



PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

MARIUSBAKKEN 1 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

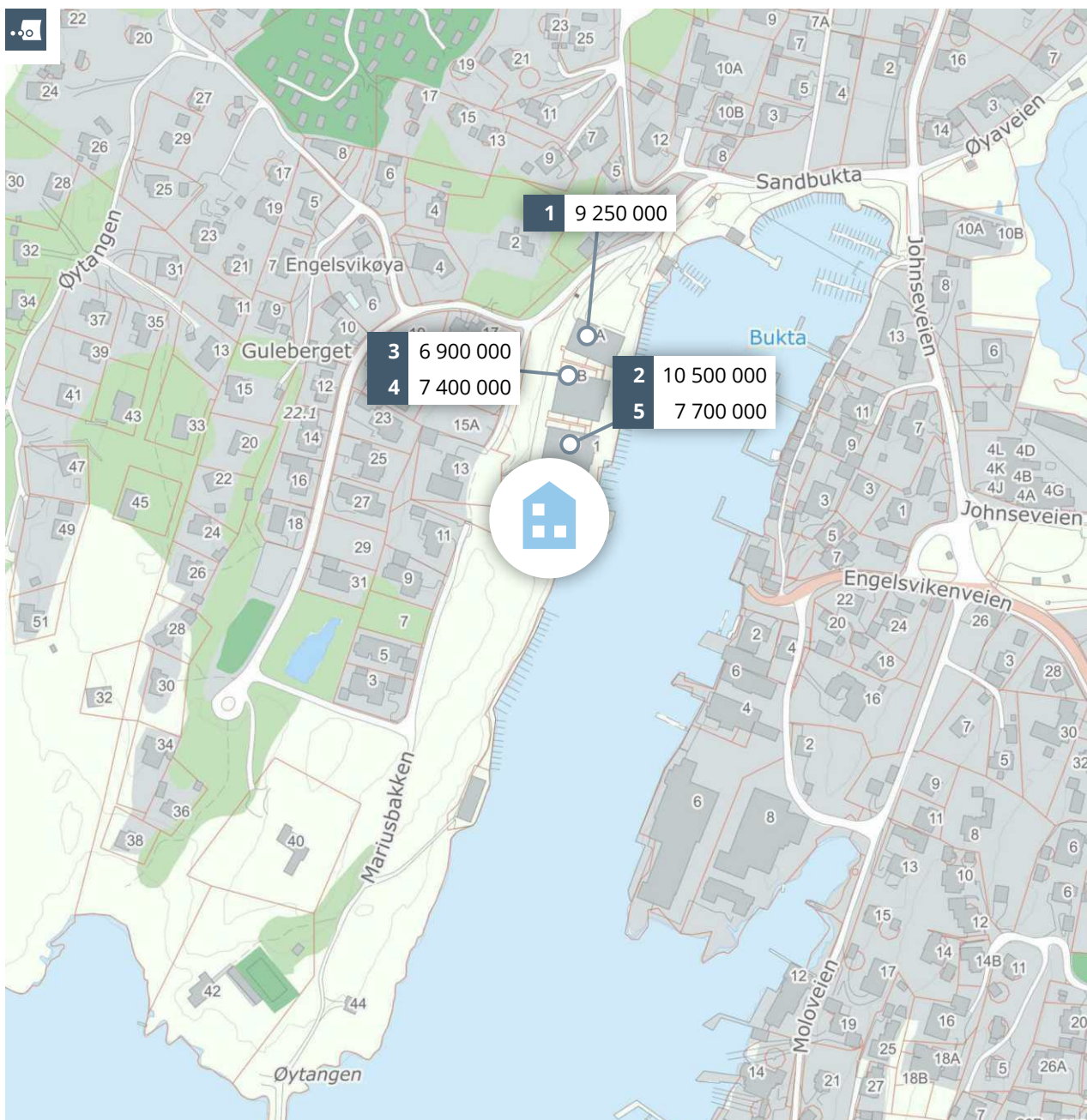
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **MARIUSBAKKEN 1 D**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 11.09.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Mariusbakken 1 D, 1628 ENGELSVIKEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
2020

GNR 112 BNR 103 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS ENGALSVIK

Verdivurdert til

14 900 000

0	14 900 000	92 547
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår	2020					

Fellesutgifter	9 134
Formue	33 301
Soverom	4
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 B 106 m² 2020 3. etg 1 sov	13.04.2026	7 500 000	7 400 000	0	7 400 000	69 811
5 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

Eiendommen holder en skyhøy standard og byr på to private båtplasser, to parkeringsplasser med el-lading samt tilgang til stor felles badstue og badebrygge. Med ingen boplikt er dette like attraktivt som eksklusiv helårsbolig, fritidsbolig eller generasjonshytte.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
28.09.2020		28.09.2020	-	11 500 000	-	11 500 000	2

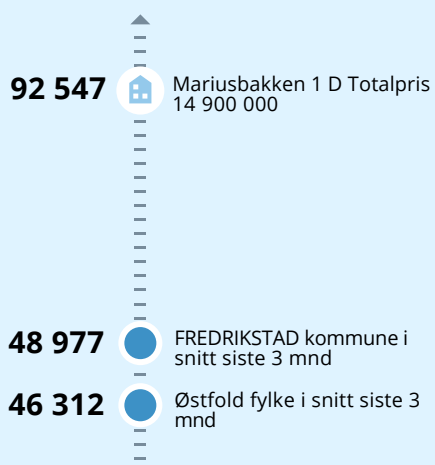
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.



Leiligheter til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå



Leiligheter solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Mariusbakken 1 D , 1628 ENGELSVIKEN

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 112, bnr. 103, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 11411-3203

Eiendomsverdi ref nr: WU3238

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@grydelandeendom.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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggjort (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i bolig bygg. Det opplyses at det medfølger 2 garasje plass i felles garasjekjeller, samt 2 båtplasser. Det er montert el-bil lader på parkeringsplass. Det er utgang fra stue og flere andre rom til 2 balkonger og en stenlagt uteplass på ca 160m².

Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vanbåren gulvvarme og varmekabel.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.

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.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 20m² og en på ca 6m². Rekkverk i stål glass.

Det er også utgang til en terrasse på ca 20m². Som går vidre over i uteområdet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er preget av parkett og keramiske fliser.

Vegger er preget av malte plater og fliser.

Himling er med malte plater / overflater.

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2.Etasje › Bad

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Rustfritt sluk. Membranen er vurdert ut fra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnisje, dobbel servant med underskap, wc

Balansert ventilasjon.

Det er tatt hull i vegg fra garderobe.

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

Våtrom › 2.Etasje › Bad 2

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Rustfritt sluk. Membranen er vurdert ut fra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc Balansert ventilasjon.

Det er tatt hull i vegg fra

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

Våtrom › 2.Etasje › Vaskerom

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

Malte plater på vegg og malt plate i tak.

Vinylbelegg på gulv.

Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

Skapinnredning med kjøleskap og fryser Skyllekum 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 og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjølfrys. Kjøkkenøy.

Det er montert lekasjestopper og komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

Beskrivelse av eiendommen

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.

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.

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen har vannbåren varme i gulvene.

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Overbelastningsvern.

Det opplyses at det har vært el-sjekk av boligen av ELVIRA i 2022.

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 25.08.2022 i Mariusbakken 1, leilighet H0101, 1628 ENGELSVIKEN.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 21 49 50 67

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

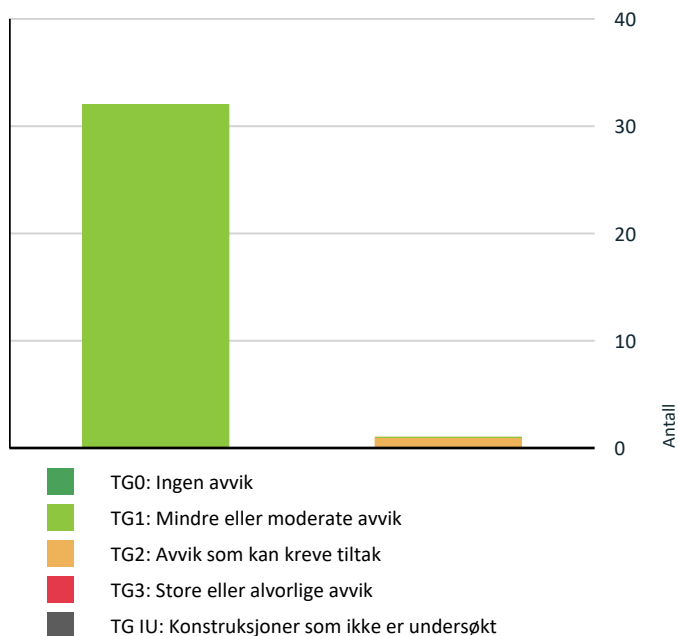
[Gå til side](#)

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

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgsspris for eiendommen.

Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen.

Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem.

Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last.

Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Ifølge eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Forseling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 20m² og en på ca 6m². Rekkverk i stål glass.

Det er også utgang til en terrasse på ca 20m² som går vidre over i uteområdet.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er preget av parkett og keramiske fliser.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er preget av malte plater og fliser.

Himling er med malte plater / overflater.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rustfritt sluk. Membranen er vurdert ut fra alder.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnise, dobbel servant med underskap, wc

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra garderobe.

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

2.ETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD 2

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

2.ETASJE > BAD 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rustfritt sluk. Membranen er vurdert ut fra alder.

2.ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc

2.ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra

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

2.ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

2.ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

2.ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

2.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med kjøleskap og fryser Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 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 og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integreerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenøy.
Det er montert lekasjestopper og komfyrvakt.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige 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 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

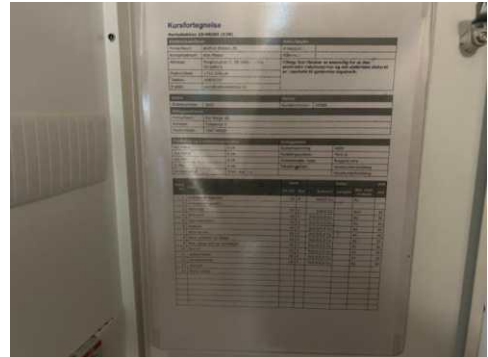
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulvene.

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 forenklete 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.
Overbelastningsvern.

Det opplyses at det har vært el-sjekk av boligen av ELVIRA i 2022.

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 25.08.2022 i Mariusbakken 1, leilighet H0101, 1628 ENGELSVIKEN.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 21 49 50 67



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

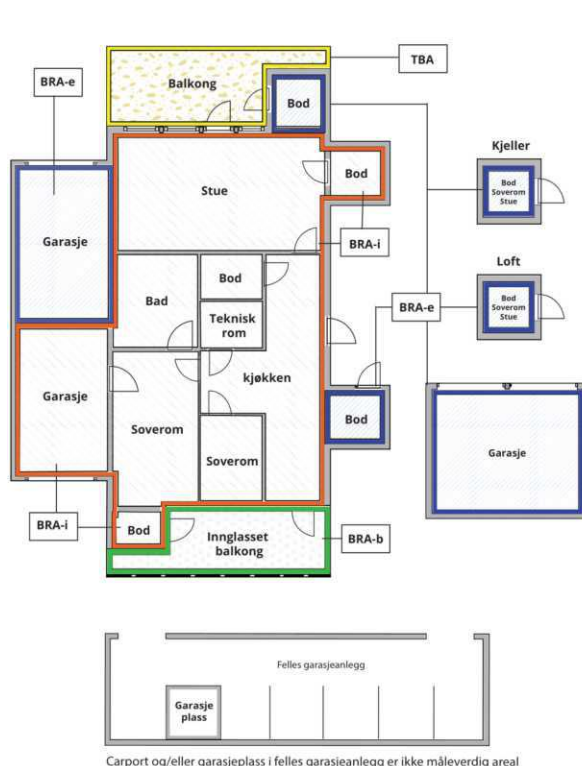
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	161			161	46
Kjeller		6		6	
SUM	161	6			46
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, gang, soverom, bad, omklingsrom, stue, soverom 2, soverom 3, bad 2, garderobe, soverom 4, vaskerom, kjøkken, stue 2		
Kjeller		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
08.9.2026	Sigurd Grydeland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	112	103		33	146 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mariusbakken 1 D

Hjemmelshaver

Halvorsen Alf Petter, Halvorsen Wenche Marianne

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.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

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 påvist 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



STRATEGIC LAB FOR ARCHITECTURE AND BUILDING AS

Voldportgaten 69
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2017/2013-100-258648/2020-JOHB

Klassering

112/103

Dato

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

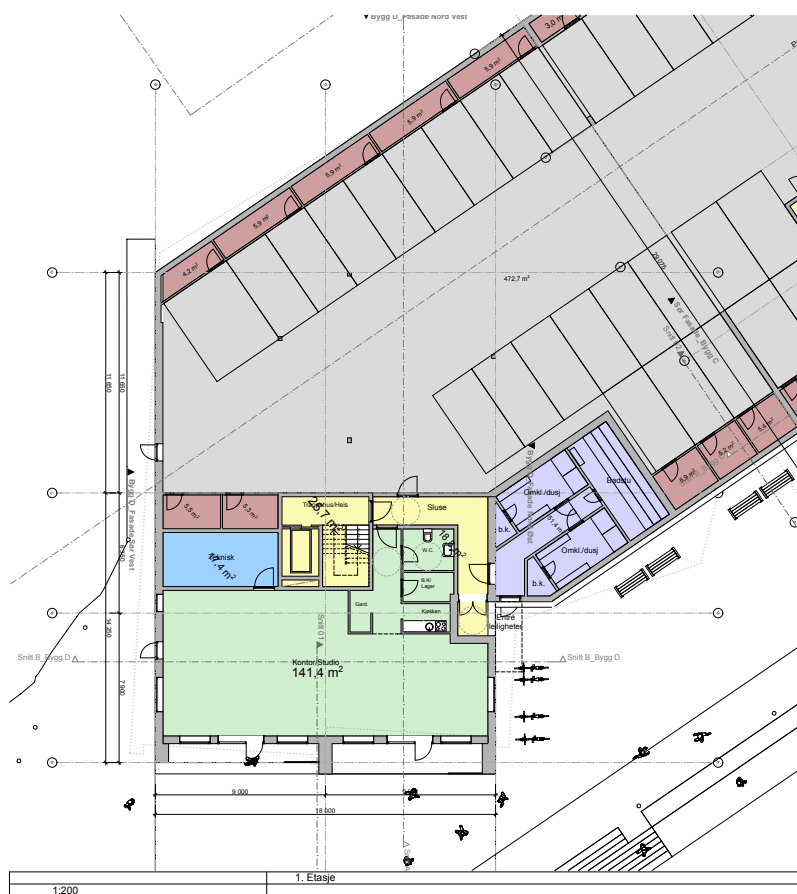
Vann og avløp

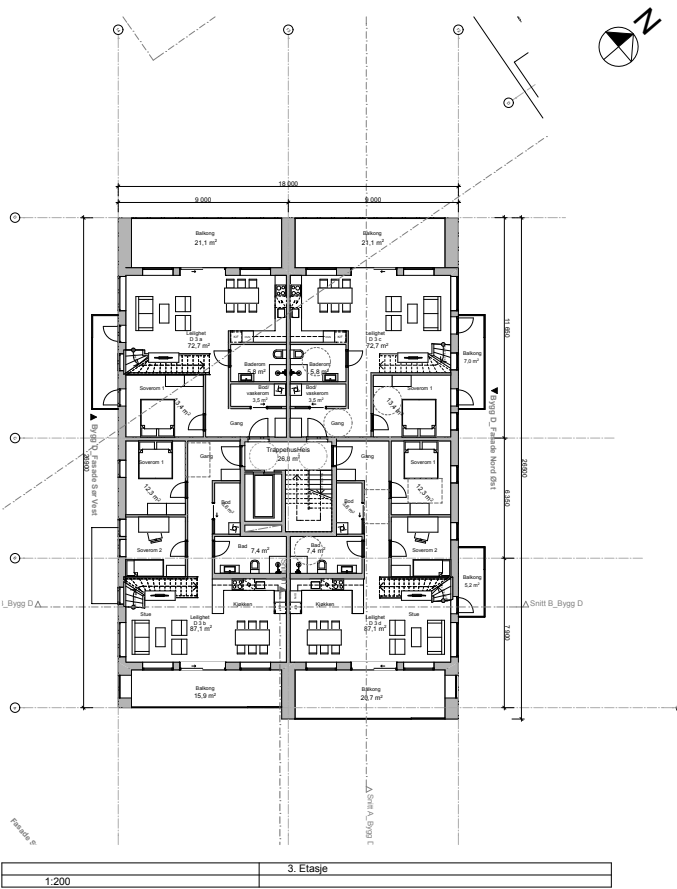
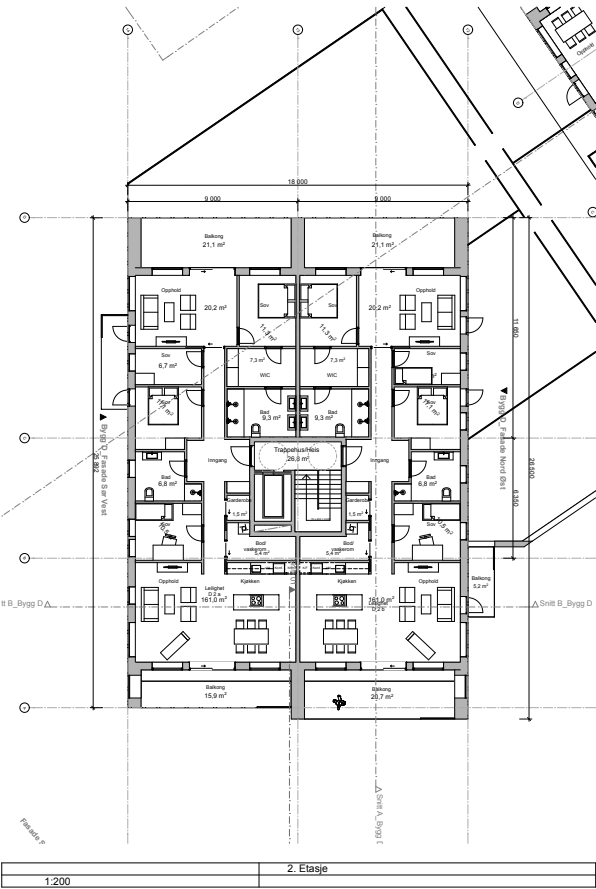
Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

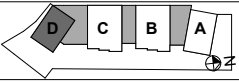
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:

[illegible]

[illegible]

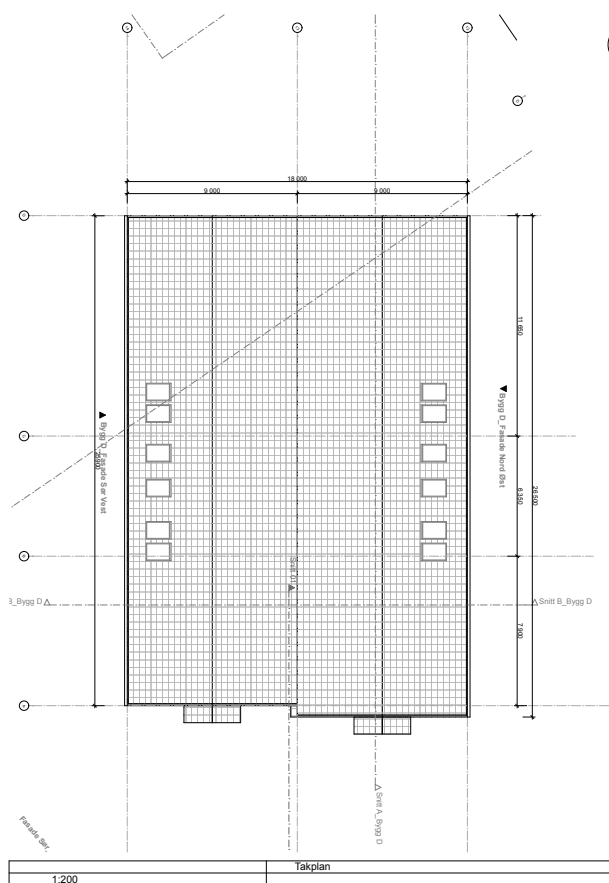
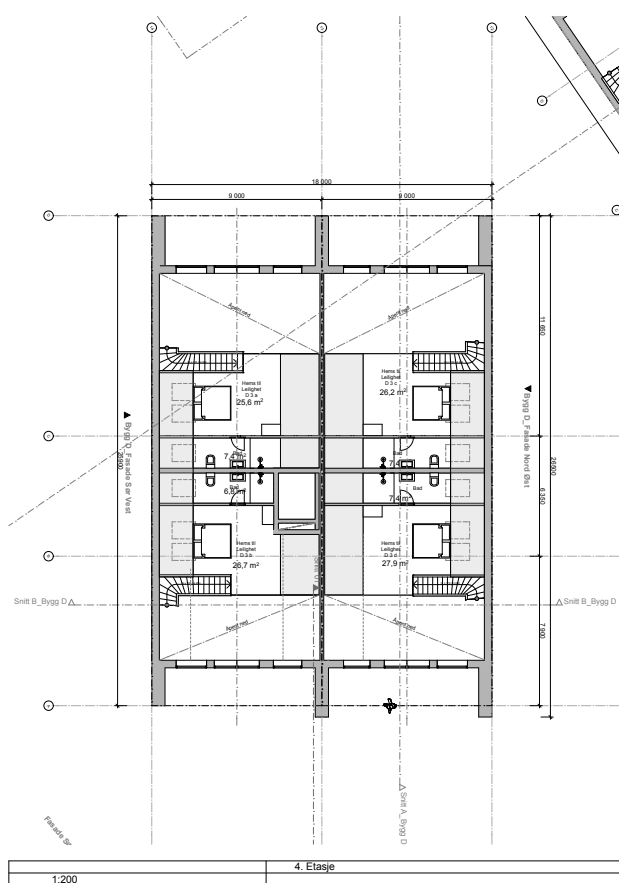


ProsjektProsjekt...	ProsjektnummerProject number...	ProsjektbeskrivelseProject description...	MålestokkScale...	TegnetDrawn...	KontrollertControlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Seknad om rammetillatelse	1:200	KEA	KA
TilstandOwnerClient...	TegningnummerDrawing number...	TegningstypeType drawing...	DatoDate...	IndreDrone...	Forsendelse til arkitektFiling to architect...
Engelsviken Eiendom AS	E-24_A20-403	Bygg D_Plan 2 & 3	2018.01.15	.	10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pdf
BIM modell ArchiCAD 20 Nordic Filplassering: \Users\iemil\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.pdf					

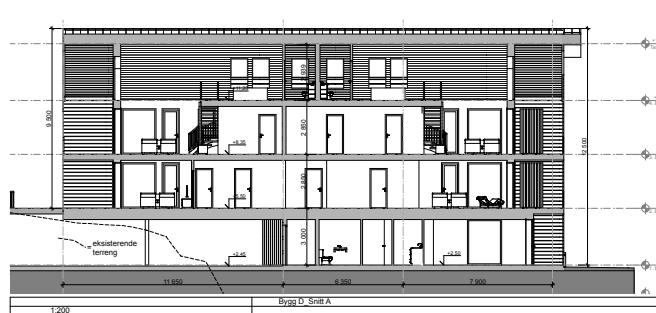
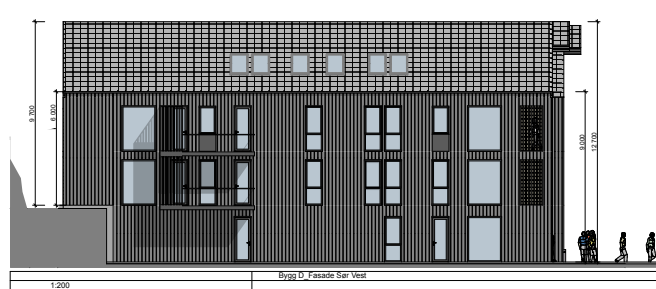
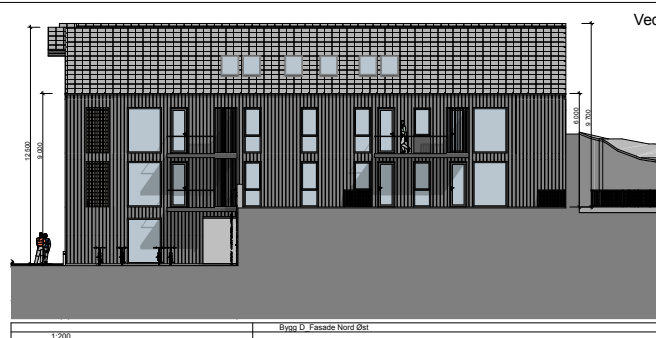
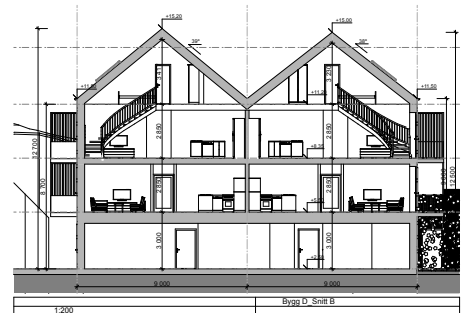
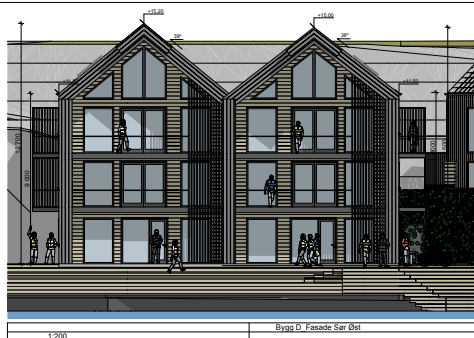


S.L.A.B. Sørangeren Leiligheter
Sørangeren Leiligheter
Sørangeren Leiligheter
Sørangeren Leiligheter

Forprosjekt 1
Gjennomføring 20
10116
Tegning
7.10.18 14:44
S.L.A.B. AS
W:\m\slab

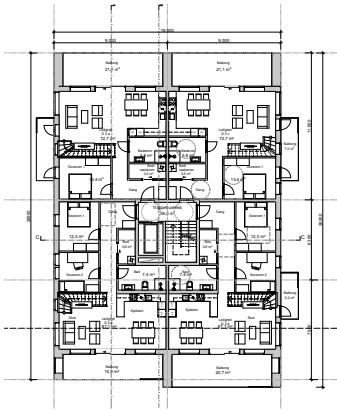


ProjektProjekt: Engelsvikens Sjøhus, Gnr/Bnr: 112/103, 112/65, 112/629	ProjektMålestokk: 1:200	Prosjektstatus: Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	Målestokk: 1:200	Tegnet av: KEA	Kontrollert av: KA		
Tittelarkiv: Engelsvikens Møterom AS	Tegningens nummer: E-25_A20_04s - 4000051	Tegningens type: Bygg D, Plan 4 & Tak Plan	Dato: 2018.01.15	Filer/Filer: 112_103_REF_SØKN_04_2018.01.27.plt	Versjon: 1 Gitt: 2018.01.27 Godkjent: 2018.01.27 Godkjent: 2018.01.27 Godkjent: 2018.01.27		

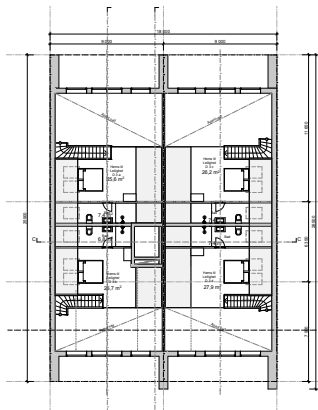


Vedl. E-26

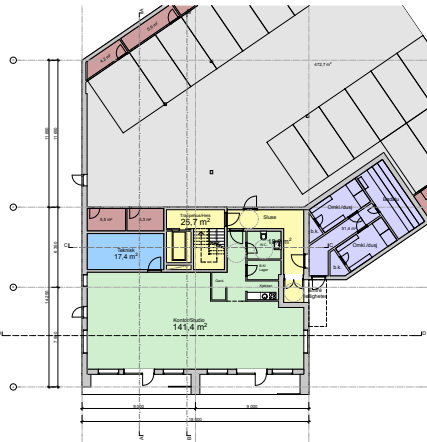
Project/Projekt Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	Project/Project number 10116	Project/Project Skisseprosjekt/Søknad om rammetillatelse	Minorsch/Scale 1:200	Project/Project KEA	Author/Author KA	 
Title/ark/Client Engelsviken Eiendoms	Drawing number E26_A40-401	Drawing/Type drawing Bygg D_Fasader & Snitt	Date/dato 2018.01.15	Issue/Issued 10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pdf	Issue/Issued 10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pdf	
UIM modelt AArchCAD 2D NOR, Flomdesigner / Users/med/Ordox (S.L.A.B. & S.L.A.B team folder) 10116_Eiendoms/Engelsviken Camps / Forretnings10116		Issuing/10116_Skisseprosjekt / Ref line/10116_REF_SØK_04_2018.01.27.pdf				



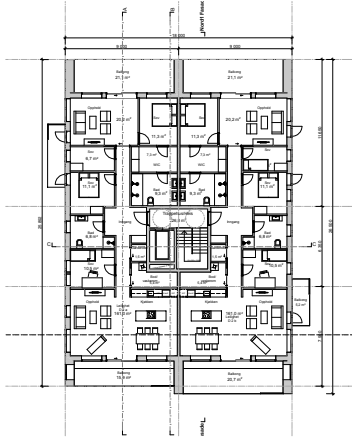
Plan 3



Plan 4



Plan 1

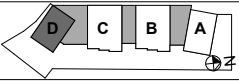


Plan 2

Oversikt Bygg D_Rev. 2018.02.01

Bygg	Plan	Type/Programm	Antall	Areal (m2)	Kommentar
D	1	Parkering			
D	1	Bod			
D	1	Sykkelparkering			
D	1	Teknisk			
D	1	Sirkulasjon			
D	1	Kontor	1	141,4	areal avser kontor
D	2	Leilighet	1	161,0	D 2 a
D	2	Leilighet	1	161,0	D 2 b
			2	322,0	
D	3	Leilighet	1	72,7	D 3 a
D	3	Leilighet	1	87,1	D 3 b
D	3	Leilighet	1	72,7	D 3 c
D	3	Leilighet	1	87,1	D 3 d
			4	319,6	
D	4	Hems	(1)	25,6	Hems til D 3 a
D	4	Hems	(1)	26,7	Hems til D 3 b
D	4	Hems	(1)	26,2	Hems til D 3 c
D	4	Hems	(1)	27,9	Hems til D 3 d
			(0)	106,4	
		Sum Leiligheter	6	748,0	areal avser boliger

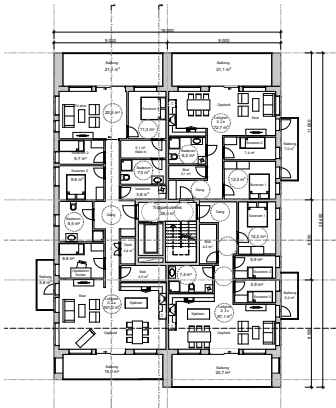
Prosjekt/Prosjekt...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektbeskrivelse/Description...	Målestokk/Scale...	Tegner/Designer...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Seknad om rammetillatelse	1:300	KEA	-
Tilstand/Status...	Tegningnummer/Drawing number...	Tegningstype/Type drawing...	Dato/Date...	Interne referanser/References...	Eksterne referanser/References...
Engelsviken Eiendom AS	E-27_A24-160	Bygg D - oversikt areal	2018.01.15	10116_D_SSK_04_2018.01.27.pln	
BIM modell ArchiCAD 20.10.16 - Filplassering: \Users\jens\Dropbox (S-LAB)\S-LAB team folder\10116_Engelsviken\Gnrning_Forprosjekt\109_Tegninger\02_Skisseprosjekt\04_Skisse\BYGG D\10116_D_SSK_04_2018.01.27.pln					



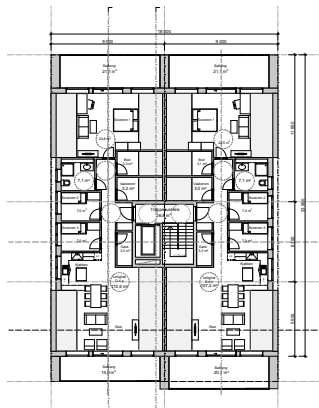
S.L.A.B. Skanska L&B
Skanska L&B
Skanska L&B
Skanska L&B

Skanska L&B
Skanska L&B
Skanska L&B
Skanska L&B

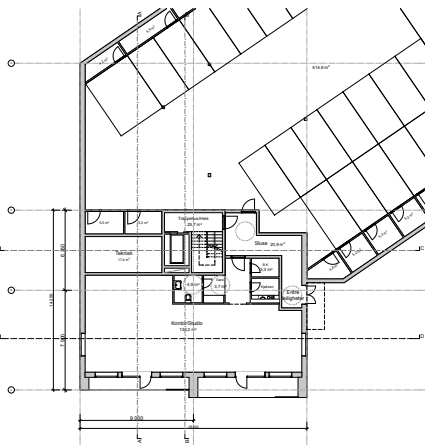
Skanska L&B
Skanska L&B
Skanska L&B
Skanska L&B



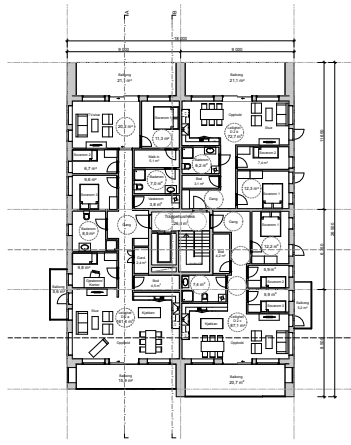
Plan 3



Plan 4



Plan 1



Plan 2

Oversikt Bygg D					
Bygg	Plan	Type/Programm	Antall	Areal (m2)	Kommentar
D	1	Parkering			
D	1	Bod			
D	1	Sykkelparkering			
D	1	Teknisk			
D	1	Sirkulasjon			
D	1	Kontor	1	133,2 m2	areal avser kontor
D	2	Leilighet	1	161,0	D 2 a
D	2	Leilighet	1	72,7	D 2 b
D	2	Leilighet	1	87,1	D 2 c
			3	320,8	
D	3	Leilighet	1	161,0	D 3 a
D	3	Leilighet	1	72,7	D 3 b
D	3	Leilighet	1	87,1	D 3 c
			3	320,8	
D	4	Leilighet	1	110,6	D 4 a
D	4	Leilighet	1	107,2	D 4 b
			2	217,8	
		Sum Leiligheter	8	859,4 m2	areal avser boliger

Prosjekt/Project...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektstatus/Status...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...	 Skjematisk Leilighets- og Boligbygg
Engelsviken Sjøhus Gnr/Bnr: 112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt - Søknad om rammetillatelse	1:300	KA	KEA	
Tilstand/Status/Client...	Tegningnummer/Drawing number...	Tegningstype/Type drawing...	Dato/Date...	Endre/Revise...	Filer/Files name...	
Engelsviken Eiendom AS	A24-160	Bygg D - oversikt areal	2017.06.20	-	10116_D_SØK_02_2017.06.20.pln	Skisseprosjekt 1 Sjøhus Sjøhuset 20 10116 Sjøhuset 1:300 10116 Sjøhuset 10116 Sjøhuset

BIM modell ArchiCAD 18 NDR Filplassering: /Users/SLAB/Desktop/SLAB/10116 Sjøhuset/10116 Engelsviken Canning_Forprosjekt109 Tegningen02_Skisseprosjekt04_Skisse/Bygg D_SØK_02_2017.06.20.pln



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 08.09.2026

Til informasjon!

Eiendom: 112/103/0/33 Mariusbakken 1 D

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Eiendomsstatus, ordre 112_103_0_33

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 112	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 33
Adresse:	Mariusbakken 1D, 1628 Engelsviken		
Areal matrikkelenhet:	8741.9 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 1600 - Uteoppholdsareal 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone Hensynssoner: 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 1046 Engelsviken Canning	Vedtatt: 10.03.2016	Formål: 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 Hensynssoner: 140 - Frisiktsone 370 - Høyspenning
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best. - 1046_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260232
Adresse	Mariusbakken 1 D		
Postnr.	1628	Sted	ENGELSVIKEN
Selgers navn	Wenche Marianne Halvorsen		
Selgers navn	Alf Petter Halvorsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

6599950

Våtrom

Initialer selger:

W M
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

W M

A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Initialer selger:

W M

A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Initialer selger:

W M

A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- ☒ Nei
 ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Initialer selger:

W M

A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Det er Norgespris på felles strømkostnader i sameiet. På selve leiligheten har vi fast pris

Initialer selger:

W M

A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

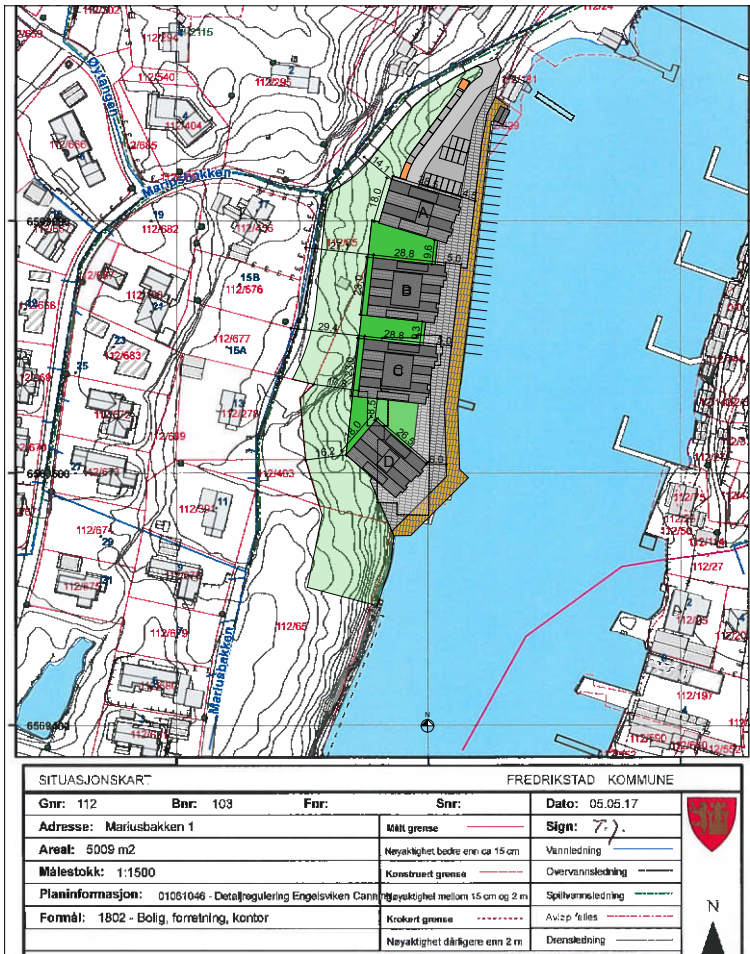
Dato 07.09.2026

Signert av Wenche Marianne Halvorsen

Signert av Alf Petter Halvorsen

Initialer selger:
W M
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Arealoversikt

Regulert område = 15071 m2

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

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

Prosjekt/Prosjekt...	Prosjektnummer/Project number...	Prosjektbeskrivelse/Description...	Målestokk/Scale...	Tegnet/Drawn...	Kontrollert/Controlled...
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	10116	Skisseprosjekt/Seknad om rammetillatelse	1:1500	KEA	K.A.
Tilstand/Status/Client...	Tegningnummer/Drawing number...	Tegningstype/Type drawing...	Dato/Date...	Revisjon/Revision...	Filer/Fil name...
Engelsviken Eiendom AS	A10-101	Situasjonskart	2017.05.31	-	10116_KART_REF_2017.05.31.pln
BIM modell ArchiCAD 20 Nordic Filplassering: \\Users\SLAB\Dropbox (SLAB)\s-lab team folder\10116_Engelsviken\Planning_Forprosjekt\09_Tegninger\02_Skisseprosjekt\07_Ref filer\10116_KART_REF_2017.05.31.pln					

S.L.A.B. Strategisk Land
Byggeskikk
Byggeskikk

Skisseprosjekt 1
Gnr/Bnr: 112/103, 112/65, 112/629
Tegnet: 2017.05.31
Revisjon: 2017.05.31
W: s-lab.no

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	Grunnforensing	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 1628 ENGELSVIKEN	Tilleggsnavn	Engalsvik	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad
Adresse	Mariusbakken 1A 1628 ENGELSVIKEN	Tilleggsnavn	Engalsvik	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad
Adresse	Mariusbakken 1B 1628 ENGELSVIKEN	Tilleggsnavn	Engalsvik	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad
Adresse	Mariusbakken 1C 1628 ENGELSVIKEN	Tilleggsnavn	Engalsvik	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad
Adresse	Mariusbakken 1D 1628 ENGELSVIKEN	Tilleggsnavn	Engalsvik	Kirkesogn	Onsøy
		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	01.10.2026	1/1	0	kr 87 505,00
4375 AVLØP FASTGEB.NÆRING	4,00 Fastdel	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 11 334,00
4275 VANN FASTGEB. NÆRING	4,00 Fastdel	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 4 973,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	37,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 104 843,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	37,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 45 997,00
4256 AKONTO VANN KOMB.B	4 000,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 57 730,00
4356 AKONTO AVLØP KOMB.	4 000,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SJØHUSET ENGELSVIKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 925800147

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 09:00 til 8. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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.

Styrets innstilling

Styreleder står som formell leder

Forslag til vedtak:

Anniken Poulsson Beer er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Yngve Aanvik og Cathe Frankrig er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Styret har mottatt en epost fra PwC vedrørende omstrukturering av revisjons- og rådgivningsvirksomheten deres, se e-post på Styrerommet.

PwC har tatt denne beslutningen, for å styrke sin lokale tilhørighet og satsing på lokalt næringsliv. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen er en formalitet for oss. Tjenestene og prisen for revisjon vil forbli uendret.

Det eneste vi trenger å gjøre, er å formelt velge det nye selskapet som vår revisor. Dette gjøres på et ekstraordinært årsmøte, i henhold til eierseksjonsloven og vedtekter.

Eposten vi mottok fra PwC:

Basert på PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjonen hos de største og mest komplekse kundene, har PwC Norge besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet. Et nytt selskap vil opprettes med 260 ansatte og 21 partnere.

Den globale revisjons- og rådgivningsbransjen er i endring. Kravene knyttet til å betjene de største og mest komplekse kundene øker, og en betydelig omstilling forventes i hele bransjen. For å sikre at vi kan levere skreddersydde tjenester til alle typer kundesegmenter, planlegger PwC å spalte ut deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i et nytt selskap som vil fokusere på lokale, ikke-regulerte kunder. Selskapet vil ha en sterk lokal tilstedeværelse, men vil være geografisk representert i store deler av landet.

Det nye revisjonsselskapet har fått navnet "Tell", og det svenske oppkjøpsfondet IK Partners går inn som ekstern eier.

Transaksjonen påvirker Østfold-kontoret, vil derfor bli en del av det nye selskapet.

Det nye selskapet vil ha enklere drift og være betydelig bedre rustet til å levere høykvalitetstjenester for borettslag og sameier. Samtidig har vi valgt å beholde hele team ved kontorene som skal bli en del av det nye selskapet, inkludert både faglig kompetanse og viktige, relativt store virksomheter som er kunder av disse kontorene. Imidlertid vil noen kunder med mer komplekse strukturer, som visse banker og børsnoterte selskaper, fortsatt bli betjent av PwC.

Hvordan vil dette påvirke deg som kunde?

Vårt mål er at dere som kunder påvirkes minst mulig av denne overgangen og det nye selskapet trer inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS Fredrikstad, herunder videreføres eksisterende praksis og rutiner som dere er vant med.

- Eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.
- Det er viktig for oss å påpeke at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar fra vår side ved overgang til det nye selskapet – vi behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS (org nr 834 836 912) velges som sameiets revisor f.o.m. regnskapsåret 2025



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Anniken Poulsson Beer /s/
møteleder

Cathe Frankrig /s/
protokollvitne

Yngve Aanvik /s/
protokollvitne

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 112/103/0/33

Eierrepresentant: Halvorsen Alf Petter

Regningsmottaker: Halvorsen Alf Petter

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	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	146 m2		
Seksjonsnr	33				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300726163	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		163

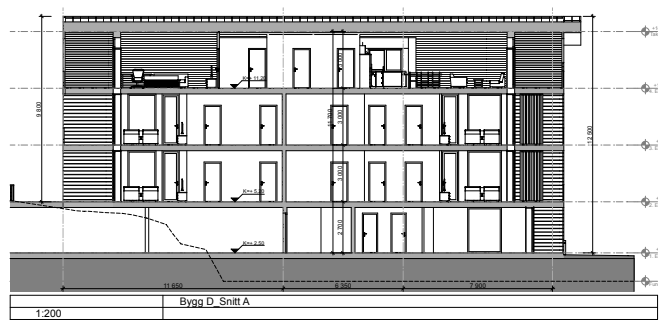
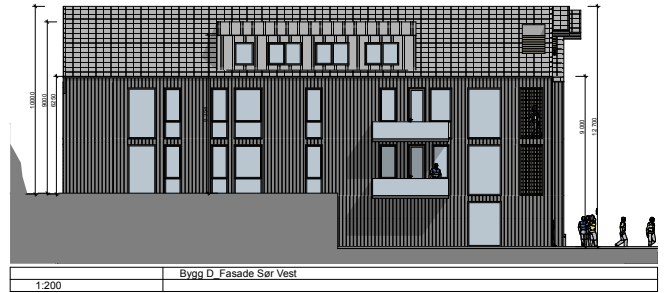
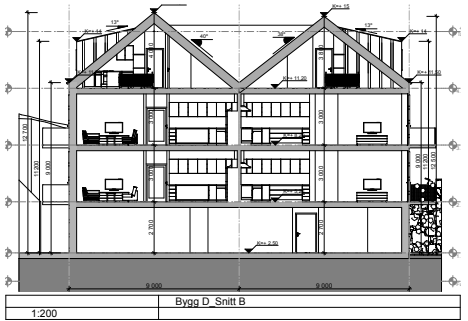
TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HALVORSEN WENCHE MARIANNE	MARIUSBAKKEN 1D	1628 ENGELSVIKEN	1/2	Hjemmelshaver
HALVORSEN ALF PETTER	MARIUSBAKKEN 1D	1628 ENGELSVIKEN	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	4 765 900,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 15 250,00
						kr 15 250,00

[illegible]

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

Deres ref.: 108260232 . Vår ref.: 1965-1-33

Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sjøhuset Engelsviken Sameie
Organisasjonsnr: 925800147
Seksjonseier: Halvorsen, Alf Petter
Medeier: Halvorsen, Wenche Marianne
Leilighetsnummer: 33
Adresse: Mariusbakken 1 D, 1628 ENGELSVIKEN
Seksjonsnummer: 33
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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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 (kontorer). 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. Sameiet har avtale med Telenor om bredbånd og TV. Det arbeides med en plan for utområdet og eierne vil bli tatt med på råd høsten 2026 ift videre arbeid

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 134,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	365,00	
Felleskostnader	8 067,00	
Kabel-tv	468,00	
Båtplassavgift	234,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	1 133,-
Fradragsberettigede kostnader:	105,-
Annen formue:	33 301,-
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 Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon: 22 98 89 95.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

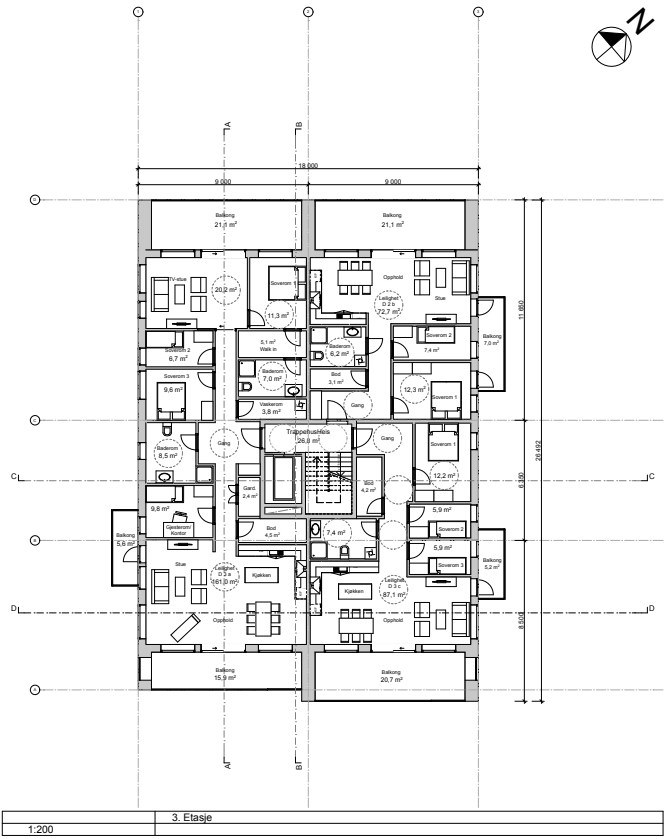
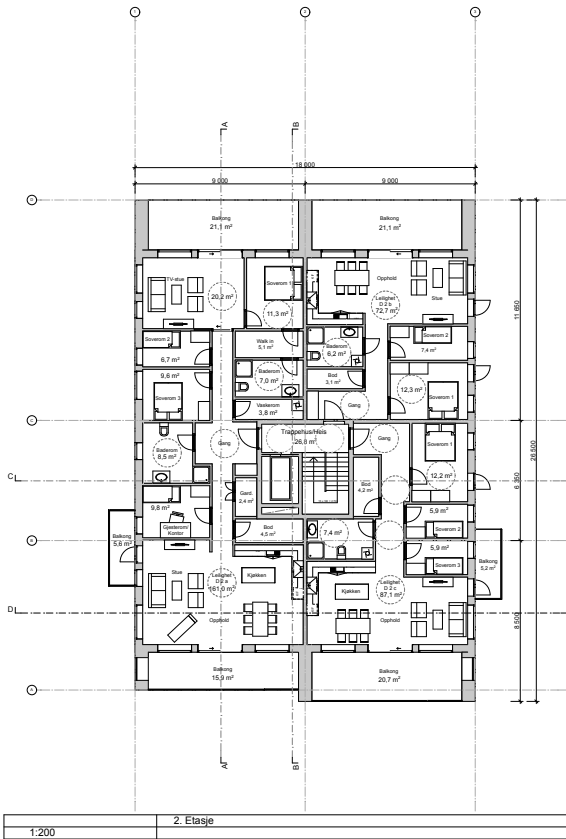
Priser og gebyrer p.t.:

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.

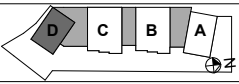
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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



Prosjekt/Project: Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629	Prosjektnummer/Project number: 10116	Prosjektbeskrivelse/Description: Skisseprosjekt/Seknad om rammetillatelse	Målestokk/Scale: 1:200	Tegnet/Drawn: KA	Kontrollert/Controlled: KEA
Tilstandsbetegnelse/Status: Engelsviken Eiendom AS	Tegningsnummer/Drawing number: A20-403	Tegningstype/Type drawing: Bygg D_Plan 2 & 3	Dato/Date: 2017.06.20	Indretningsplan/Interior plan: 10116_REF_103_2017.06.13_Landskapsplan.pln	Prosjekt/Project: Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/65, 112/629
BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filloppsett: \Users\karmagha\Onebox\SLAB team\10116 Engelsviken Canning_Forsprosjekt\09 Tegninger\02 Skisseprosjekt\07 Ref filer\10116_REF_103_2017.06.13_Landskapsplan.pln					



S.L.A.B. Strategisk Løsning
Byggeskikk og Bygghåndtering
Sjangerhuset 1
Garnesveien 28
1611 Kolsås
T: 98 456 444
E: info@slab.no
W: www.slab.no



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. april kl. 21:00 og lukker 24. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1965>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 16. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 16. april kl. 18:00 , Engelsviken Vel, Skolebakken 9.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Seksjonseiere som velger å avgi stemmeskjema fremfor å stemme digitalt, bes levere utfylt og signert stemmeskjema til styret innen det fysiske møtets slutt 16.4. kl. 20.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Parkering
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Grethe Elise Klausen og Stein Molvig

Sak 3

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2025.

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Sjøhuset Engelsviken Sameie - årsregnskap 2025 med rev.beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 for perioden 2025/2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000.

Sak 6

Parkering

Forslag fremmet av:

Heidi Elisabeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parkering av bobil eller campingvogn på parkeringsplassen om sommeren.

Styrets innstilling

Styret ønsker sameiet skal være restriktivt mht tillatelse til parkering av bobiler. Idag sier ordensreglene at parkering er tillatt for personbiler, motorsykler. Positivt vedtak til forslaget vil forutsette en endring i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Forslag om endring av parkeringsreglene når beboere har besøk noen dager av familie eller nære venner. Ser ingen grunn til at vi ikke kan benytte de plassene vi har til dette, har jo ikke vært ett stort behov. Vil gjerne ha tilgjengeligheten om vi trenger den. Mvh Heidi Eriksen

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

På valg: Styremedlemmene Anders Spydevold, Roar Bratvold og Jon Røsland. I tillegg skal det velges et varamedlem.

Anniken Poulsson Beer (leder) og Gorm Kluge ble valgt i 2025 for 2 år og er således ikke på valg i år.

Innstilling

Valgkomitéen har bestått av Grethe Klausen og Stein Molvig. Deres innstilling til nye medlemmer av styret fremgår under.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bengt Løkke
- Bjørn Didriksen
- Marianne Myhre

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathe Frankrig

Sak 8

Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anders Spydevold
 - Roar Bratvold
-

Styrets årsrapport

Styret i 2025 avholdt 9 styremøter og arbeidet med følgende saker:

Reklamasjonssaker mot utbygger, herunder balkonger og bad.

HMS plan, inklusive kontroll av brannslukningsapparater

Valg av leverandør av bredbånd/TV for neste 5 års periode. Avtalen vi har med Telenor er videreført, de andre kunne aktørene ikke kunne levere tjenester til vårt område.

Skadedyrsbekjempelse. Sameiets forsikringsselskap og et firma er engasjert i dette.

Årsmøter, et ordinært i april, samt et ekstraordinært i november. I tillegg et beboermøte.

Maling av sjøhusene, som ble finansiert med kapitalinnkallelse samt sameiets egne midler

Vedlikeholdsplan for bygningsmassen og en plan for forskjønnelse av uteområdet.

Opprydning i hvilke bil- og båtplasser som tilhører de respektive eierne i sameiet.

Vannmålere er gjort virksomme. Årlig besparelse pga dette anslås til kr. 250.000

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 2025, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 uavhengighetsstandarter) 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 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 rettviseende 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 for MKE, 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, 12. mars 2026

Tell Norge AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SJØHUSET ENGELSVIKEN SAMEIE
ORG.NR. 925800147, KLIENTNR. 1965

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 827 248	2 785 968	2 845 000	2 845 000
Garasjer	3	717	0	0	0
Andre inntekter	4	507 431	8 777	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 335 395	2 794 745	2 865 000	2 865 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-11 280	-9 588	-11 000	-11 000
Styrehonorar	6	-80 000	-68 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-11 460	-11 461	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	7	-8 500	-8 000	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-106 515	-102 420	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar		-59 026	-23 911	-37 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 699 161	-319 392	-1 986 000	-711 000
Forsikringer		-236 501	-195 796	-240 000	-264 000
Kommunale avgifter		-720 316	-713 292	-874 000	-550 000
Energi/fyring	9	-310 652	-281 693	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 217	-243 841	-250 000	-284 000
Andre driftskostnader	10	-320 922	-332 455	-363 000	-366 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 839 551	-2 309 849	-4 268 000	-2 779 000
DRIFTSRESULTAT		-504 156	484 895	-1 403 000	86 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 177	14 722	0	0
Finanskostnader	12	-10 117	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 061	14 722	0	0
ÅRSRESULTAT		-486 095	499 617	-1 403 000	86 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	499 617		
Fra opptjent egenkapital:		-486 095	0		

SJØHUSET ENGELSVIKEN SAMEIE
ORG.NR. 925800147, KLIENTNR. 1965

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	61 018	72 478
SUM ANLEGGSMIDLER		61 018	72 478
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 634	0
Forskuddsbetalte kostnader		183 201	156 461
Andre kortsiktige fordringer		0	5 594
Driftskonto OBOS-banken		692 783	454 932
Sparekonto OBOS-banken		275 878	255 701
Sparekonto OBOS-banken II		0	502 514
SUM OMLØPSMIDLER		1 160 496	1 375 202
SUM EIENDELER		1 221 514	1 447 679
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		877 576	1 363 670
SUM EGENKAPITAL		877 576	1 363 670
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 517	0
Leverandørgjeld		329 351	84 009
Annen kortsiktig gjeld	14	10 070	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		343 938	84 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 221 514	1 447 679
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 9.3.2026
Styret i Sjøhuset Engelsviken Sameie

Anniken Poulsson Beer /s/

Roar Bratvold /s/

Jon Røslund /s/

Gorm Kluge /s/

Anders Spydevold /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSSKONTO

Selskapet har egen separat skattetreksskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 200 512
Garasje	151 271
Kabel-tv	204 048
Båtplassavgift	64 237
Seksjonert lokale	207 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 827 248

NOTE 3

GARASJER

Leieinntekter	717
SUM GARASJER	717

NOTE 4

ANDRE INNETEKTER

Vippsinnbetalinger - Badstu	7 432
Kapitalinnkalling - Malerprosjekt	499 999
SUM ANDRE INNETEKTER	507 431

NOTE 5**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	-80 000

NOTE 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 500
SUM REVISJONSHONORAR	-8 500

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mesterbedriften Lund - Malerarbeider	-1 266 578
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 266 578
Drift/vedlikehold bygninger	-56 859
Drift/vedlikehold VVS	-37 530
Drift/vedlikehold elektro	-43 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 550
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 809
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 072
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 485
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 699 161

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-310 652
SUM ENERGI / FYRING	-310 652

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-107 629
Renhold ved firmaer	-115 734
Snørydding	-18 213
Andre driftskostnader	-61 110
Andre kontorkostnader	-14 056
Bank- og kortgebyr	-2 869
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 314
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-320 922

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 995
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	574
Andre renteinntekter	393
SUM FINANSINNTEKTER	28 177

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-10 117
SUM FINANSKOSTNADER	-10 117

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom		
Tilgang 2021	41 709	
Avskrevet tidligere	-15 641	
Avskrevet i år	-4 171	
		21 897
Kajakkbom		
Tilgang 2021	34 125	
Avskrevet tidligere	-11 945	
Avskrevet i år	-3 412	
		18 768
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	38 768	
Avskrevet tidligere	-14 538	
Avskrevet i år	-3 877	
		20 353
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		61 018

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 460
--------------------------------	----------------

NOTE 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
Annen kortsiktig gjeld - vannmålere	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 070

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 16.04.26 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.26

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 Valg av protokollvitne

Grethe Elise Klausen og Stein Molvig

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallelsen

Møteinnkallelsen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Parkering

Forslag om endring av parkeringsreglene når beboere har besøk noen dager av familie eller nære venner. Ser ingen grunn til at vi ikke kan benytte de plassene vi har til dette, har jo ikke vært ett stort behov. Vil gjerne ha tilgjengeligheten om vi trenger den. Mvh Heidi Eriksen

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Bengt Løkke

☐ Bjørn Didriksen

☐ Marianne Myhre

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Cathe Frankrig

Sak 8 Valg av valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Anders Spydevold

☐ Roar Bratvold



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SJØHUSET ENGELSVIKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 925800147

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. april kl. 10:00 til 24. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

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: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Grethe Elise Klausen og Stein Molvig



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning 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: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025.

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 for perioden 2025/2026.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Parkering

Fremmet av: Heidi Elisabeth Eriksen

Parkering av bobil eller campingvogn på parkeringsplassen om sommeren.

Styrets innstilling

Styret ønsker sameiet skal være restriktivt mht tillatelse til parkering av bobiler. Idag sier ordensreglene at parkering er tillatt for personbiler, motorsykler. Positivt vedtak til forslaget vil forutsette en endring i husordensreglene.

Avstemning i saken:

✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 12

Antall stemmer mot saken: 16

Antall blanke stemmer: 0

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag om endring av parkeringsreglene når beboere har besøk noen dager av familie eller nære venner. Ser ingen grunn til at vi ikke kan benytte de plassene vi har til dette, har jo ikke vært ett stort behov. Vil gjerne ha tilgjengeligheten om vi trenger den. Mvh Heidi Eriksen

Forslag til vedtak 2:

Familie eller nære venner av beboere i sameiet vårt kan få parkere sin bobil eller campingvogn på Sjøhusets gjesteparkering når de er på besøk i sommerhalvåret. Det skal da legges parkeringskort synes i vinduet. Dette vil være en prøveordning for 1 år og ordningen tas opp til vurdering på ordinært årsmøte i april 2027. Såfremt årsmøtet da stemmer for det, vil bestemmelsen kunne tas inn i ordensreglene.

Antall stemmer for vedtak 1: 4

Antall stemmer for vedtak 2: 15

Antall blanke stemmer: 0

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

På valg: Styremedlemmene Anders Spydevold, Roar Bratvold og Jon Røsland. I tillegg skal det velges et varamedlem.

Anniken Poulsson Beer (leder) og Gorm Kluge ble valgt i 2025 for 2 år og er således ikke på valg i år.

Innstilling

Valgkomitéen har bestått av Grethe Klausen og Stein Molvig. Deres innstilling til nye medlemmer av styret fremgår under.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Didriksen (24 stemmer)

Bengt Løkke (26 stemmer)

Marianne Myhre (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Didriksen

Bengt Løkke

Marianne Myhre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Cathe Frankrig (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cathe Frankrig

8. Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomite for 1 år

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Roar Bratvold (25 stemmer)

Anders Spydevold (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roar Bratvold

Anders Spydevold

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 seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens 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 sameiebrøken 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 kontaklinformasjon. 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 beplantning, nyplantning 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 båt plassene, dvs slik som feste anordninger 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 brannslukningsapparat
- 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 hæverk.

(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 insekter 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 besluttet 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 stede 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 stede 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN BÅTPLASSAMEIE

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 ferdigstilling 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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN BÅTPLASSAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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 unødige hindres eller skade unødige 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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN BÅTPLASSAMEIE

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 ferdigstilling 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.

§ 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 ekstraordinært 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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN BÅTPLASSAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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 forvaltningen av sameiets anlegg 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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN BÅTPLASSAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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 fending.

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

SJØHUSET ENGELSVIKEN BÅTPLASSAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN BÅTPLASSAMEIE

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 ferdigstilling 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.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele båtplassenlegget 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		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		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		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

SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

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 ferdigstilling 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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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 forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsførere.

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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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.

SJØHUSET ENGELSVIKEN GARASJESAMEIE

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 ferdigstilling 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.

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				
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		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		
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		
	x		
	<u>ladere</u>		

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 båtbygge.
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 vestibuler, 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/sykelrom, 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 avis kurv 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

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

Markise

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

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/ støvsugning 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 skriftelig 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 oven) eller koble ut viftene. Viftene skal alltid være i drift for å unngå dannelse av kondens. Luftkanalene 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

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: 973871714 Navn: FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK Adresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 979491964 Navn: ENGELSVIKEN EIENDOM AS Bruksenhet: Adresse: 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

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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Fredrikstad	Kommunens adresse Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	Kontaktperson Audun Baklid

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 Engelsviken Eiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 979491964	E-postadresse	
Adresse Engelsvikenveien 2	Postnummer 1628	Poststed Engelsviken	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 112	Bruksnr. 103	Festenr.
---------------------------	--------------------------------------	------------------------	------------------------	----------

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.

Seksjonsnummer	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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
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 30/4. 2020	Innsenderens underskrift <i>Lars Sigurd Sørensen</i>
---------------------------	---

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, festgrunn 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 Sigurd John Arnesen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- 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
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- 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
- 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
- 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 <i>Trondheim 30/4-2020</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Lars Sigvald Gørud Andersen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>LARSIGVALD GØRUD ANDERSEN</i>
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

- ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

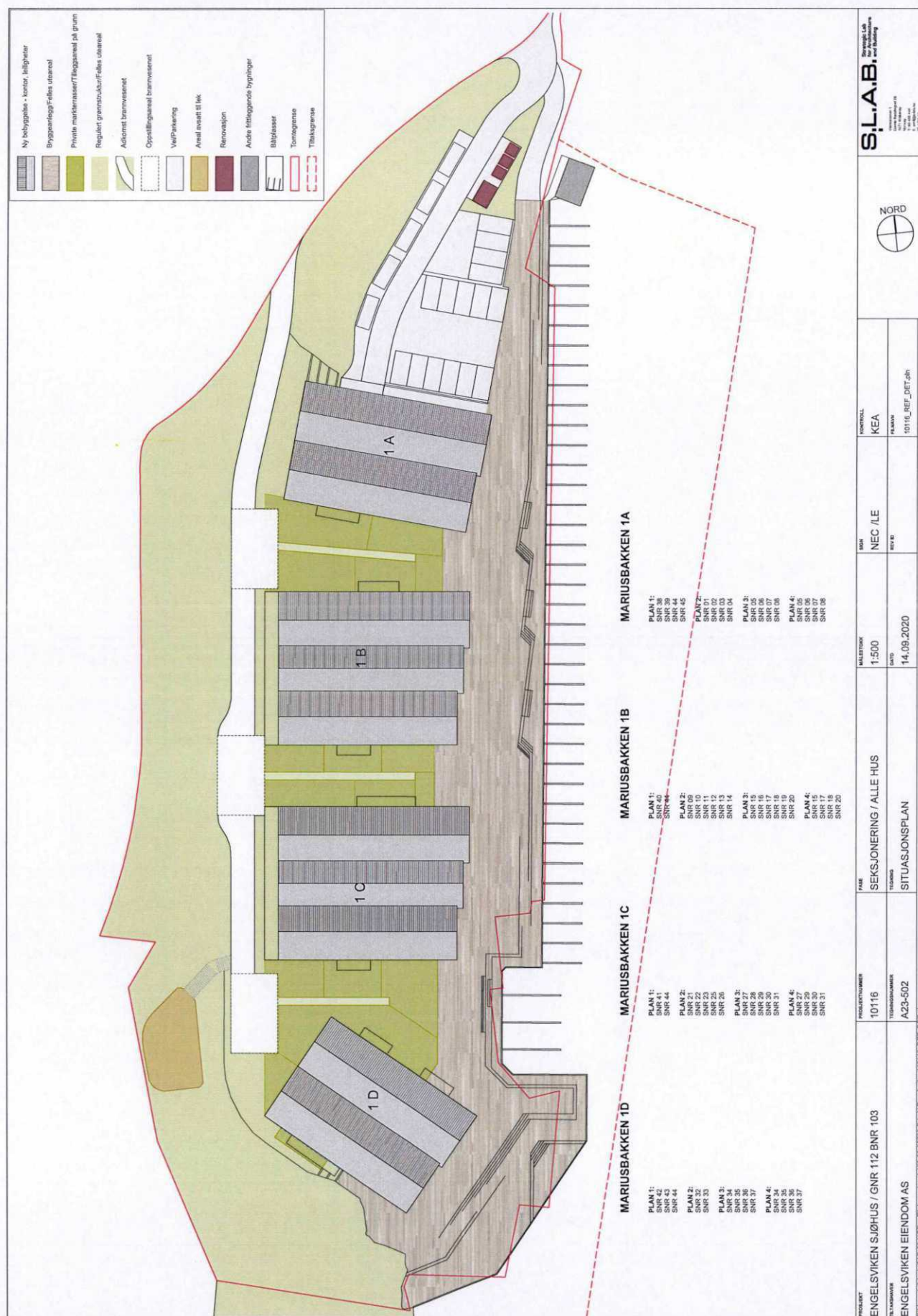
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. <i>3004</i>	Kommunens navn <i>Fredrikstad</i>	Gårdsnr. <i>112</i>	Bruksnr. <i>103</i>	Festenr.
Dato <i>21/8-20</i>	Underskrift <i>Audun Baklid</i>	Stempel 		

Dato <i>30/4-2020</i>	Innsenderens underskrift <i>Lars Sigvald Gørud Andersen</i>
--------------------------	--

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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
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 Sigvald Gran

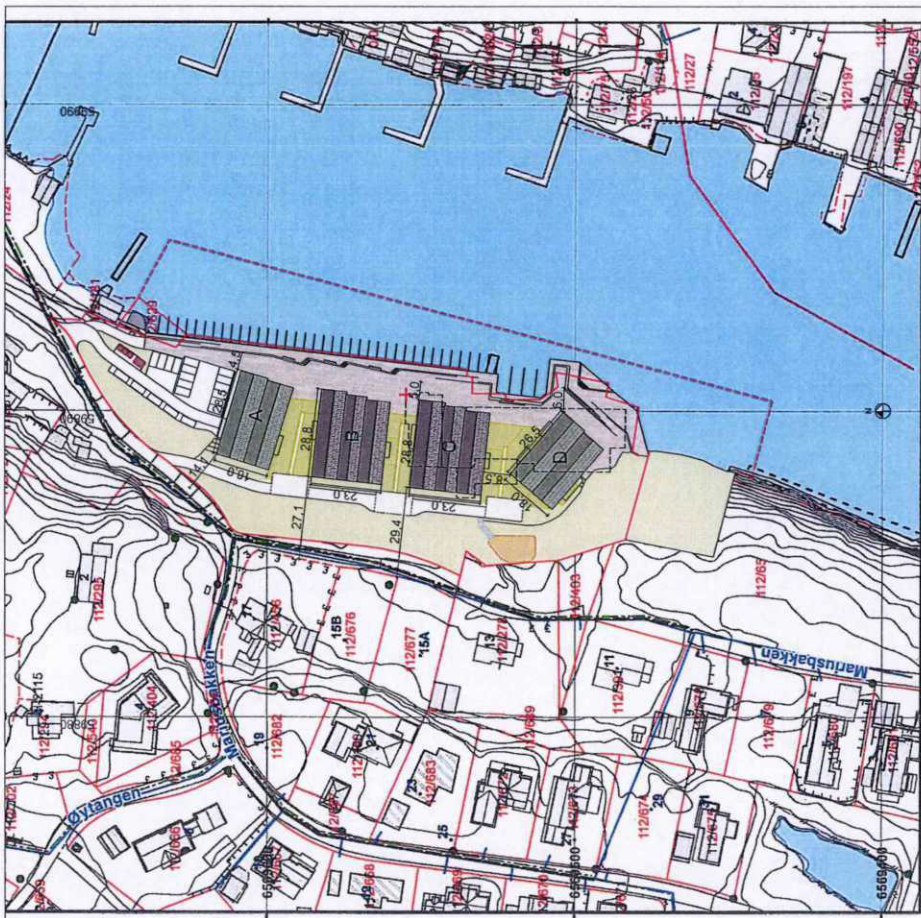


Vedl. D-01

Arealoversikt

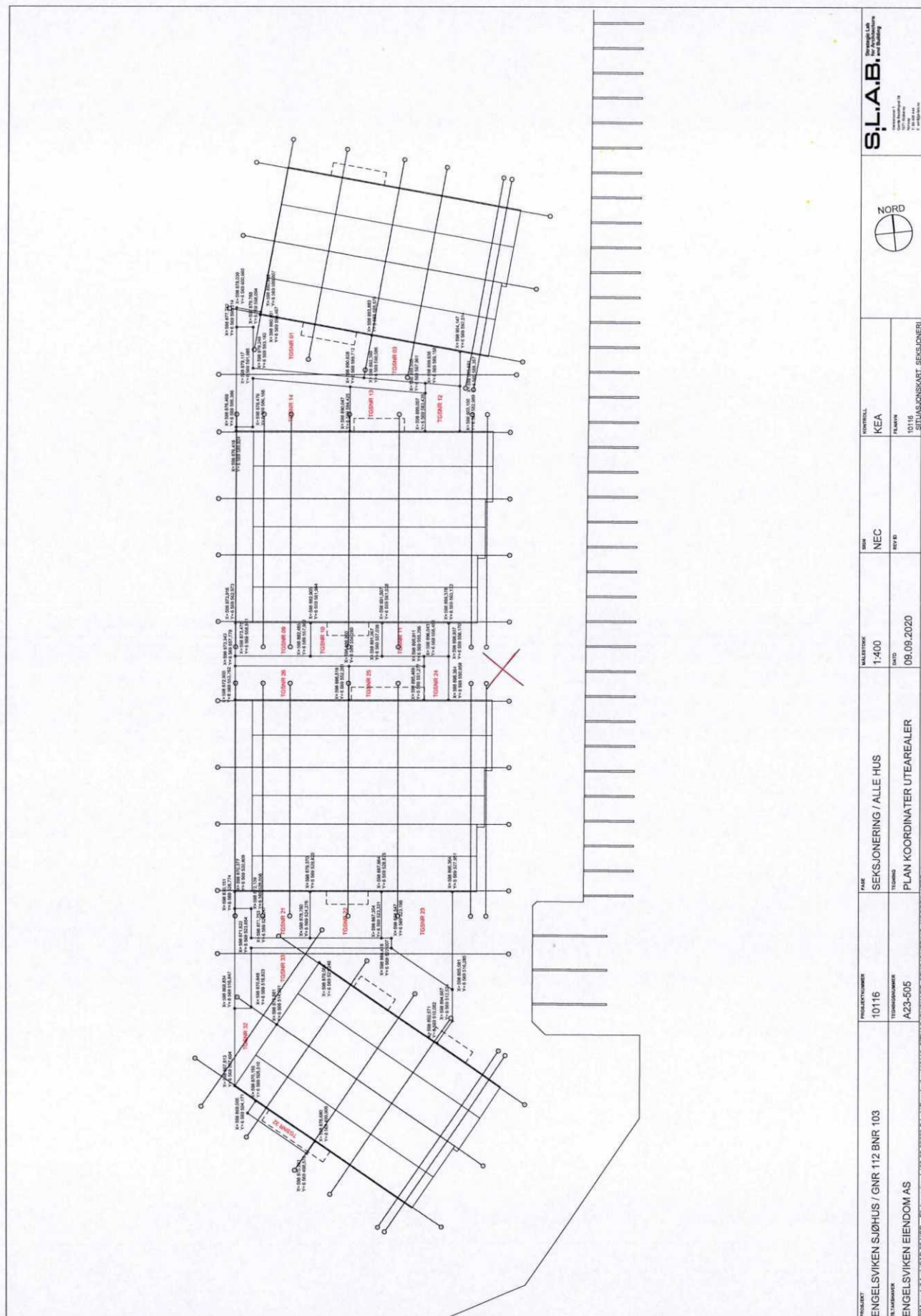
Regulert område = 15071 m²
Areal regulert til Bolig/forretningskontor = 3994 m²
BYA maksimale tilatt: 82% = 3275 m²
Eksisterende fabrikk = 1542 m², rives
Aktuelt prosjekt BYA = 3235 m² (= 81%)

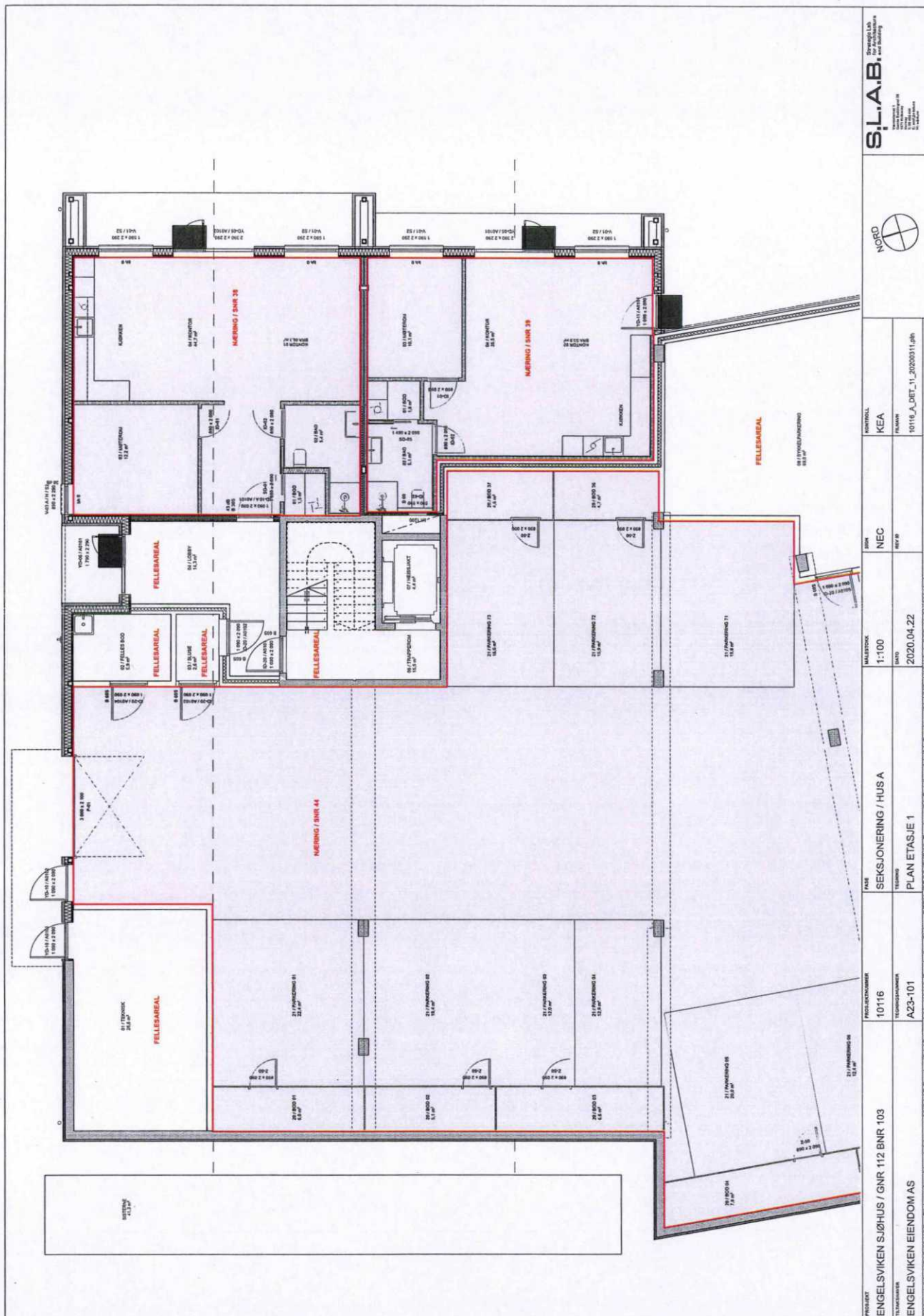
- Ny bebyggelse - kontor, leiligheter
- Bryggeanlegg/Felles uteareal
- Private markterrasser/Tilleggsareal på grunn
- Regulert grønnsstruktur/Felles uteareal
- Adkomst brannvesenet
- Oppstillingsareal brannvesenet
- Eksisterende fabrikk/kontor (rives)
- Vei/Parkering
- Areal avsatt til lek
- Renovasjon
- Båtplasser
- Hjems Eksisterende Fabrikkebygning
Koordinater (rå kontrollert på plass)
X = 6589 554,050
Y = 588 905,420
- TOMTEGRENSE
- TILTAKSGRENSE



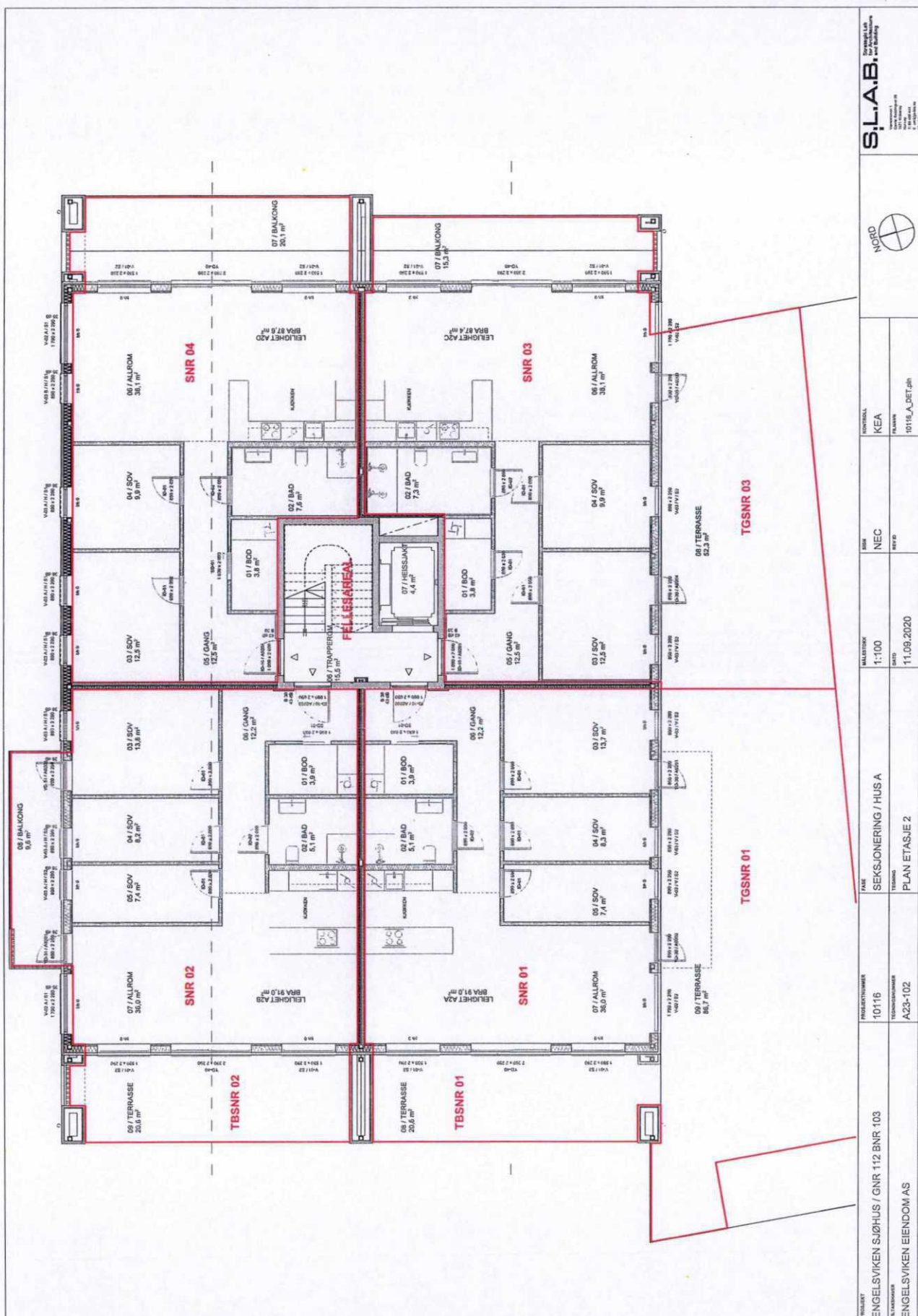
SITUASJONSKART			
Gnr: 112	Bnr: 103	Fnr:	Snr:
Adresse: Mariusbakken 1		Målt grense	
Areal: 5009 m ²		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	
Målestokk: 1:1500		Konstruert grense	
Planinformasjon: 01061046 - Detaljregulering Engelsviken Cann		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	
Formål: 1802 - Bolig, forretning, kontor		Kroket grense	
		Nøyaktighet dåligere enn 2 m	

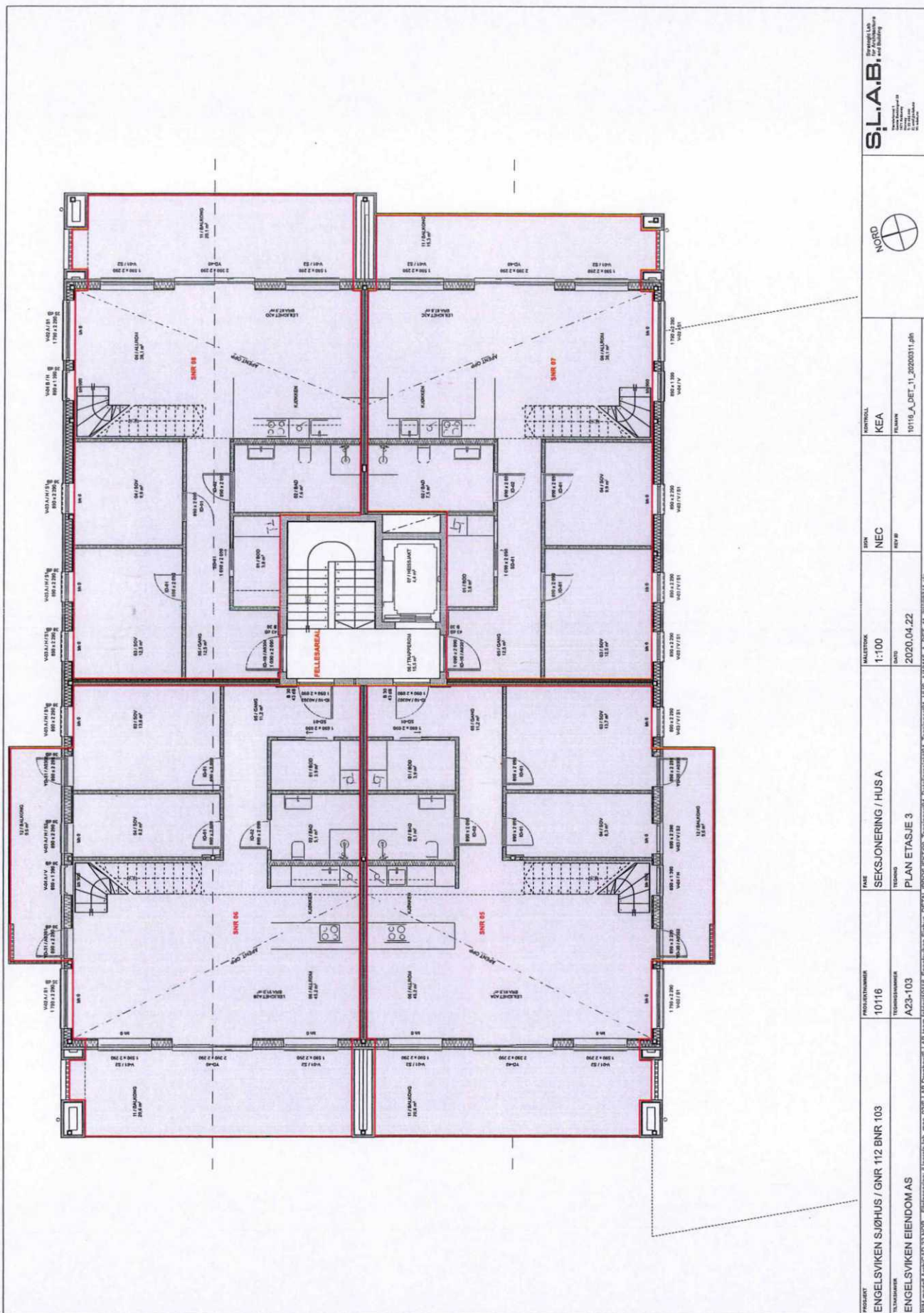
Engelsviken Sjøhus, Gnr/Bnr:112/103, 112/85, 112/629	10116	Som bygget	1:1500	LE	KEA	SI.L.A.B. Byggeskikk AS Kontor: 10116, 10117, 10118, 10119, 10120, 10121, 10122, 10123, 10124, 10125, 10126, 10127, 10128, 10129, 10130, 10131, 10132, 10133, 10134, 10135, 10136, 10137, 10138, 10139, 10140, 10141, 10142, 10143, 10144, 10145, 10146, 10147, 10148, 10149, 10150, 10151, 10152, 10153, 10154, 10155, 10156, 10157, 10158, 10159, 10160, 10161, 10162, 10163, 10164, 10165, 10166, 10167, 10168, 10169, 10170, 10171, 10172, 10173, 10174, 10175, 10176, 10177, 10178, 10179, 10180, 10181, 10182, 10183, 10184, 10185, 10186, 10187, 10188, 10189, 10190, 10191, 10192, 10193, 10194, 10195, 10196, 10197, 10198, 10199, 10200, 10201, 10202, 10203, 10204, 10205, 10206, 10207, 10208, 10209, 10210, 10211, 10212, 10213, 10214, 10215, 10216, 10217, 10218, 10219, 10220, 10221, 10222, 10223, 10224, 10225, 10226, 10227, 10228, 10229, 10230, 10231, 10232, 10233, 10234, 10235, 10236, 10237, 10238, 10239, 10240, 10241, 10242, 10243, 10244, 10245, 10246, 10247, 10248, 10249, 10250, 10251, 10252, 10253, 10254, 10255, 10256, 10257, 10258, 10259, 10260, 10261, 10262, 10263, 10264, 10265, 10266, 10267, 10268, 10269, 10270, 10271, 10272, 10273, 10274, 10275, 10276, 10277, 10278, 10279, 10280, 10281, 10282, 10283, 10284, 10285, 10286, 10287, 10288, 10289, 10290, 10291, 10292, 10293, 10294, 10295, 10296, 10297, 10298, 10299, 10300, 10301, 10302, 10303, 10304, 10305, 10306, 10307, 10308, 10309, 10310, 10311, 10312, 10313, 10314, 10315, 10316, 10317, 10318, 10319, 10320, 10321, 10322, 10323, 10324, 10325, 10326, 10327, 10328, 10329, 10330, 10331, 10332, 10333, 10334, 10335, 10336, 10337, 10338, 10339, 10340, 10341, 10342, 10343, 10344, 10345, 10346, 10347, 10348, 10349, 10350, 10351, 10352, 10353, 10354, 10355, 10356, 10357, 10358, 10359, 10360, 10361, 10362, 10363, 10364, 10365, 10366, 10367, 10368, 10369, 10370, 10371, 10372, 10373, 10374, 10375, 10376, 10377, 10378, 10379, 10380, 10381, 10382, 10383, 10384, 10385, 10386, 10387, 10388, 10389, 10390, 10391, 10392, 10393, 10394, 10395, 10396, 10397, 10398, 10399, 10400, 10401, 10402, 10403, 10404, 10405, 10406, 10407, 10408, 10409, 10410, 10411, 10412, 10413, 10414, 10415, 10416, 10417, 10418, 10419, 10420, 10421, 10422, 10423, 10424, 10425, 10426, 10427, 10428, 10429, 10430, 10431, 10432, 10433, 10434, 10435, 10436, 10437, 10438, 10439, 10440, 10441, 10442, 10443, 10444, 10445, 10446, 10447, 10448, 10449, 10450, 10451, 10452, 10453, 10454, 10455, 10456, 10457, 10458, 10459, 10460, 10461, 10462, 10463, 10464, 10465, 10466, 10467, 10468, 10469, 10470, 10471, 10472, 10473, 10474, 10475, 10476, 10477, 10478, 10479, 10480, 10481, 10482, 10483, 10484, 10485, 10486, 10487, 10488, 10489, 10490, 10491, 10492, 10493, 10494, 10495, 10496, 10497, 10498, 10499, 10500, 10501, 10502, 10503, 10504, 10505, 10506, 10507, 10508, 10509, 10510, 10511, 10512, 10513, 10514, 10515, 10516, 10517, 10518, 10519, 10520, 10521, 10522, 10523, 10524, 10525, 10526, 10527, 10528, 10529, 10530, 10531, 10532, 10533, 10534, 10535, 10536, 10537, 10538, 10539, 10540, 10541, 10542, 10543, 10544, 10545, 10546, 10547, 10548, 10549, 10550, 10551, 10552, 10553, 10554, 10555, 10556, 10557, 10558, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, 10565, 10566, 10567, 10568, 10569, 10570, 10571, 10572, 10573, 10574, 10575, 10576, 10577, 10578, 10579, 10580, 10581, 10582, 10583, 10584, 10585, 10586, 10587, 10588, 10589, 10590, 10591, 10592, 10593, 10594, 10595, 10596, 10597, 10598, 10599, 10600, 10601, 10602, 10603, 10604, 10605, 10606, 10607, 10608, 10609, 10610, 10611, 10612, 10613, 10614, 10615, 10616, 10617, 10618, 10619, 10620, 10621, 10622, 10623, 10624, 10625, 10626, 10627, 10628, 10629, 10630, 10631, 10632, 10633, 10634, 10635, 10636, 10637, 10638, 10639, 10640, 10641, 10642, 10643, 10644, 10645, 10646, 10647, 10648, 10649, 10650, 10651, 10652, 10653, 10654, 10655, 10656, 10657, 10658, 10659, 10660, 10661, 10662, 10663, 10664, 10665, 10666, 10667, 10668, 10669, 10670, 10671, 10672, 10673, 10674, 10675, 10676, 10677, 10678, 10679, 10680, 10681, 10682, 10683, 10684, 10685, 10686, 10687, 10688, 10689, 10690, 10691, 10692, 10693, 10694, 10695, 10696, 10697, 10698, 10699, 10700, 10701, 10702, 10703, 10704, 10705, 10706, 10707, 10708, 10709, 10710, 10711, 10712, 10713, 10714, 10715, 10716, 10717, 10718, 10719, 10720, 10721, 10722, 10723, 10724, 10725, 10726, 10727, 10728, 10729, 10730, 10731, 10732, 10733, 10734, 10735, 10736, 10737, 10738, 10739, 10740, 10741, 10742, 10743, 10744, 10745, 10746, 10747, 10748, 10749, 10750, 10751, 10752, 10753, 10754, 10755, 10756, 10757, 10758, 10759, 10760, 10761, 10762, 10763, 10764, 10765, 10766, 10767, 10768, 10769, 10770, 10771, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10777, 10778, 10779, 10780, 10781, 10782, 10783, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 10789, 10790, 10791, 10792, 10793, 10794, 10795, 10796, 10797, 10798, 10799, 10800, 10801, 10802, 10803, 10804, 10805, 10806, 10807, 10808, 10809, 10810, 10811, 10812, 10813, 10814, 10815, 10816, 10817, 10818, 10819, 10820, 10821, 10822, 10823, 10824, 10825, 10826, 10827, 10828, 10829, 10830, 10831, 10832, 10833, 10834, 10835, 10836, 10837, 10838, 10839, 10840, 10841, 10842, 10843, 10844, 10845, 10846, 10847, 10848, 10849, 10850, 10851, 10852, 10853, 10854, 10855, 10856, 10857, 10858, 10859, 10860, 10861, 10862, 10863, 10864, 10865, 10866, 10867, 10868, 10869, 10870, 10871, 10872, 10873, 10874, 10875, 10876, 10877, 10878, 10879, 10880, 10881, 10882, 10883, 10884, 10885, 10886, 10887, 10888, 10889, 10890, 10891, 10892, 10893, 10894, 10895, 10896, 10897, 10898, 10899, 10900, 10901, 10902, 10903, 10904, 10905, 10906, 10907, 10908, 10909, 10910, 10911, 10912, 10913, 10914, 10915, 10916, 10917, 10918, 10919, 10920, 10921, 10922, 10923, 10924, 10925, 10926, 10927, 10928, 10929, 10930, 10931, 10932, 10933, 10934, 10935, 10936, 10937, 10938, 10939, 10940, 10941, 10942, 10943, 10944, 10945, 10946, 10947, 10948, 10949, 10950, 10951, 10952, 10953, 10954, 10955, 10956, 10957, 10958, 10959, 10960, 10961, 10962, 10963, 10964, 10965, 10966, 10967, 10968, 10969, 10970, 10971, 10972, 10973, 10974, 10975, 10976, 10977, 10978, 10979, 10980, 10981, 10982, 10983, 10984, 10985, 10986, 10987, 10988, 10989, 10990, 10991, 10992, 10993, 10994, 10995, 10996, 10997, 10998, 10999, 11000, 11001, 11002, 11003, 11004, 11005, 11006, 11007, 11008, 11009, 11010, 11011, 11012, 11013, 11014, 11015, 11016, 11017, 11018, 11019, 11020, 11021, 11022, 11023, 11024, 11025, 11026, 11027, 11028, 11029, 11030, 11031, 11032, 11033, 11034, 11035, 11036, 11037, 11038, 11039, 11040, 11041, 11042, 11043, 11044, 11045, 11046, 11047, 11048, 11049, 11050, 11051, 11052, 11053, 11054, 11055, 11056, 11057, 11058, 11059, 11060, 11061, 11062, 11063, 11064, 11065, 11066, 11067, 11068, 11069, 11070, 11071, 11072, 11073, 11074, 11075, 11076, 11077, 11078, 11079, 11080, 11081, 11082, 11083, 11084, 11085, 11086, 11087, 11088, 11089, 11090, 11091, 11092, 11093, 11094, 11095, 11096, 11097, 11098, 11099, 11100, 11101, 11102, 11103, 11104, 11105, 11106, 11107, 11108, 11109, 11110, 11111, 11112, 11113, 11114, 11115, 11116, 11117, 11118, 11119, 11120, 11121, 11122, 11123, 11124, 11125, 11126, 11127, 11128, 11129, 11130, 11131, 11132, 11133, 11134, 11135, 11136, 11137, 11138, 11139, 11140, 11141, 11142, 11143, 11144, 11145, 11146, 11147, 11148, 11149, 11150, 11151, 11152, 11153, 11154, 11155, 11156, 11157, 11158, 11159, 11160, 11161, 11162, 11163, 11164, 11165, 11166, 11167, 11168, 11169, 11170, 11171, 11172, 11173, 11174, 11175, 11176, 11177, 11178, 11179, 11180, 11181, 11182, 11183, 11184, 11185, 11186, 11187, 11188, 11189, 11190, 11191, 11192, 11193, 11194, 11195, 11196, 11197, 11198, 11199, 11200, 11201, 11202, 11203, 11204, 11205, 11206, 11207, 11208, 11209, 11210, 11211, 11212, 11213, 11214, 11215, 11216, 11217, 11218, 11219, 11220, 11221, 11222, 11223, 11224, 11225, 11226, 11227, 11228, 11229, 11230, 11231, 11232, 11233, 11234, 11235, 11236, 11237, 11238, 11239, 11240, 11241, 11242, 11243, 11244, 11245, 11246, 11247, 11248, 11249, 11250, 11251, 11252, 11253, 11254, 11255, 11256, 11257, 11258, 11259, 11260, 11261, 11262, 11263, 11264, 11265, 11266, 11267, 11268, 11269, 11270, 11271, 11272, 11273, 11274, 11275, 11276, 11277, 11278, 11279, 11280, 11281, 11282, 11283, 11284, 11285, 11286, 11287, 11288, 11289, 11290, 11291, 11292, 11293, 11294, 11295, 11296, 11297, 11298, 11299, 11300, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306, 11307, 11308, 11309, 11310, 11311, 11312, 11313, 11314, 11315, 11316, 11317, 11318, 11319, 11320, 11321, 11322, 11323, 11324, 11325, 11326, 11327, 11328, 11329, 11330, 11331, 11332, 11333, 11334, 11335, 11336, 11337, 11338, 11339, 11340, 11341, 11342, 11343, 11344, 11345, 11346, 11347, 11348, 11349, 11350, 11351, 11352, 11353, 11354, 11355, 11356, 11357, 11358, 11359, 11360, 11361, 11362, 11363, 11364, 11365, 11366, 11367, 11368, 11369, 11370, 11371, 11372, 11373, 11374, 11375, 11376, 11377, 11378, 11379, 11380, 11381, 11382, 11383, 11384, 11385, 11386, 11387, 11388, 11389, 11390, 11391, 11392, 11393, 11394, 11395, 11396, 11397, 11398, 11399, 11400, 11401, 11402, 11403, 11404, 11405, 11406, 11407, 11408, 11409, 11410, 11411, 11412, 11413, 11414, 11415, 11416, 11417, 11418, 11419, 11420, 11421, 11422, 11423, 11424, 11425, 11426, 11427, 11428, 11429, 11430, 11431, 11432, 11433, 11434, 11435, 11436, 11437, 11438, 11439, 11440, 11441, 11442, 11443, 11444, 11445, 11446, 11447, 11448, 11449, 11450, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 11457, 11458, 11459, 11460, 11461, 11462, 11463, 11464, 11465, 11466, 11467, 11468, 11469, 11470, 11471, 11472, 11473, 11474, 11475, 11476, 11477, 11478, 11479, 11480, 11481, 11482, 11483, 11484, 11485, 11486, 11487, 11488, 11489, 11490, 11491, 11492, 11493, 11494, 11495, 11496, 11497, 11498, 11499, 11500, 11501, 11502, 11503, 11504, 11505, 11506, 11507, 11508, 11509, 11510, 11511, 11512, 11513, 11514, 11515, 11516, 11517, 11518, 11519, 11520, 11521, 11522, 11523, 11524, 11525, 11526, 11527, 11528, 11529, 11530, 11531, 11532, 11533, 11534, 11535, 11536, 11537, 11538, 11539, 11540, 11541, 11542, 11543, 11544, 11545, 11546, 11547, 11548, 11549, 11550, 11551, 11552, 11553, 11554, 11555, 11556, 11557, 11558, 11559, 11560, 11561, 11562, 11563, 11564, 11565, 11566, 11567, 11568, 11569, 11570, 11571, 11572, 11573, 11574, 11575, 11576, 11577, 11578, 11579, 11580, 11581, 11582, 11583, 11584, 11585, 11586, 11587, 11588, 11589, 11590, 11591, 11592, 11593, 11594, 11595, 11596, 11597, 11598, 11599, 11600, 11601, 11602, 11603, 11604, 11605, 11606, 11607, 11608, 11609, 11610, 11611, 11612, 11613, 11614, 11615, 11616, 11617, 11618, 11619, 11620, 11621, 11622, 11623, 11624, 11625, 11626, 11627, 11628, 11629, 11630, 11631, 11632, 11633, 11634, 11635, 11636, 11637, 11638, 11639, 11640, 11641, 11642, 11643, 11644, 11645, 11646, 11647, 11648, 11649, 11650, 11651, 11652, 11653, 11654, 11655, 11656, 11657, 11658, 11659, 11660, 11661, 11662, 11663, 11664, 11665, 11666, 11667, 11668, 11669, 11670, 11671, 11672, 11673, 11674, 11675, 11676, 11677, 11678, 11679, 11680, 11681, 11682, 11683, 11684, 1168
--	-------	------------	--------	----	-----	--

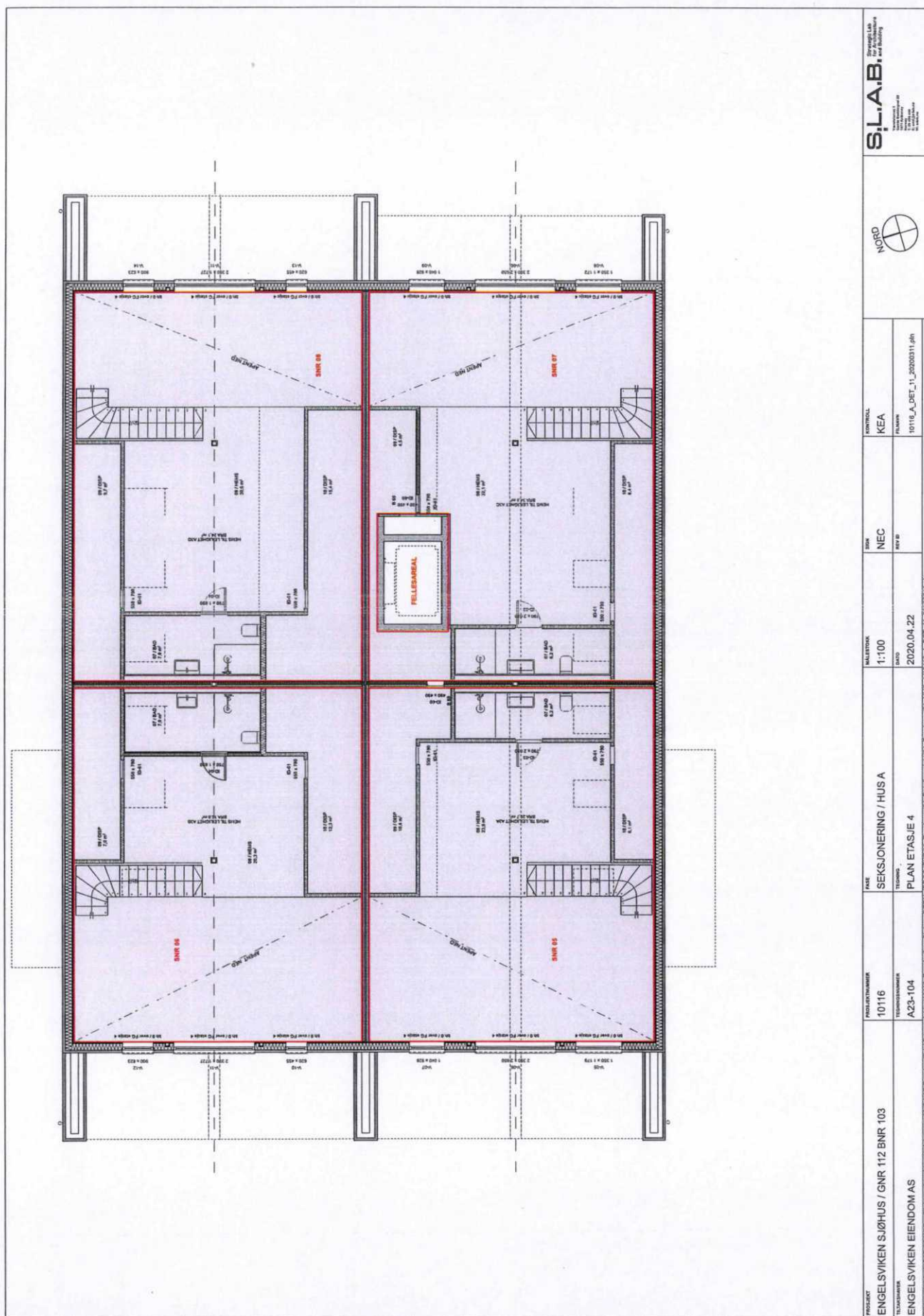


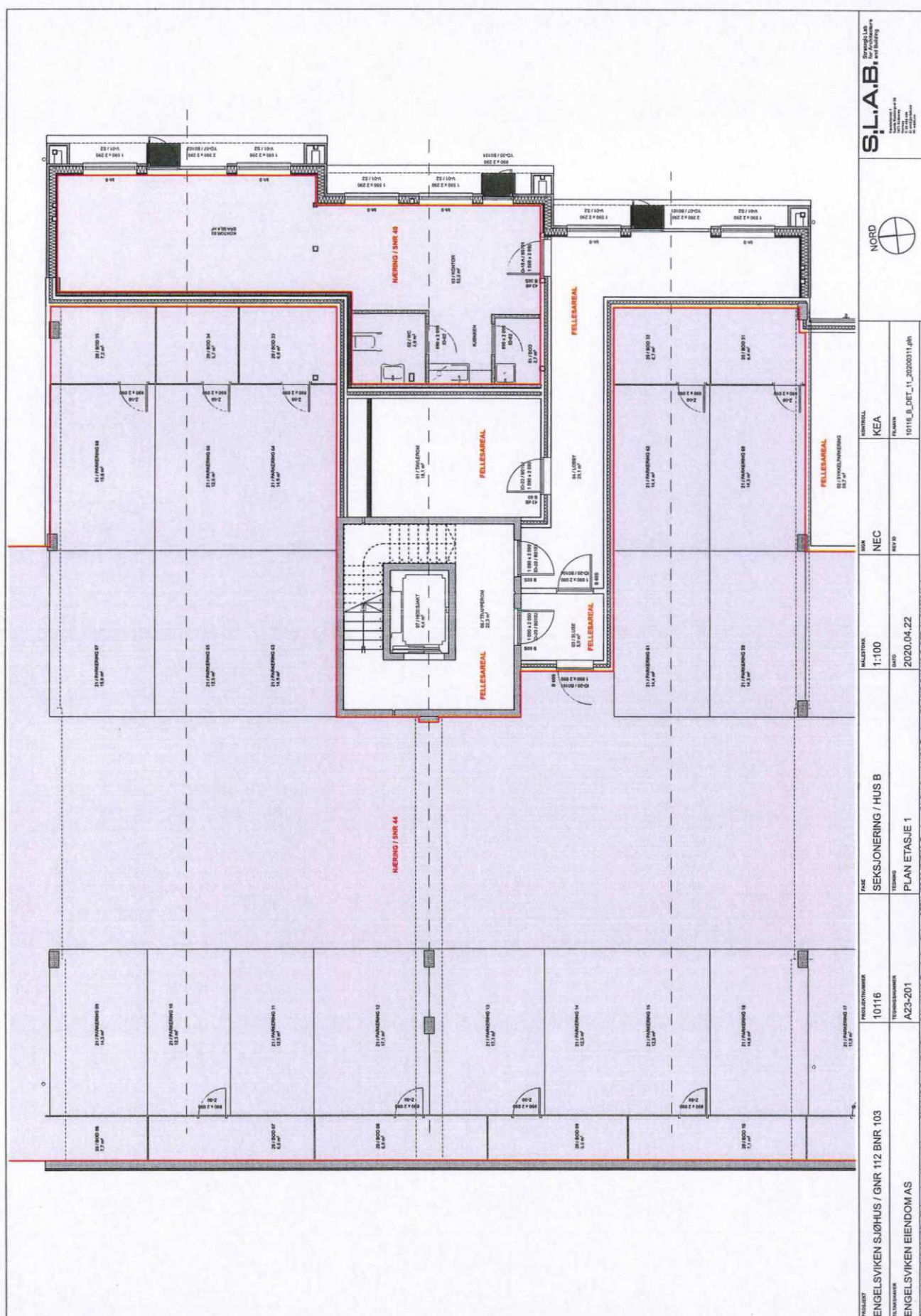


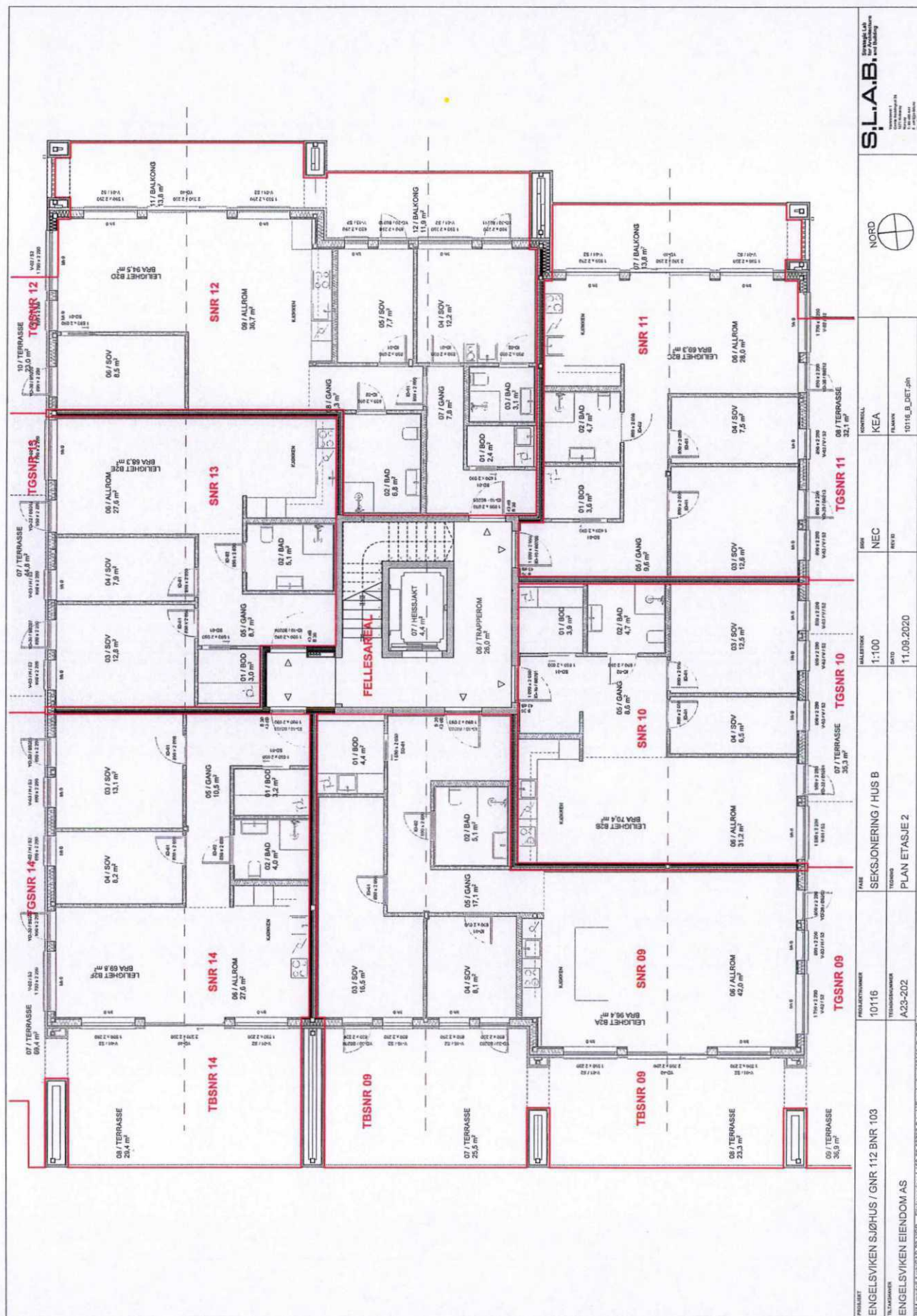
PROJEKT	ENGELSVIKEN SJOHUS / GNR 112 BNR 103	PROJEKTSKISSE	10116	FASE	SEKSJONERING / HUS A	MÅLSTOKK	1:100	DRUK	NEC	KONTROLL	KEA	S.I.A.B. AS for arkitektur og bygging Sveinbjørn Aune 10116 Aune 10116 Aune 10116 Aune
	ENGELSVIKEN EIENDOM AS		A23-101		PLAN ETASJE 1		2020.04.22		REV: 02		10116_A_DET_11_20200311.dwg	

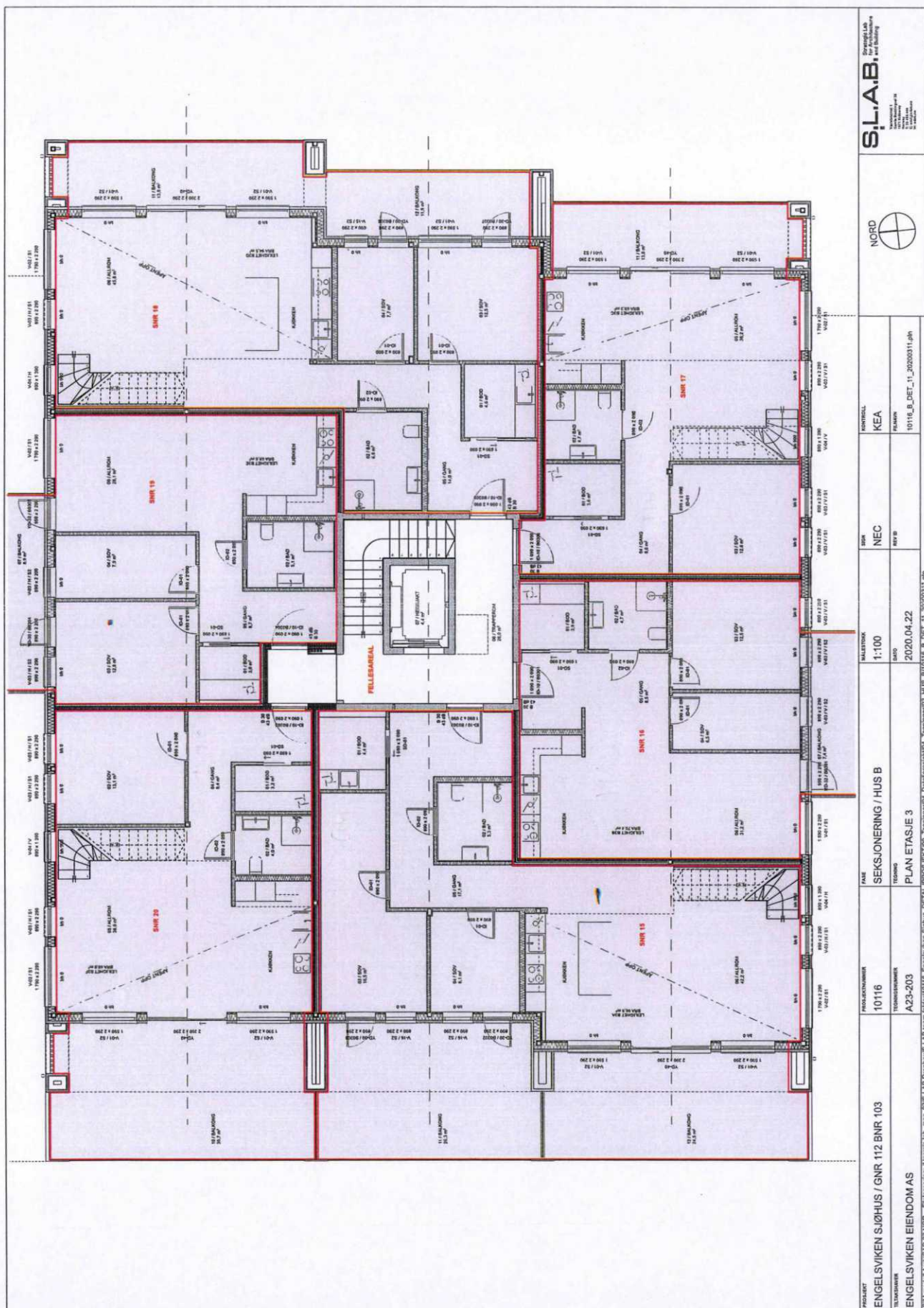


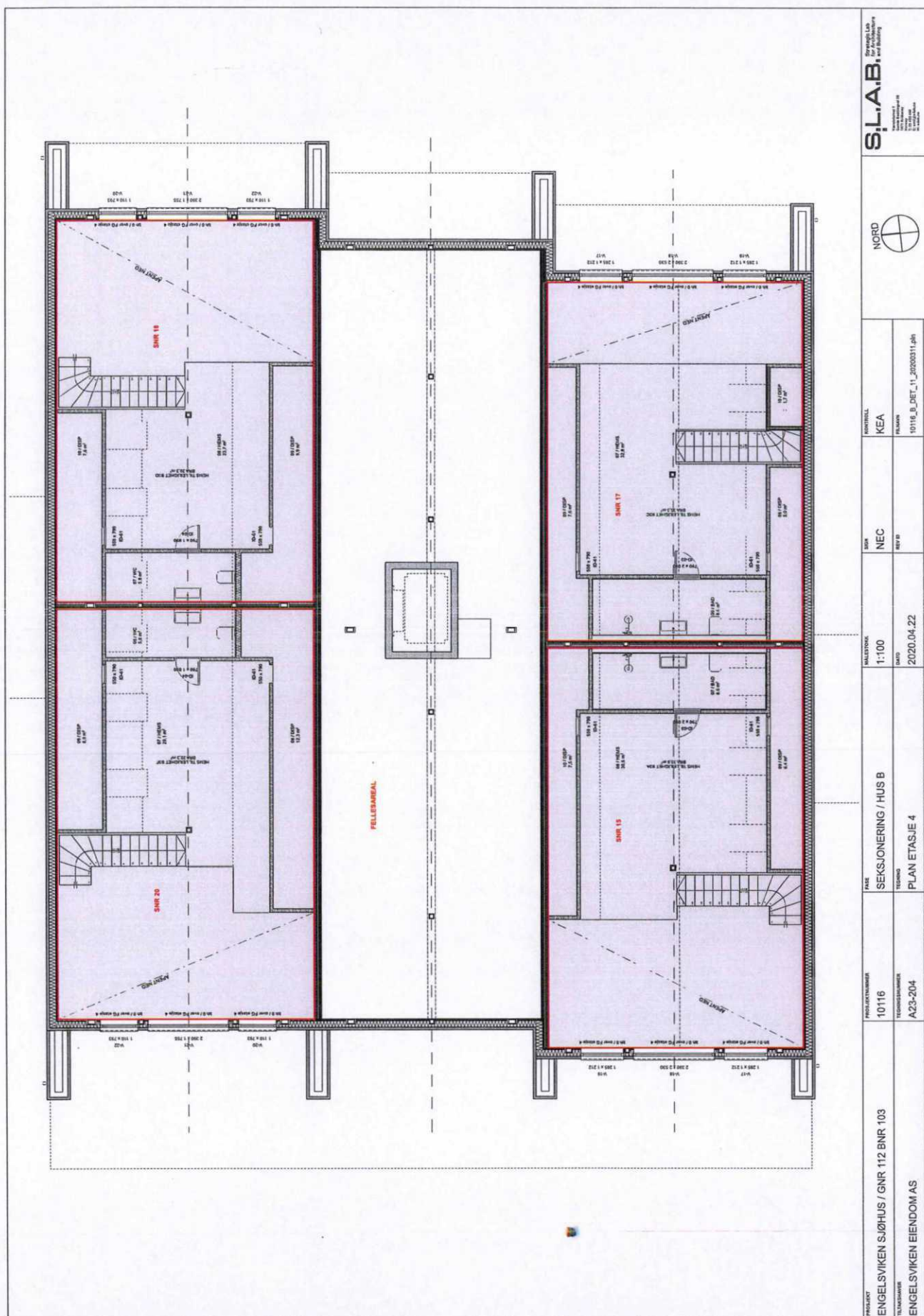


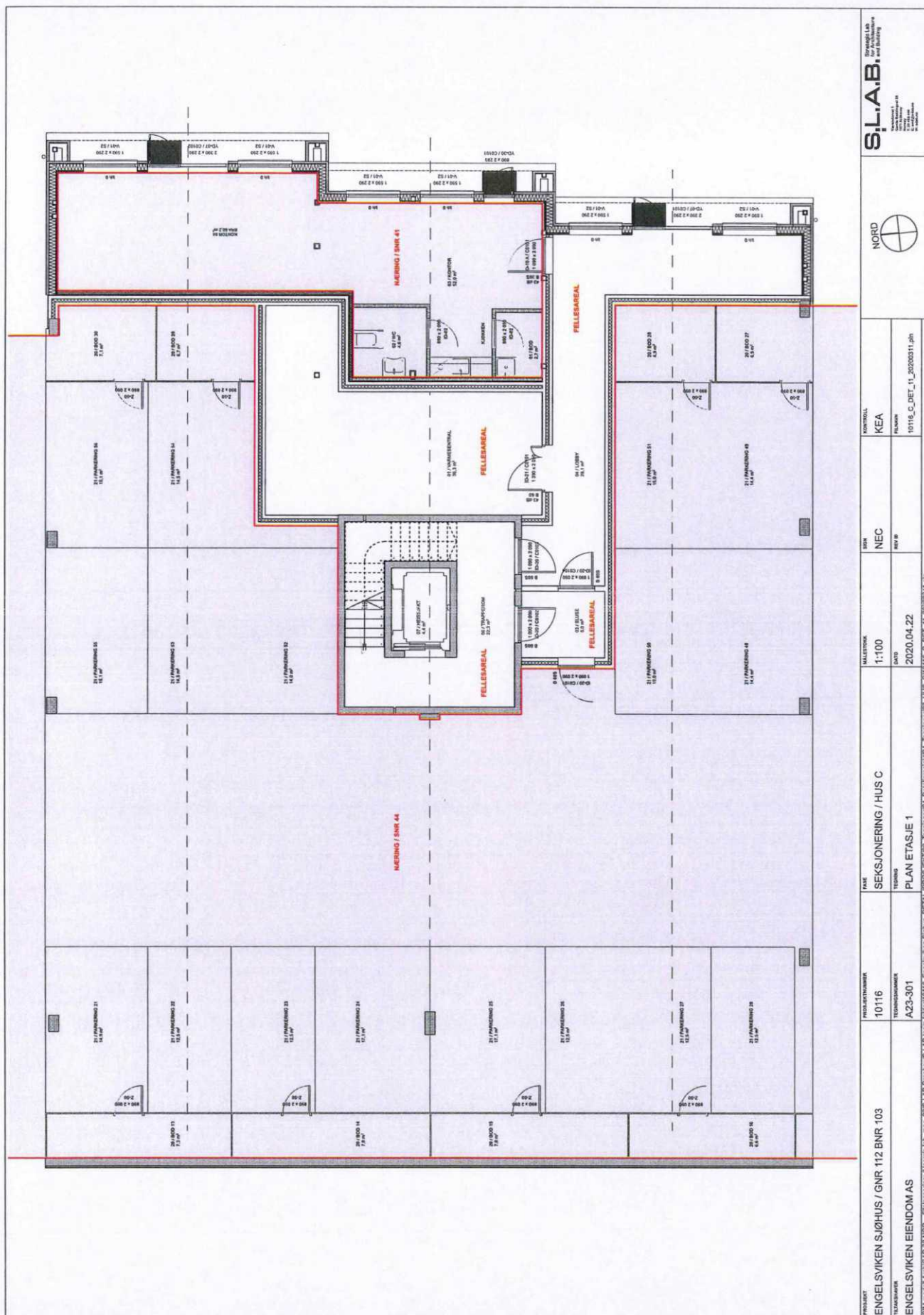


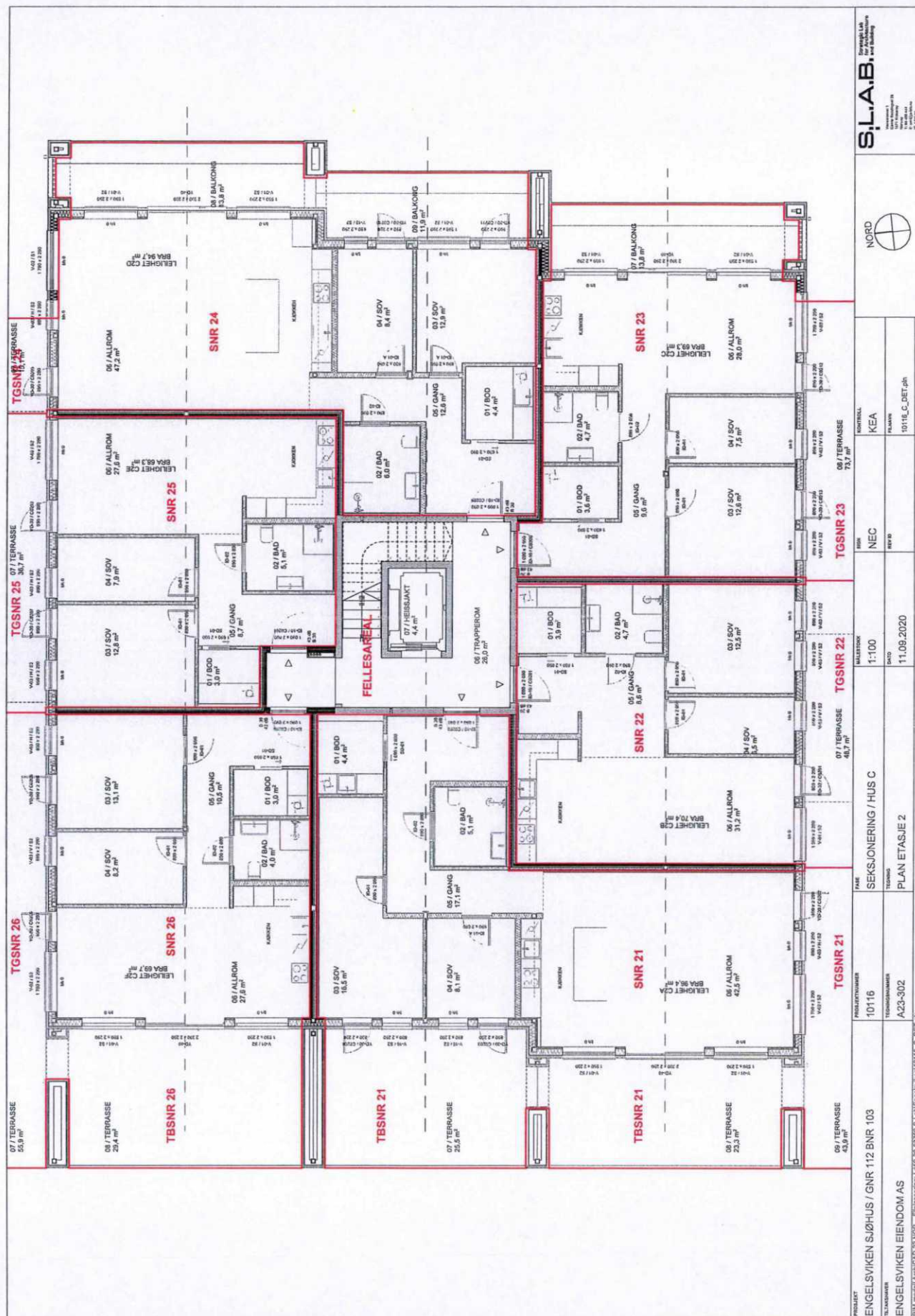


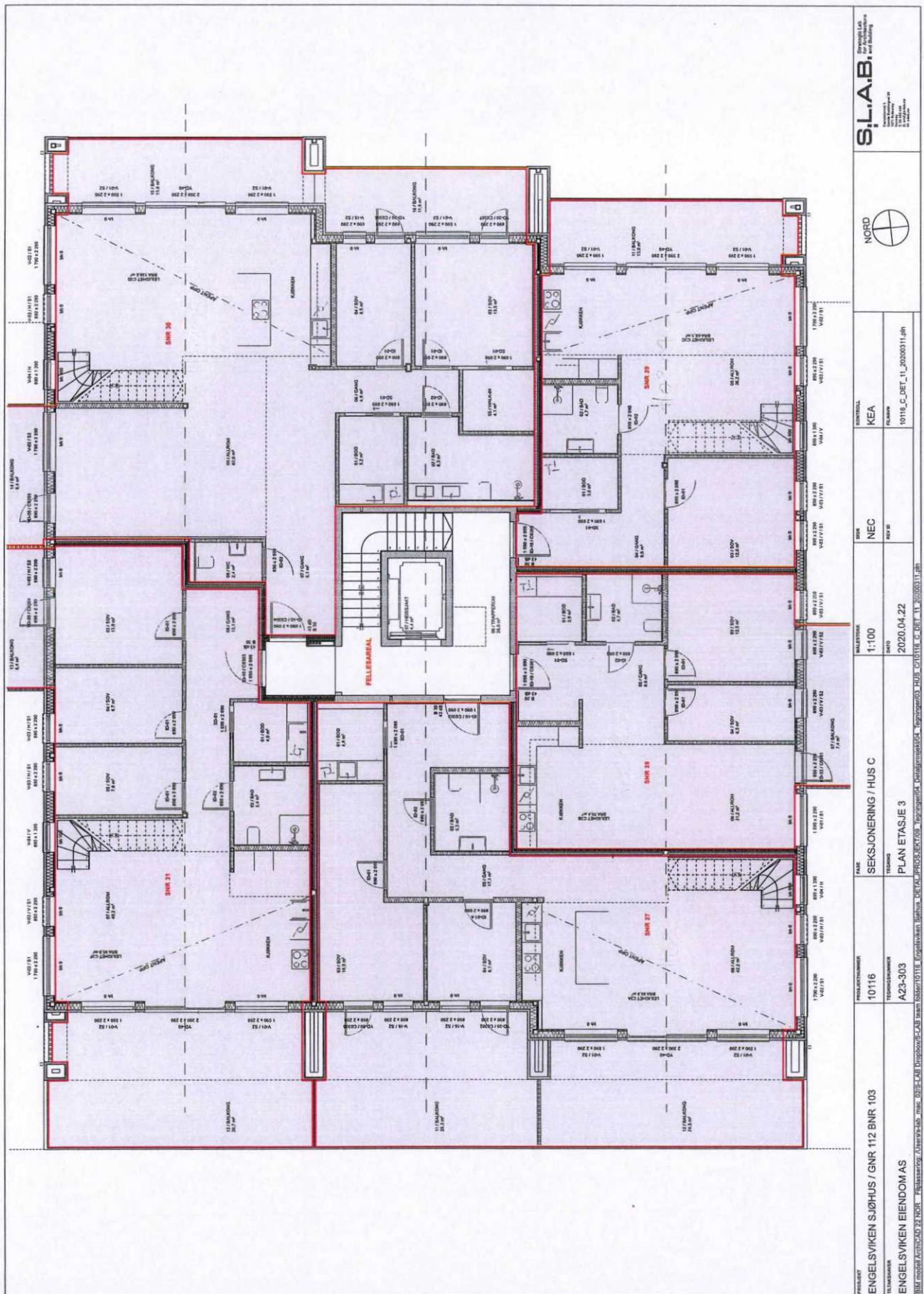


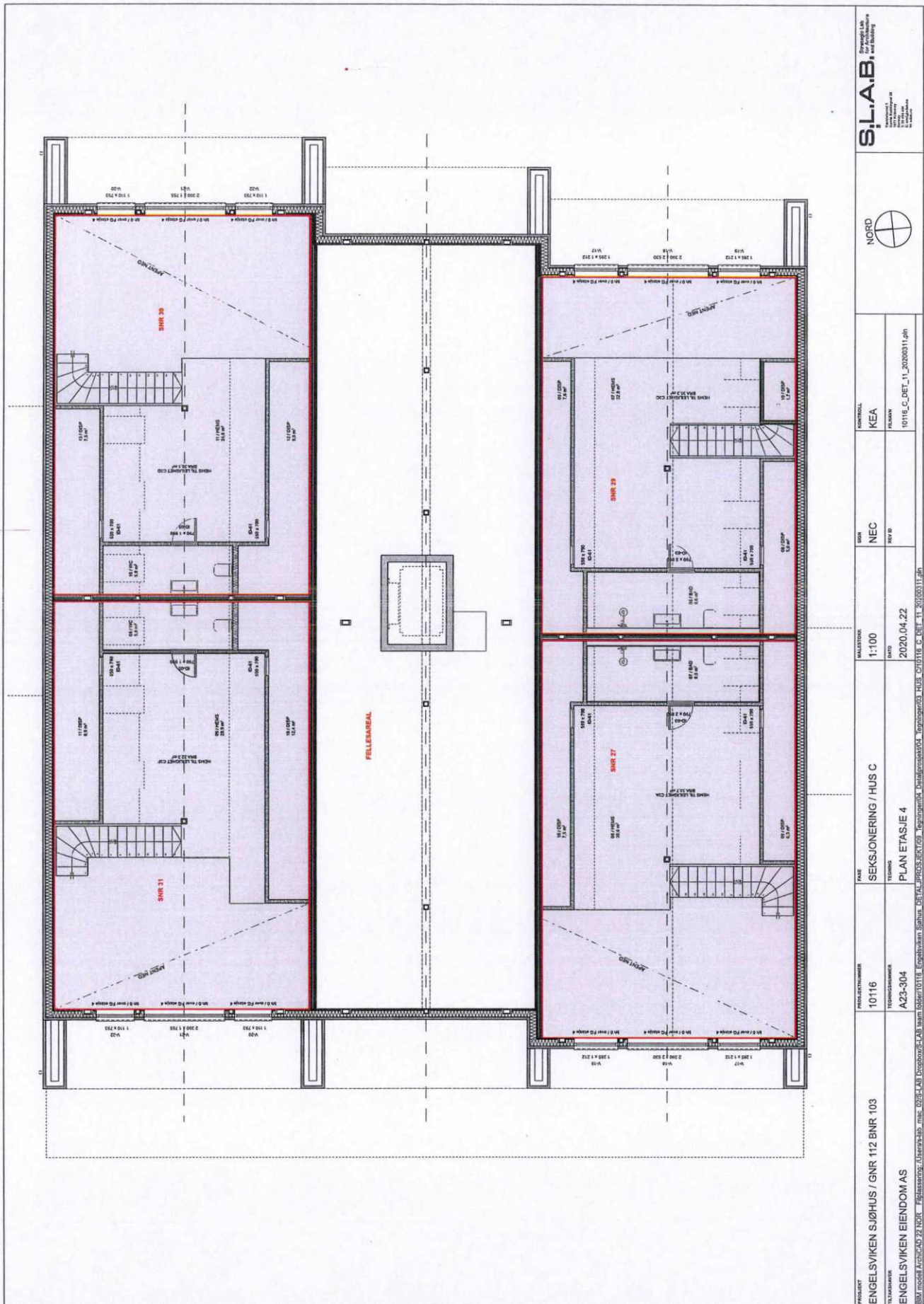


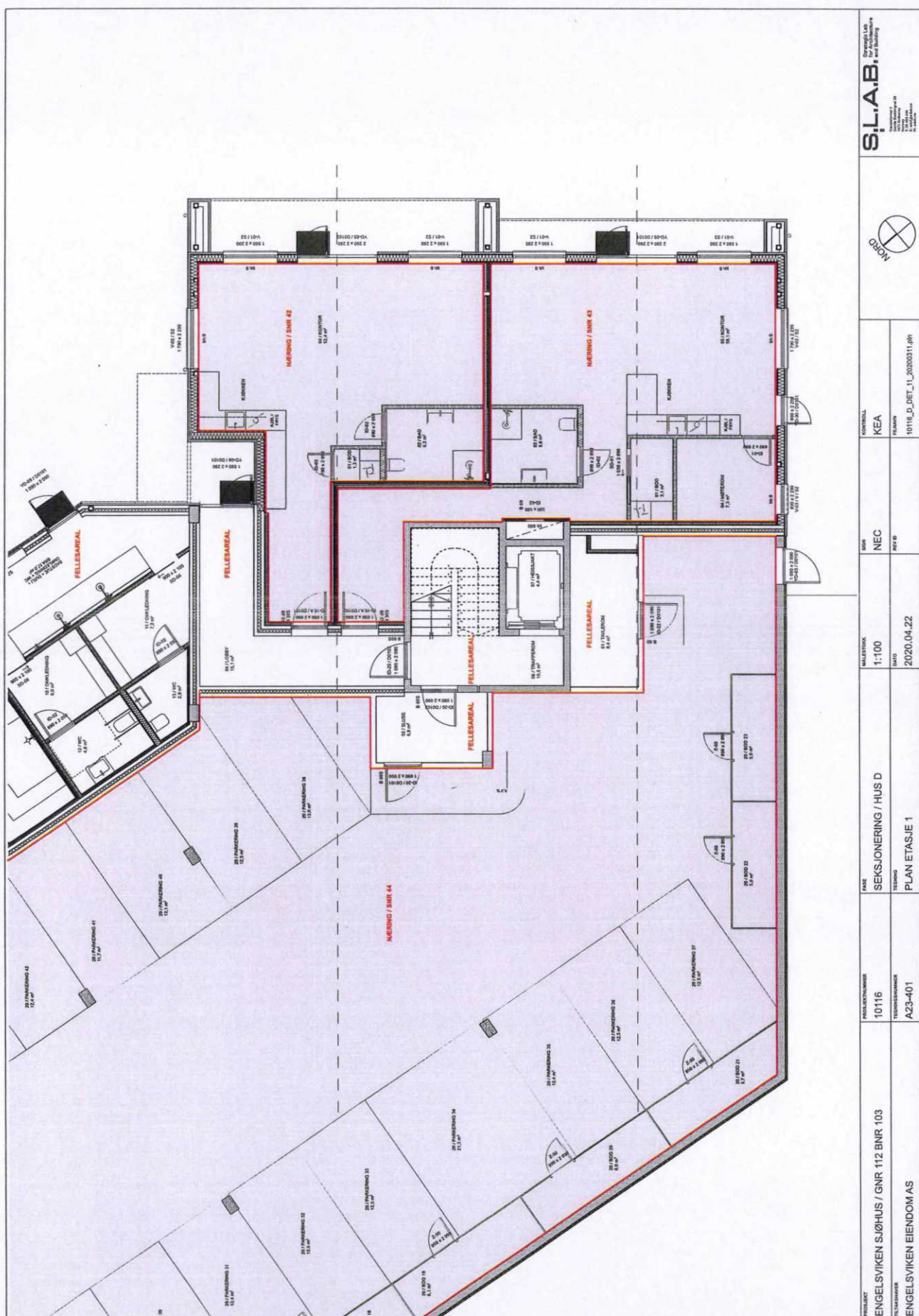


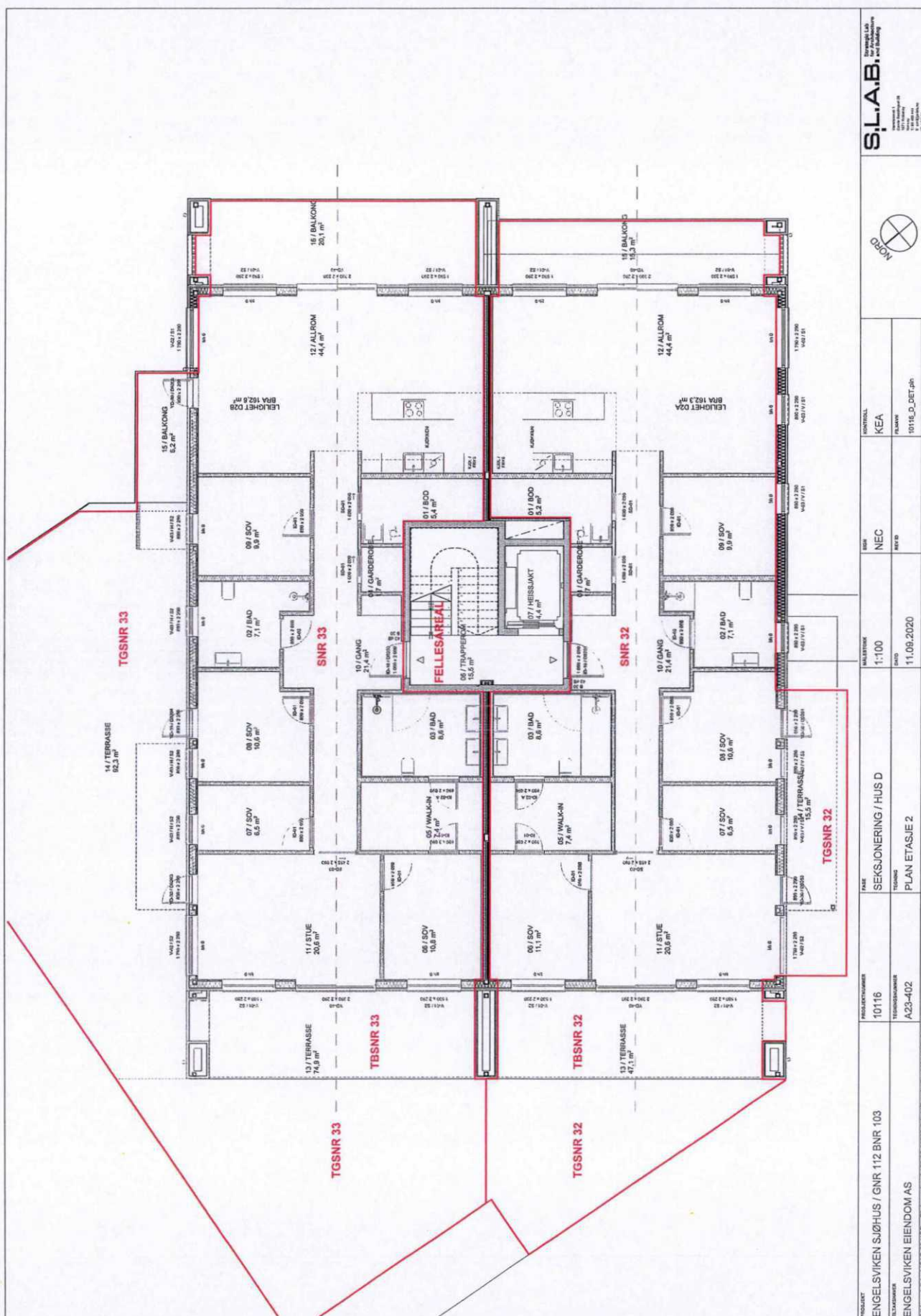


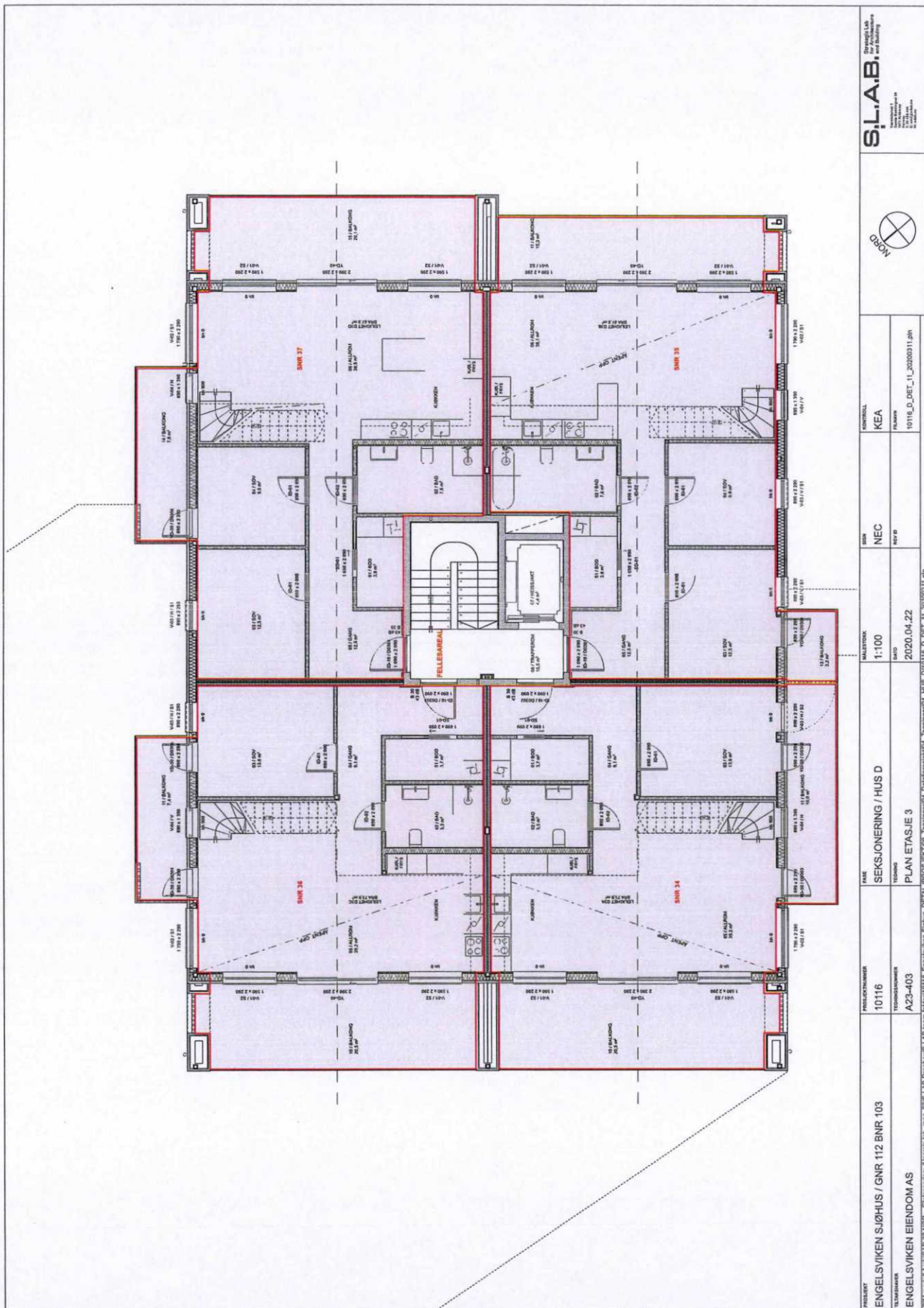




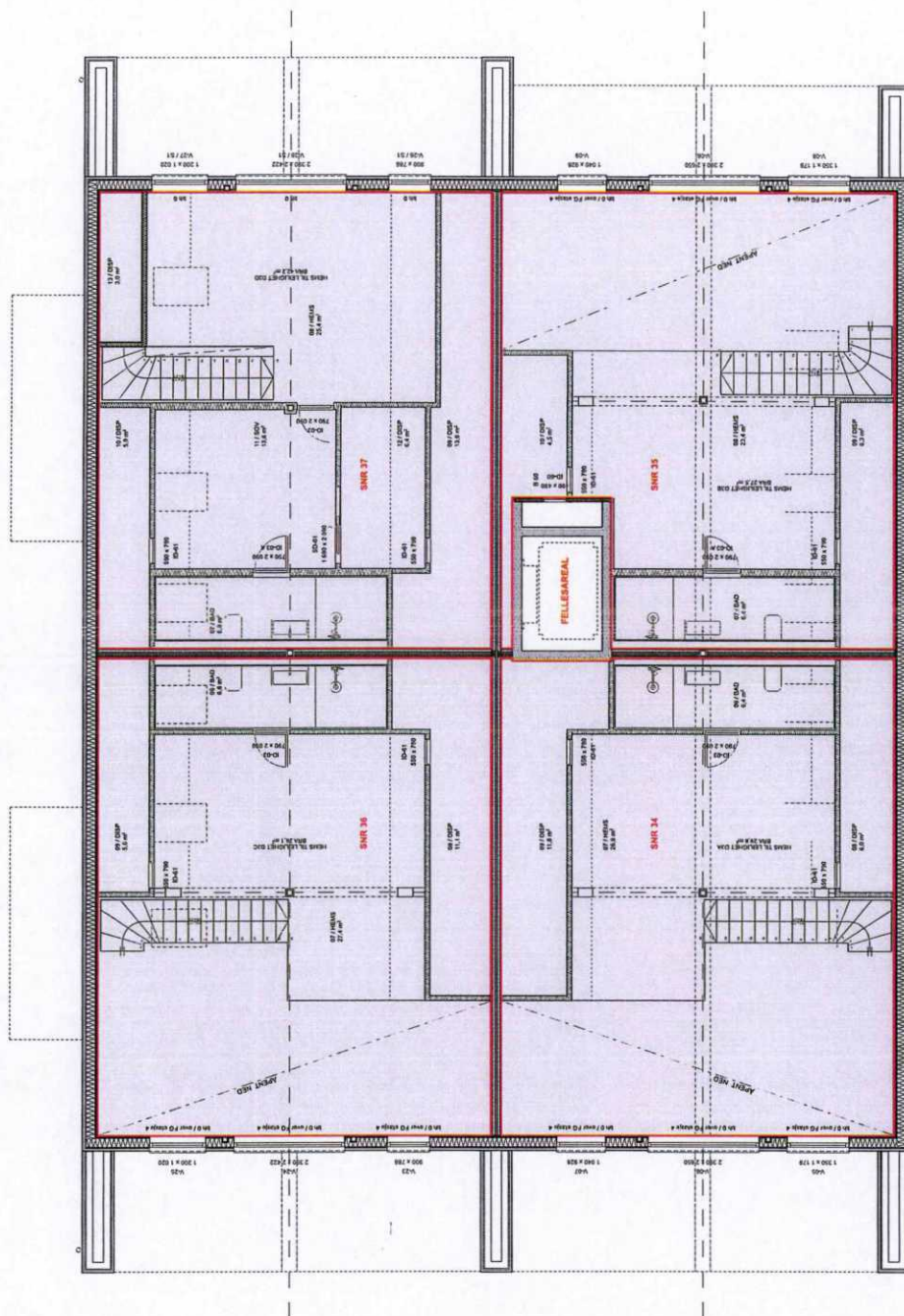




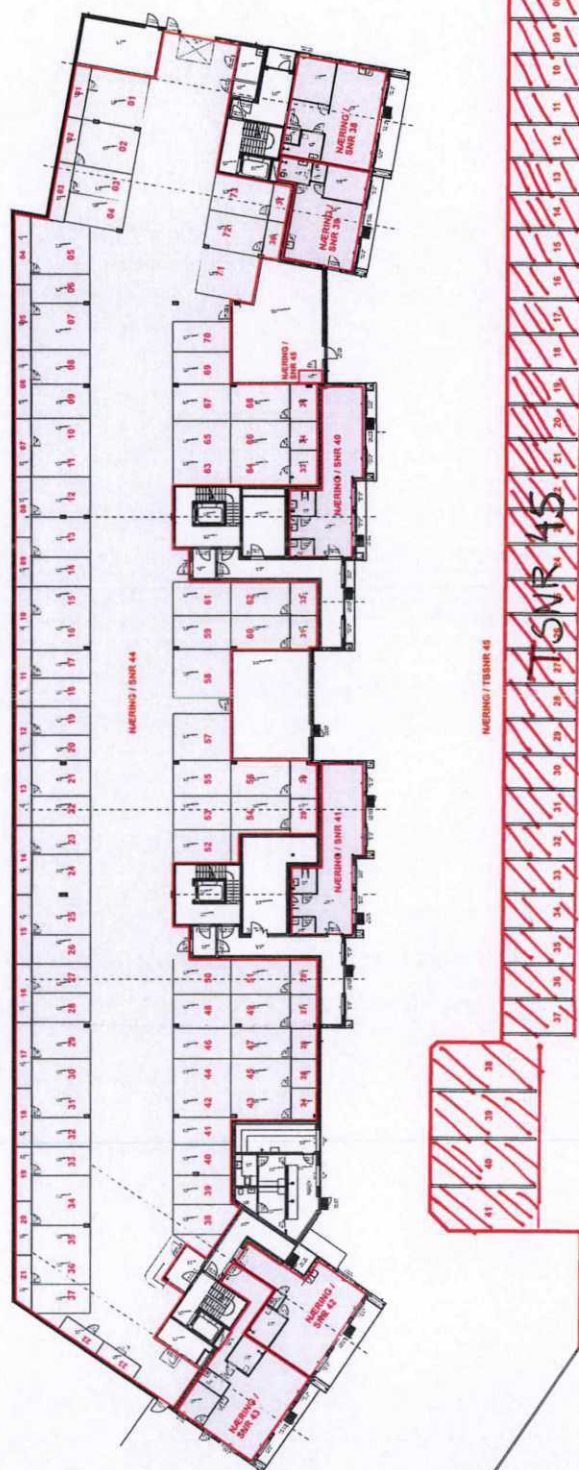




PROJEKT		ENGELSVIKEN SØHUS / GNR 112 BNR 103	PROJEKTNUMMER	10116	FASE	SEKSJONERING / HUS D	MASTSTOKK	1:100	NRN	NEC	KEA	MONTELL	SI.L.A.B. Driftsveile 100 Seksjonering og måling
TEKST		ENGELSVIKEN EIENDOM AS	TEKSTNUMMER	A23-403	TITTEL		ENGELSVIKEN SØHUS / GNR 112 BNR 103	1:100	NRN	NEC	KEA	MONTELL	SI.L.A.B. Driftsveile 100 Seksjonering og måling
TEKST		ENGELSVIKEN EIENDOM AS	TEKSTNUMMER	A23-403	TITTEL		ENGELSVIKEN SØHUS / GNR 112 BNR 103	1:100	NRN	NEC	KEA	MONTELL	SI.L.A.B. Driftsveile 100 Seksjonering og måling
TEKST		ENGELSVIKEN EIENDOM AS	TEKSTNUMMER	A23-403	TITTEL		ENGELSVIKEN SØHUS / GNR 112 BNR 103	1:100	NRN	NEC	KEA	MONTELL	SI.L.A.B. Driftsveile 100 Seksjonering og måling



PROJEKT	PROJEKTNUMMER	FASE	MALETSKALA	ISDN	KONTROLL		S.I.A.B. Skanska Infrastructure for Architects & Engineers
ENGELSVIKEN SØJHUS / GNR 112 BNR 103	10116	SEKSJONERING / HUS D	1:100	NEC	KEA		
ENGELSVIKEN EIENDOM AS	TEKNIKKENUMMER	TEGNING	DATO	NOTIS	PLANUM		Tegning nr. 10116-01 10.11.2020 S.I.A.B. AS 04.05.2020
	A23-404	PLAN ETASJE 4	2020.04.22		10116_D_IET_11_20200111.pht		



PROJEKT	PROJEKTNUMMER	FASE	MALETERIAAL	ISO	KONTROLL		SLA.B Strength Lab for Architecture and Building
ENGELSVIKEN SØJHUS / GNR 112 BNR 103	10116	SEKJONERING / ALLE HUS	1:400	NEC	KEA		
ENGELSVIKEN EIENDOM AS	TEKNOLOGISCHEN A23-501	TEGNING PLAN N/ERINGSAREAL	DATO 2020.04.22	REV ID	REVISION	Ingeborg L 1978, København K 10116, København K 10116, København K 10116, København K	SLA.B Strength Lab for Architecture and Building



Adresse

Mariusbakken 1D, 1628 ENGELSVIKEN

Dato for energimerking

07.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-346864

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

300726163

Gårdsnummer

112

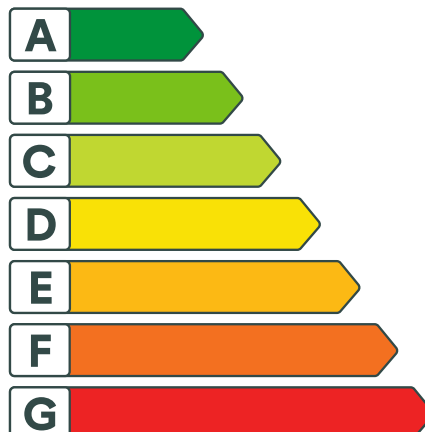
Bruksnummer

103

Seksjonsnummer

33

Bruksenhetsnummer

H0202


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

163,0 m²

Oppvarmet bruksareal

163,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

69,02



Mariusbakken 1D, 1628 ENGELSVIKEN

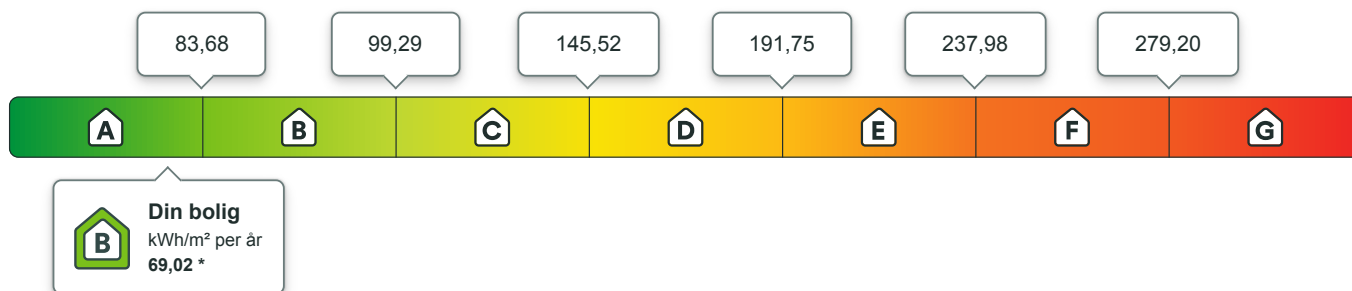


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
14 502,62

kWh/m² per år
68,55

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Mariusbakken 1D, 1628 ENGELSVIKEN



Detaljering

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

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



Mariusbakken 1D, 1628 ENGELSVIKEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, 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 12: 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 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Mariusbakken ID

Nabolaget Engelsviken - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Manstad skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
374 elever, 22 klasser	4.2 km	
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
184 elever, 10 klasser	4 km	
Tomb videregående skole	16 min	🚶
234 elever, 10 klasser	13.5 km	
Frederik II videregående skole	20 min	🚶
1277 elever	15.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Engelsviken snuplass	8 min	🚶
Linje 114	0.6 km	
🚶 Råde stasjon	19 min	🚶
Linje RE20	18 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min	🚶

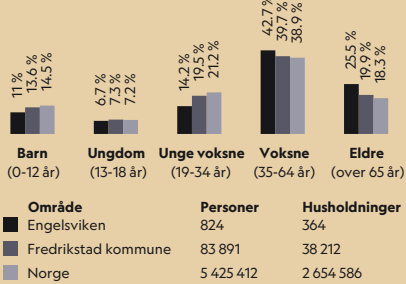
BARNEHAGER

Engelsviken barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
39 barn	1.5 km	
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
67 barn	3.4 km	
Preg barnehager Kjærre (0-5 år)	9 min	🚶
30 barn	6 km	

DAGLIGVARE

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min	🚶
Kiwi Elingaardkilen	8 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

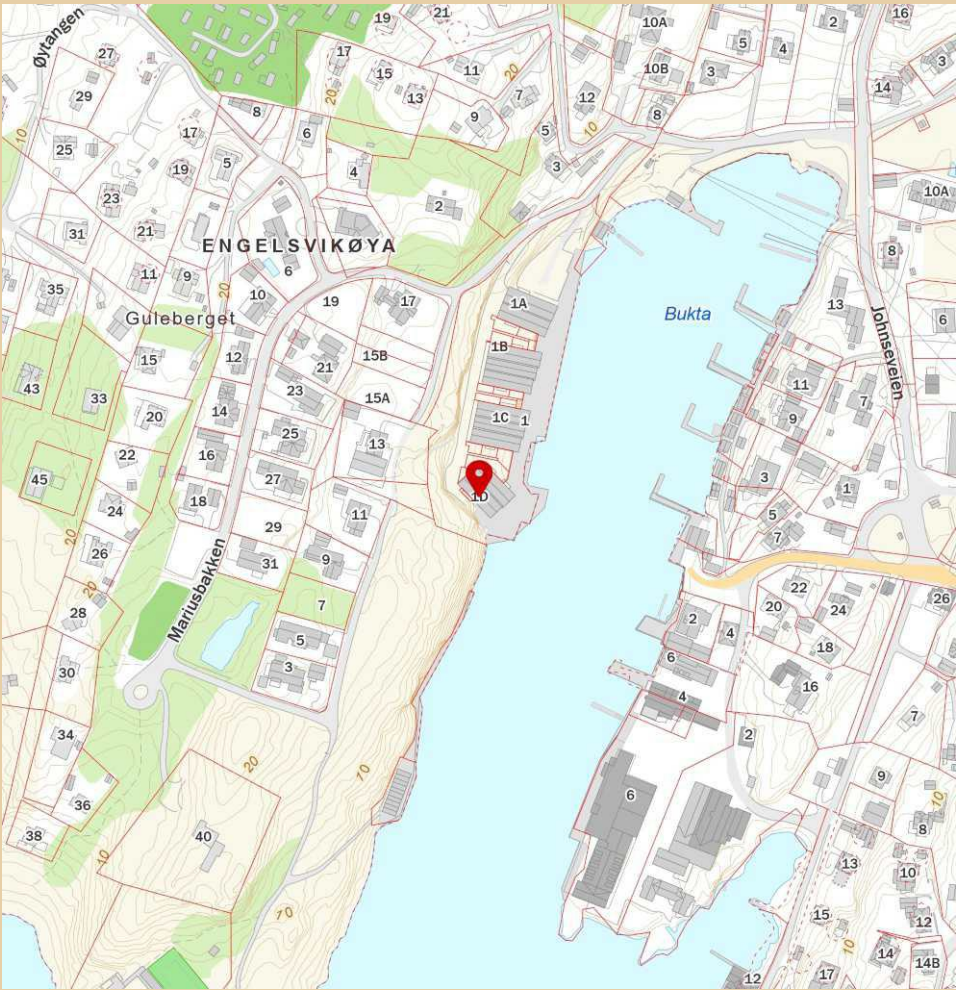
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Trafikk

Lite trafikk 89/100



Mariusbakken ID

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  4.2 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	7 min  4 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	16 min  13.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min  15.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Engelsviken snuplass Linje 114	8 min  0.6 km
 Råde stasjon Linje RE20	19 min  18 km
 Oslo Gardermoen	1 t 39 min 

BARNEHAGER

Engelsviken barnehage (1-5 år) 39 barn	17 min  1.5 km
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min  3.4 km
Preg barnehager Kjærre (0-5 år) 30 barn	9 min  6 km

DAGLIGVARE

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min 
Kiwi Elingaardkilen	8 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

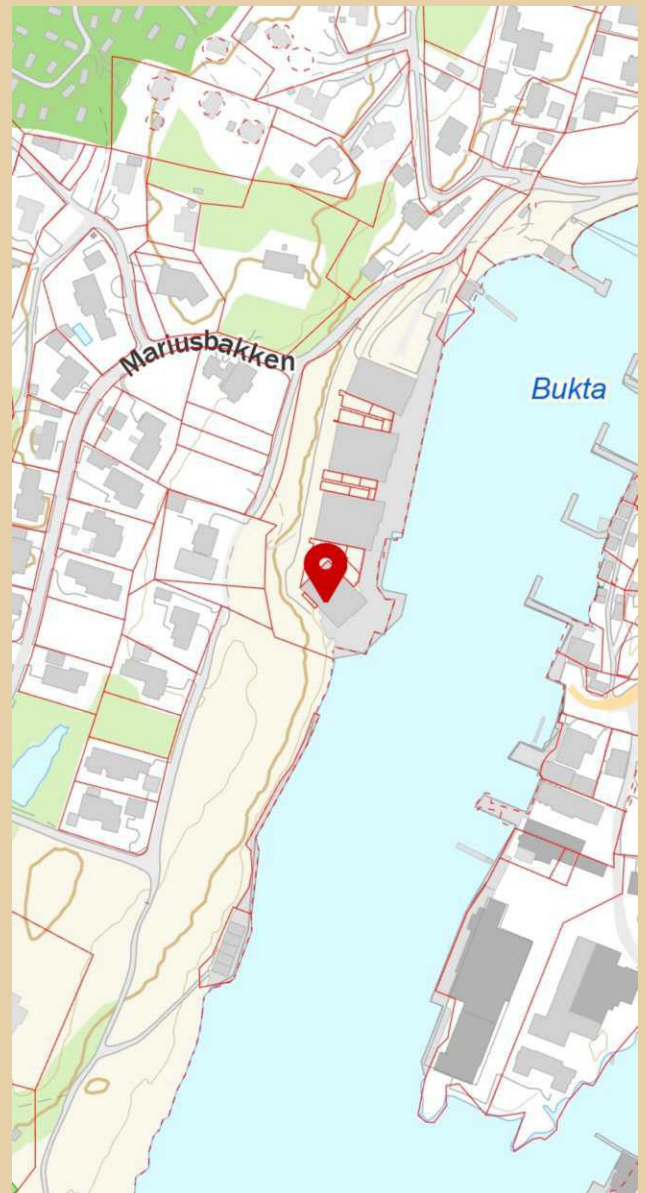
Lite støynivå 92/100

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 naboe ne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Mariusbakken 1D

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  4.2 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	7 min  4 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	16 min  13.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min  15.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Engelsviken snuplass Linje 114	8 min  0.6 km
 Råde stasjon Linje RE20	19 min  18 km
 Oslo Gardermoen	1 t 39 min 

BARNEHAGER

Engelsviken barnehage (1-5 år) 39 barn	17 min  1.5 km
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min  3.4 km
Preg barnehager Kjærre (0-5 år) 30 barn	9 min  6 km

DAGLIGVARE

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min 
Kiwi Elingaardkilen	8 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

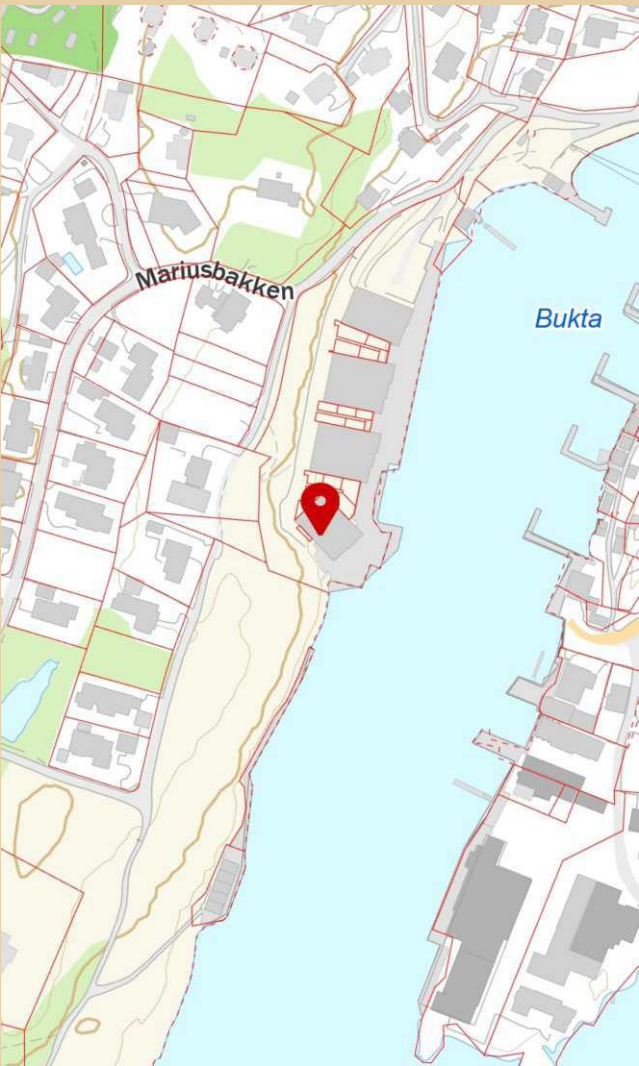
Lite støynivå 92/100

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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 1 D, 1628 Engelsviken
Gnr. 112, Bnr. 103, Snr. 33 og Gnr. 112, Bnr. 103, Snr. 44 og Gnr. 112, Bnr. 103, Snr. 45, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:

108260232

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

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-