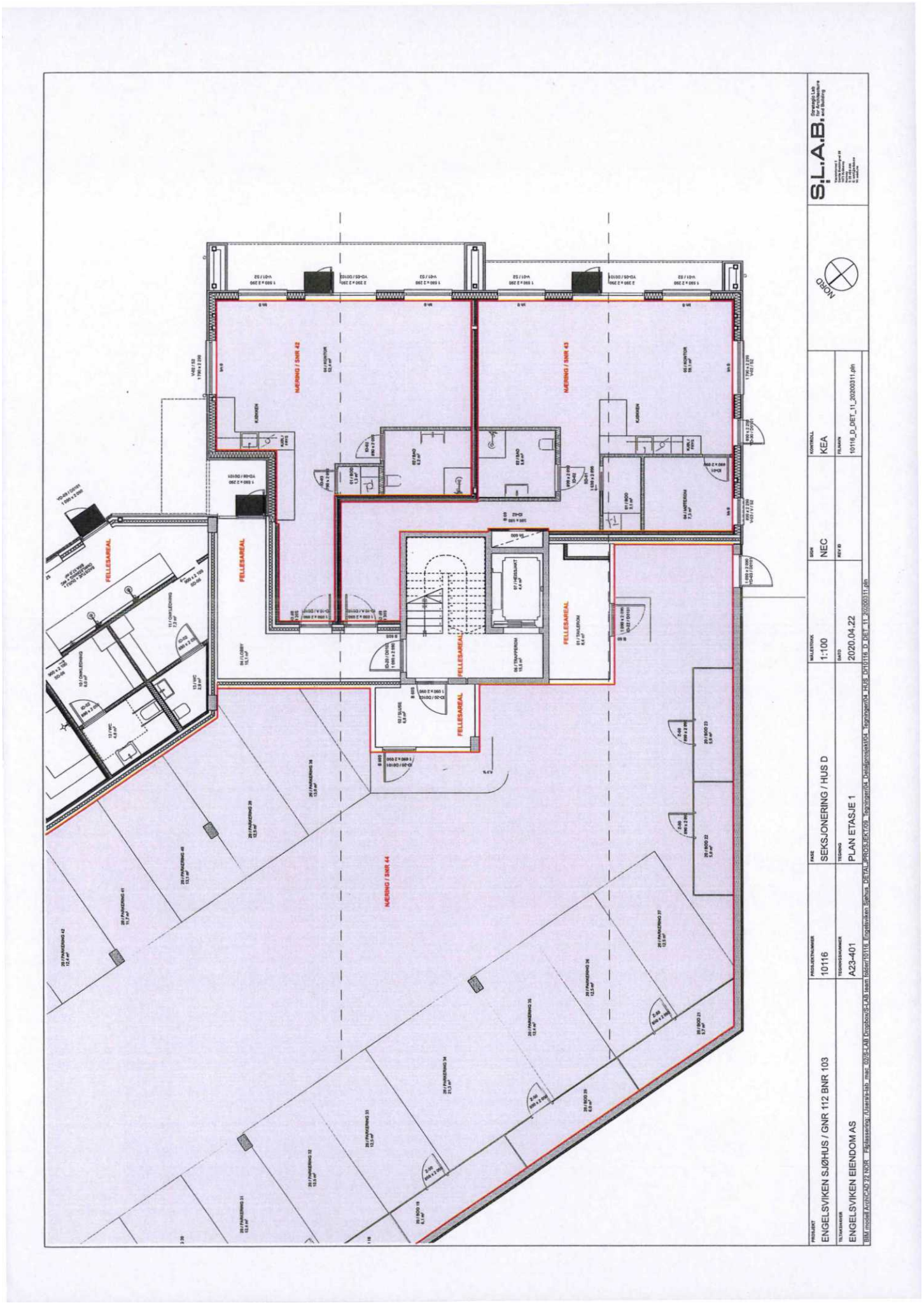

S.L.A.B.
NORD
SNR 18
SNR 17
SNR 15
SNR 20
FELLESAREAL
PROJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-204
FASE
SEKSJONERING / HUS B
TEGNING
PLAN ETASJE 4
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
SIGN
NEC
REV ID
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_B_DET_11_20200311.pln
BIM modell ArchiCAD 22 NOR

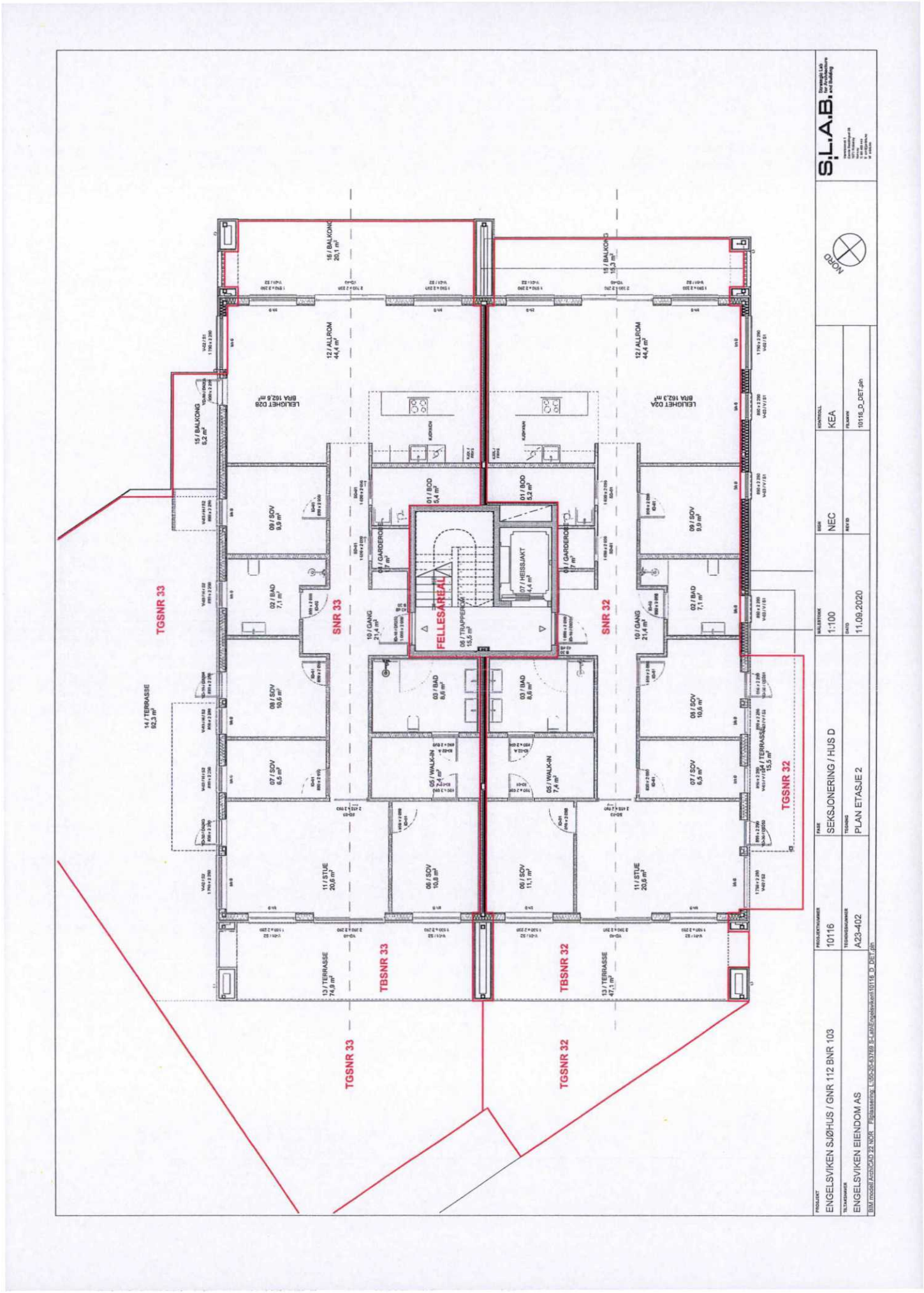

NÆRING / SNR 41
NÆRING / SNR 44
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-301
FASE
SEKSJONERING / HUS C
TEGNING
PLAN ETASJE 1
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
SIGN
NEC
REV B
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_C_DET_11_20200311.pln
BIM model ArchiCAD 22 NOR - Fjelassering /Users/x/ab_mac_0235-LAB Dropbox/35-LAB team folder/10116 Engelsviken Sjøhus /DETALJPROSJEKT/09 Tegninger/04 Detaljprosjekt/04 Tegninger/03 HUS C/10116 C DET 11 20200311.pln

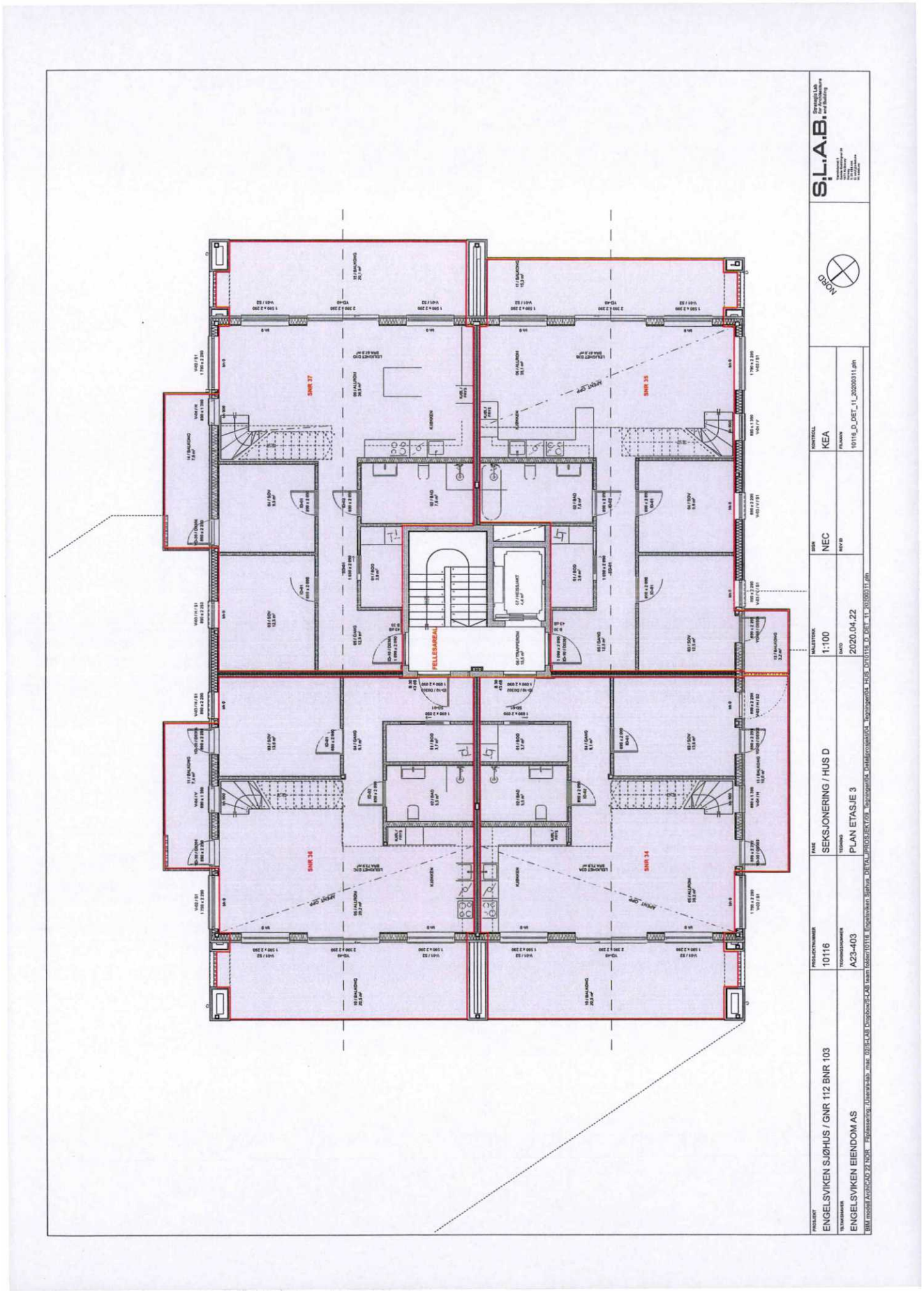

S.L.A.B.
NORD
SNR 24
SNR 25
SNR 23
SNR 22
SNR 21
SNR 26
FELLESAREAL
TGSNR 25
TGSNR 23
TGSNR 22
TGSNR 21
TGSNR 26
TBSNR 26
TBSNR 21
TBSNR 21
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-302
FASE
SEKSJONERING / HUS C
TEGNING
PLAN ETASJE 2
MÅLESTOKK
1:100
DATO
11.09.2020
TEGN
NEC
KONTROLL
KEA
REV ID
FILNAVN
10116_C_DET.pln
BIM model ArchiCAD 27 NOR Prosjektnr: L-000-25-83788 S:\Lab\Engelsviken\10116_C_DET.pln

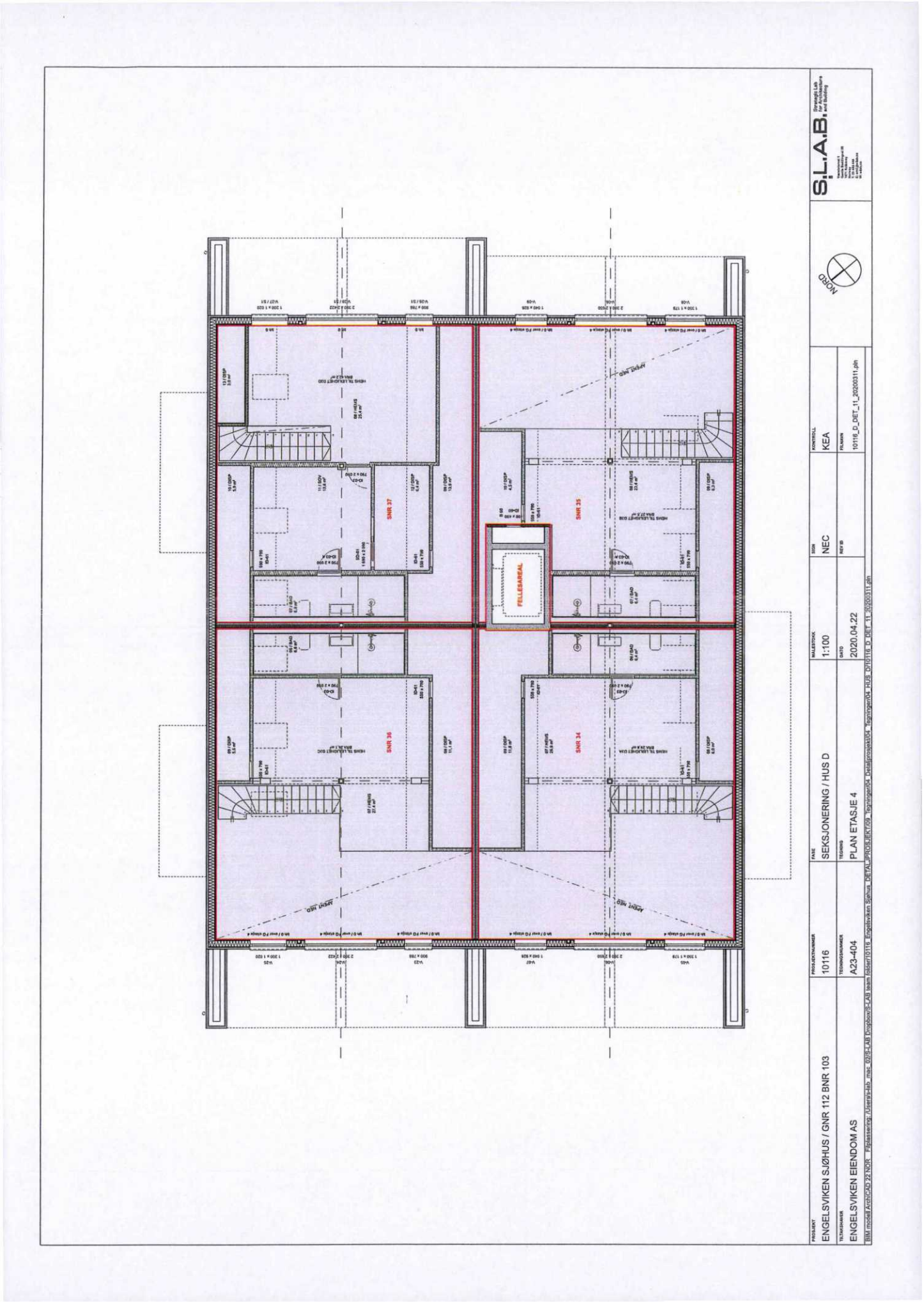

S.L.A.B.
NORD
FELLESAREAL
SNR 26
SNR 27
SNR 28
SNR 29
SNR 30
SNR 31
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-303
FASE
SEKSJONERING / HUS C
TEGNING
PLAN ETASJE 3
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
SIGN
NEC
REV ID
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_C_DET_11_20200311.pln
BIM modell ArchiCAD 22 NOR - filplassering: /Users/s-lab_mac_009/S-LAB Dropbox/S-LAB team folder/10116_Engelsviken_Sjohus_DETALJPROSJEKT/09_Tegninger/04_Detaljprosjekt/04_Tegninger/03_HUS_C/10116_C_DET_11_20200311.pln

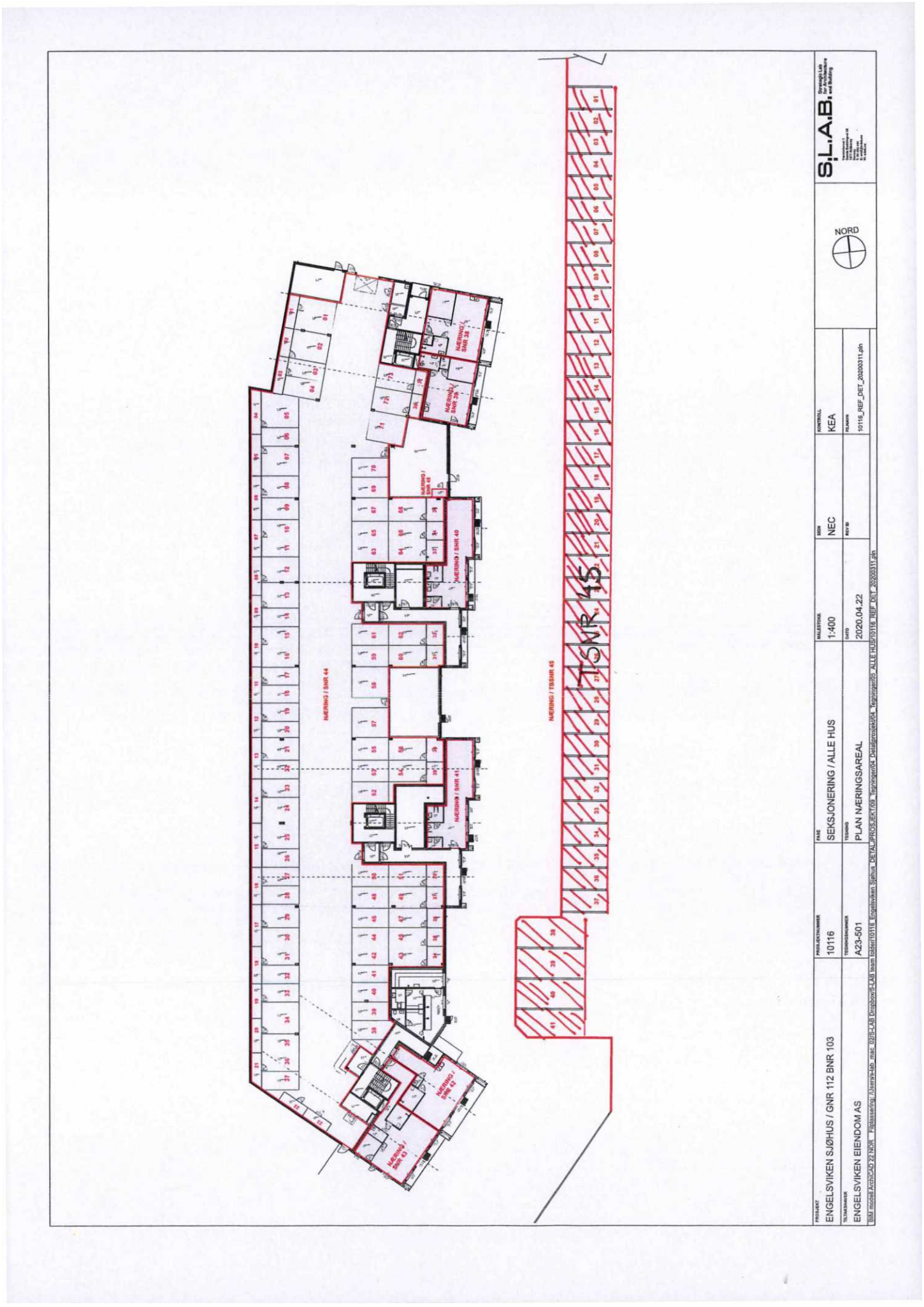

FELLESAREAL
SNR 29
SNR 27
SNR 31
NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-304
FASE
SEKSJONERING / HUS C
TEGNING
PLAN ETASJE 4
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
SIGN
NEC
REV ID
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_C_DET_11_20200311.pln
BIM modell ArchiCAD 22 NOR - Fjernlagring: /Users/s-lab - mac: 0226-LAB Dropbox/S-LAB team folder/10116_Engelsviken Sjøhus_DETALJPROSJEKT/09_Tegninger/04_Detaljeroslek/04_Tegninger/03_HUS_C/10116_C_DET_11_20200311.pln


NÆRING / SNR 42
NÆRING / SNR 43
NÆRING / SNR 44
FELLESAREAL
NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
PROSJEKTNUMMER
10116
FASE
SEKSJONERING / HUS D
MÅLESTOKK
1:100
SIGN
NEC
KONTROLL
KEA
TEGNEANSVARLIG
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
TEGNINGSNUMMER
A23-401
TEGNING
PLAN ETASJE 1
DATO
2020.04.22
REV ID
FILNAVN
10116_D_DET_11_20200311.pln


TGSNR 33
SNR 33
FELLESAREAL
SNR 32
TGSNR 32
TBSNR 33
TBSNR 32
TGSNR 33
TGSNR 32
LEILIGHET D2B
BRA 162,6 m²
LEILIGHET D2A
BRA 162,3 m²
01 / BOD 5,4 m²
01 / BOD 5,2 m²
01 / GARDEROBE 2 m²
01 / GARDEROBE 2 m²
07 / HEISSJAKT 4,4 m²
06 / TRAPPEROM 15,6 m²
10 / GANG 21,4 m²
10 / GANG 21,4 m²
12 / ALLROM 44,4 m²
12 / ALLROM 44,4 m²
15 / BALKONG 5,2 m²
16 / BALKONG 20,1 m²
15 / BALKONG 15,3 m²
14 / TERRASSE 82,3 m²
13 / TERRASSE 74,8 m²
13 / TERRASSE 47,1 m²
14 / TERRASSE 15,5 m²
09 / SOV 9,9 m²
09 / SOV 9,9 m²
02 / BAD 7,1 m²
02 / BAD 7,1 m²
08 / SOV 10,6 m²
08 / SOV 10,6 m²
03 / BAD 6,6 m²
03 / BAD 6,6 m²
07 / SOV 6,5 m²
07 / SOV 6,5 m²
05 / WALK-IN 2,1 m²
05 / WALK-IN 7,4 m²
11 / STUE 20,6 m²
11 / STUE 20,6 m²
06 / SOV 10,8 m²
06 / SOV 11,1 m²
NORD
S.L.A.B.
KEA
NEC
1:100
11.09.2020
SEKSJONERING / HUS D
PLAN ETASJE 2
10116
A23-402
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
10116_D_DET.pln


S.L.A.B
NORD
SNR 37
SNR 35
SNR 36
SNR 34
FELLESAREAL
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TILTAKSHAVER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-403
FASE
SEKSJONERING / HUS D
TEGNING
PLAN ETASJE 3
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
SIGN
NEC
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_D_DET_11_20200311.pln
BIM modell ArchiCAD 23 NOR


FELLESAREAL
SNR 37
SNR 36
SNR 35
SNR 34
NORD
S.L.A.B.
PROSJEKT
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
TEGNINGSNUMMER
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
PROSJEKTNUMMER
10116
TEGNINGSNUMMER
A23-404
FASE
SEKSJONERING / HUS D
TEGNING
PLAN ETASJE 4
MÅLESTOKK
1:100
DATO
2020.04.22
TEGNET
NEC
KONTROLL
KEA
FILNAVN
10116_D_DET_11_20200311.pln


NÆRING / SNR 44
NÆRING / SNR 40
NÆRING / SNR 41
NÆRING / SNR 42
NÆRING / SNR 43
NÆRING / SNR 38
NÆRING / TSNR 45
TSNR 45
NORD
S.L.A.B.
ENGELSVIKEN SJØHUS / GNR 112 BNR 103
ENGELSVIKEN EIENDOM AS
10116
A23-501
SEKSJONERING / ALLE HUS
PLAN NÆRINGSAREAL
1:400
2020.04.22
NEC
KEA
10116_REF_DET_20200311.pln

enova

Energiattest



Adresse **Mariusbakken 1A, 1628 ENGELSVIKEN**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274131**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300726262**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **83,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **83,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 566 kWh**



Mariusbakken 1A, 1628 ENGELSVIKEN

Detaljering

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

Mariusbakken 1A, 1628 ENGELSVIKEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Protokoll til årsmøte 2025 for SJØHUSET ENGELSVIKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 925800147
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. april kl. 18:00 til 15. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 7. april 2025, Engelsviken Vel Samfunnshus, Skolebakken 9.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Line Nygaard og Cathe Frankrig er valgt som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjennelse av møteinnkallelsen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 perioden 2024/2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Båtsameiet bør ha eget regnskap og eget årsmøte m.m.

Fremmet av: Wenche og Alf-Petter Halvorsen

Utgangspunkt

Alle som har kjøpt båtplass på Sjøhuset innbetaler en månedlig avgift pr. båtplass man eier, til Båtplass-sameiet.

De som leier betaler ikke leie til Sameiet, kun til eier av båtplassen etter pris avtalt mellom eier og leier.

Videre må endringer i båtplassene mht beliggenhet, størrelse som bredde og lengde tas opp på årsmøte for Båtplass-sameiet, for beslutning. Styret har ikke myndighet til å beslutte det på egen hånd.

Hensikten med å innbetale leie

Hensikten med å innbetale leie til Sjøhuset Engelsviken Båtplass-sameie, hvis formål er å drifte og forvalte båtplassene, er å sette av penger til fremtidig vedlikehold og utbedringer.

Problemstilling

Ordningen med innbetaling ble iverksatt fra dag en i sameiets historie.

Det er en utfordring at de innbetalte pengene ikke settes av på egen konto, men går inn i det generelle regnskapet i Sjøhuset Engelsviken Sameie.

Løsningsforslag

Forslaget til årsmøte er som følger:

1. Den månedlige innbetaling av leie må avsettes på egen konto.

2. Penger fra denne konto kan bare benyttes etter vedtak i Båtplass-sameiet.

3. Båtplass-sameiet bør avholde sitt årsmøte på samme tidspunkt som årsmøte for Sameiet

Engelsviken Sjøhus.

4. Lage et eget budsjett og regnskap for Båtplass-sameiet

5. Legge frem en revidert gjennomgang av status Båtplass-sameiet på årsmøtet, mht hvem

som eier og leier.

6. Båtplass-sameiet har ikke ansvar for å innkreve leie, annet enn fra eier av båtplass.

7. Alle endringer av båtplassene mht beliggenhet, størrelse ved bredde og lengde må forelegges båtsameierne på årsmøte eller ekstraordinært Båtsameie møte.

Styrets innstilling
Styret mener at kostnadene ved å sette opp et eget regnskap for båtplass-sameiet er såpass høye at det ikke lønner seg. Anslagsvis 25.000 i året. Vi har likevel en oversikt over innkommet leie som vi vil bruke av ved behov for oppgradering. Styret har ansvar for å vurdere om det er behov for utbedringer, uten å måtte gå gjennom årsmøte. Større endringer vil bli lagt fram på årsmøtet

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Punkt 1-7 sendt inn av Halvorsen vedtas
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag: Vi mener at kostnadene ved å sette opp et eget regnskap med forvaltningsavtale og budsjett, for båtplass-sameiet er såpass høye at det ikke lønner seg. Obos sier anslagsvis 25.000 i året. Styret har ansvar for å vurdere om det er behov for utbedringer, uten å måtte gå gjennom årsmøte. Større endringer vil bli lagt fram på årsmøtet. Det kan opprettes en regnskapsnote som fordeler egenkapital ved årsslutt, og settes på egen konto, pr avdeling, båtplass, garasje osv.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **24**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Garasjesameiet bør ha eget regnskap og eget årsmøte m.m.

Fremmet av: Wenche og Alf-Petter Halvorsen

P-PLASSER I SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

Utgangspunkt

Alle som eier en eller flere p-plasser i garasjeanlegget innbetaler en månedlig avgift pr. p-plass man eier, til Garasje-sameiet.

De som leier p-plass betaler ikke leie til Sameiet, kun til eier av p-plass etter pris avtalt mellom eier og leier.

Hensikten med å innbetale leie

Hensikten med å innbetale leie til Sjøhuset Engelsviken Garasje-sameie, er å sette av penger til nødvendig vedlikehold og utbedringer.

Problemstilling

Ordningen med innbetaling ble iverksatt fra dag en i sameiets historie.

Det er en utfordring at de innbetalte pengene ikke settes av på egen konto, men går inn i det generelle regnskapet i Sjøhuset Engelsviken Sameie.

Det ville vært enklere å ha kontroll på hva som blir innbetalt og hva som blir brukt, hvis pengene står på egen konto.

Løsningsforslag

Forslaget til årsmøte er følgende:

1. Den månedlige innbetaling av leie avsettes på egen konto.

2. Videre at penger fra denne konto bare kan benyttes etter vedtak i Garasje-sameiet.

Garasje-sameiet bør avholde sitt årsmøtet på samme tidspunkt som årsmøte for Sameiet Engelsviken Sjøhus.

3. Det må lage et eget budsjett og regnskap for Garasje-sameiet

4. Det legges frem en revidert gjennomgang av status Garasje-sameiet på hvert årsmøte, mht hvem som eier og leier.

5. Garasje-sameiet har ikke ansvar for å innkreve leie, annet enn fra eier av p-plasser..

6. Alle endringer av garasje plassene mht plassering, bredde og lengde må forelegges garasjesameierne på årsmøte.

Styrets innstilling
Styret mener at kostnadene ved å sette opp et eget regnskap for båtplass-sameiet er såpass høye at det ikke lønner seg. Anslagsvis 25.000 i året. Vi har likevel en oversikt over innkommet leie som vi vil bruke av ved behov for oppgradering. Styret har ansvar for å vurdere om det er behov for utbedringer, uten å måtte gå gjennom årsmøte. Vedr pkt 6: Større endringer vil bli lagt fram på årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Punkt 1-6 sendt inn av Halvorsen vedtas

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Vi mener at kostnadene ved å sette opp et eget regnskap med forvaltningsavtale og budsjett, for garasjesameiet er såpass høye at det ikke lønner seg. Obos sier anslagsvis 25.000 i året. Styret har ansvar for å vurdere om det er behov for utbedringer, uten å måtte gå gjennom årsmøte. Større endringer vil bli lagt fram på årsmøtet. Det kan opprettes en regnskapsnote som fordeler egenkapital ved årsslutt, og settes på egen konto, pr avdeling, båtplass, garasje osv.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**

Antall stemmer for vedtak 2: **24**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Rullerende vedlikeholdsplan

Fremmet av: Wenche og Alf-Petter Halvorsen

Utgangspunktet

Rullerende vedlikeholdsplan

Problemstilling

Sameiet Engelsviken Sjøhus har vedtatt å oppdatere en rullerende vedlikeholdsplan med budsjetterte kostnader og regnskap, men denne rutinen fungerer ikke tilfredsstillende.

Løsningsforslag

Den rullerende 10 årige vedlikeholdsplanen må legges frem og godkjennes på hvert årsmøte.

Videre må vedlikeholds-husleien settes på egen konto, og kun disponeres etter vedtak på årsmøtet.

Styrets innstilling
Styret mener det er riktig å informere om vedlikeholdsplanen på årsmøtet. Det bør være tilstrekkelig å ha egen post på budsjettet. Styret har ansvar og må ha myndighet til å disponere midler etter vedlikeholdsplanen og også dersom uforutsette vedlikeholdsbehov oppstår, ikke være bundet av et årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Betaling for bruk av badstuen

Fremmet av: Wenche og Alf-Petter Halvorsen

BRUK AV BADSTUEN

Utgangspunktet

Avregning av kostnader knyttet til bruk av badstuen

Problemstilling

Sameiet Engelsviken Sjøhus har vedtatt at brukerne skal betale for strømmen ved bruk av badstuen, Idag har vi ikke helt kontroll på dette.

Løsningsforslag

Styret installerer et eget målepunkt for badstuen. Forbruket og et regnskap med kostnader og inntekter, legges frem på årsmøtet

Styrets innstilling
Styret mener kostnadene ved å installere eget målepunkt er uforholdsmessig dyrt med tanke på det totale forbruket av strøm.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Parkmessig vedlikehold av Sjøhusets utearealer

Fremmet av: Wenche og Alf-Petter Halvorsen

PARKMESSIG VEDLIKEHOLD

Utgangspunktet

Parkmessig vedlikehold av felles arealer, herunder nødvei og gressbakkene langs vestsiden av sameiet.

Problemstilling

Idag fremstår Sameiet Engelsviken Sjøhus flott fra Sjøsiden, men ikke spesielt pent på vestsiden. Her er vår beplantning ugress, som vi lar vokse vilt.

Løsningsforslag

Ugresset langs fjellsidene klippes så ofte at ugresset holdes nede, og nødveien lukes og etterfylles med grus når nødvendig.

Samtidig innhenter styret et forslag til forskjønning av det samme området, som legges frem på neste årsmøte i 2026 for behandling.

Styrets innstilling
Styret har påbegynt en plan for dette allerede, som videreføres nå til våren.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Ny bestemmelse i husordensreglene

Styret er forslagsstiller.

Det har skjedd skade på fellesareal og utløsning av brannalarm slik at det blir utrykning, noe som har gitt sameiet ekstra kostnader. Styret ønsker å sette følgende tekst inn i husordensreglene: Dersom en beboer handler på en slik måte at sameiet belastes økonomisk, kan styret legge beløpet på vedkommendes felleskostnader. Nevnte setning tas inn i husordensreglene som punkt 20.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt 20 i husordensreglene skal lyde: Dersom en beboer handler på en slik måte at sameiet belastes økonomisk, kan styret legge beløpet på vedkommendes felleskostnader.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

På valg: Anniken Poulsson Beer (leder) og Line Nygaard. I tillegg skal et varamedlem velges.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anniken Poulsson Beer (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anniken Poulsson Beer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gorm Kluge (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gorm Kluge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Johansen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Johansen

13. Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Klausen (27 stemmer)
Stein Molvig (27 stemmer)

Følgende stilte til valg: Grethe Klausen
Stein Molvig

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist/s/ møteleder	Cathe Frankrig /s/ protokollvitne	Line Nygaard /s/ protokollvitne

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mariusbakken 1A, 1628 Engelsviken
Gnr. 112, Bnr. 103, Snr. 2 og Gnr. 112, Bnr. 103, Snr. 44, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Kathrine Skolt

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 905 99 388

E-post: kathrine.skolt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
