

PROAKTIV

Delikat leilighet i 1. etasje
med terrasse

2 soverom - Garasjeplass - Bod i
kjeller - Gode solforhold!

TINDLUND PARK 2



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



TINDLUND

Delikat leilighet i 1. etasje med terrasse - 2 soverom - Garasje plass -
Bod i kjeller - Gode solforhold!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tindlund Park 2, 1718 GREÅKER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2076, bnr. 553, snr. 1 i Sameiet Tindlund Park 1

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 100.840,-

Totalpris: 4.090.840,-

Kommunale avgifter: 15.515,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 3/2

BRA: 78 m²

BRA-i: 73 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Egen parkeringsplass og sportsbod i kjelleren.

Heisen går helt ned i kjelleren.

Tomt: 3263.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.975,-

Felleskostnader inkl.: Bygningsforsikring, TV/data, felles strøm, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, skjøtsel parkanlegg, vaktmestertjenester, serviceavtaler teknisk.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	22	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
30			
Vedlegg			

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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

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



TINDLUND

Kommune: Sarpsborg / Område: Tindlund

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

Beliggenhet

Tindlund Park ligger på et høydedrag plassert i akse mellom Sarpsborg og Fredrikstad - der byene møtes. Et rolig og populært boligområde med parkmessig opparbeidelse av tomten rundt leilighetene.

Leiligheten ligger svært sentralt kommunikasjonsmessig midt mellom Sarpsborg sentrum, sentralsykehuset på Kalnes, Grålum handelsområde og Fredrikstad sentrum. Det er ca. 4 km til Sarpsborg sentrum og ca. 10 km til Fredrikstad sentrum.

På Greåker har vi Kiwi nærbutikk, apotek, diverse servicefasiliteter, Cherie's pizza, solarium, bilforretning, dekkeverksted/ dekkhotell, 2 treningssenter, Helsehuset Greåker med fysioterapi, Olav's Pub, samt mye mer å tilby. Glommastien går forbi her og følger Glommas bredder.



OFFENTLIG TRANSPORT

Nye Tindlundvei 1 Linje 14, 199	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 6.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	4 min 2.3 km

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	5 min
Apotek 1 Greåker	9 min

SPORT

Tindlund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min 0.6 km
Vetabekken balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
EVO Greåker	9 min
Family Sports Club Sarpsborg Quality	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tamburveien 3	10 min
---------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Greåker ligger svært sentralt kommunikasjonsmessig midt mellom Sarpsborg sentrum, sykehuset på Kalnes, Grålum handelsområde og Fredrikstad sentrum. Ca. 4 km til Sarpsborg sentrum og 10 km til Fredrikstad sentrum. Svært gode bussforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad.

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

Kort vei til barnehage, skole og lekeplass. Nærhet til idrettshall på Tindlund og turterreng. Ikke langt unna på Grålulm har vi badeland og Inspiria Science senter, samt Tunevannet med bademuligheter og flotte turområder.

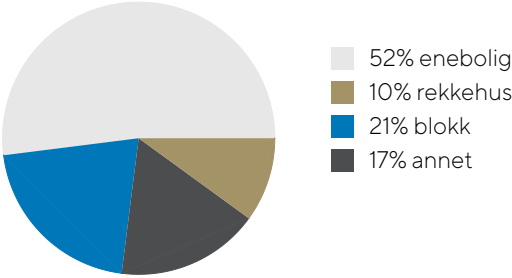
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum følger du fylkesvei 109 i retning Fredrikstad. Ta av til høyre på Nye Tindlundvei ved Tindlundhallen og ta første til venstre inn i Valhallveien. Følg veien videre og ta til venstre inn i Trollfaret (Høla) og Tindlund Park er beliggende på høyre side.

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	22 min 1.9 km
Greåker videregående skole 900 elever	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Tindlund barnehage (1-5 år) 91 barn	12 min 1 km
Hinken hopp idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	12 min 1.1 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 106 barn	18 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL TINDLUND PARK 2

Vi starter utendørs...

Parkering

Egen parkeringsplass og sportsbod i kjelleren.

Heisen går helt ned i kjelleren.

Tomtestørrelse

3 263 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for hele boligprosjektet Tindlund Park. Utearealene er parkmessig opparbeidet med flotte uteområder og vannspeil sommerstid mellom blokkene. Pent opparbeidet grøntareal, brydbusker og gangstier. Alle fellesarealer blir stelt og ivaretatt via vaktmestertjenester.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er fra 2018 og er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

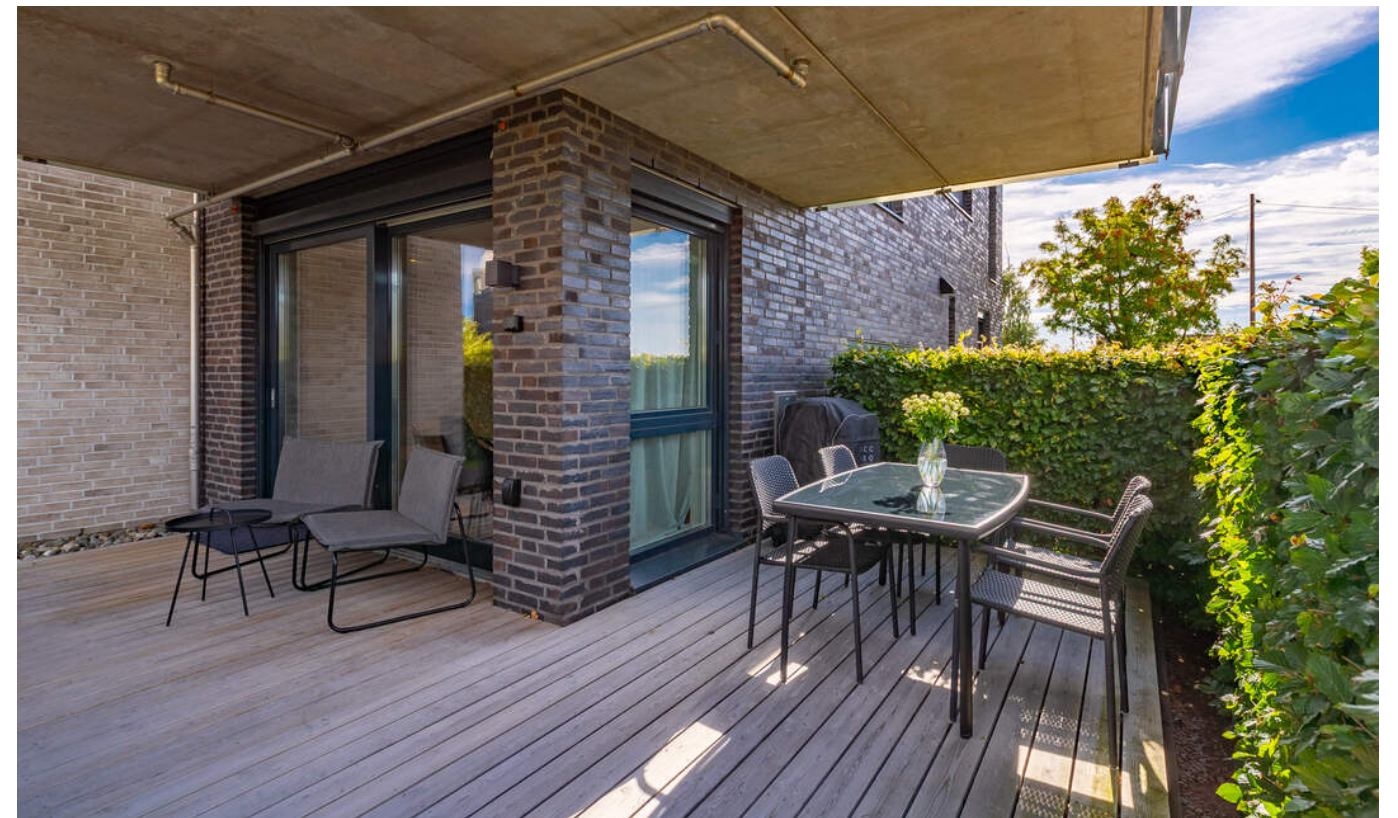
Blokkene er oppført med betong og prefabrikkerte betongelementer, fasader med murstein som er kombinert med treverk i noen områder. Blokkene er plassert over 2. etasjers parkeringsanlegg som antas å være fundamentert på fjell og/eller steinfylling på fjell.

Vinduer har isolerglass i treramme og er overflatebehandlet. Ytterdøren er i tre, og verandadøren er i tre med isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en terrasse som er oppsatt i trekonstruksjoner.

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Mandag, 17. august 2026)





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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entré, bad, kjøkken, stue, bod og 2 soverom

Det medfølger også en bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

1. etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 21 kvm

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

Standard

Tiltalende og nyere selveierleilighet som er beliggende på ende. Leiligheten er godt vedlikeholdt og med en god planløsning. Det er fine vindusflater så leiligheten har godt med naturlig lys inne. Deilig terrasse som har gode solforhold.

Vi kommer inn i entre og videre er det inngang til lys og romslig stue som har åpen kjøkkenløsning. Stuen har store vindusflater og som gir rikelig med dagslys. Det er god plass til spisestue og salong. Fra stue er det skyvedør ut til terrassen som har god plass til sittegruppe. På terrassen kan solen nytes hele dagen og utover kvelden om man ønsker. Deler av terrassen er overbygget.

Stilig kjøkkeninnredning fra Strai med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skaplass. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Ved kjøkkenbenken er det vindu som gir godt lys. Ventilator med avtrekk via balansert vetilasjonsanlegg.

Delikat flislagt bad med varme i gulvet og downlights i himling. Badet innehar servant med skuffer under, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og vegghengt toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Det er 2 fine soverom i leiligheten hvorav ett har praktisk skyvedørgarderobe.

Det tilkommer en bod i kjeller.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det utføres filterbytte 1 gang pr. år.



Det er vannbåren varme i gulvene som inngår i felleskostnadene.

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Boligen har sprinkleranlegg og røykvarsler.

Det er praktisk solskjerming på vinduer.

Generelt innvendige overflater:
Gulv: På gulvene er det i hovedsak parkett og med fliser på badet.
Vegger: På veggene er det slette malte overflater og fliser på badet.
Himling: I himlingene er det slette malte overflater.

Boligen er opplyst malt innvending i 2025.

Flott leilighet som har en god standard med innredning og utstyr fra kvalitetsleverandører. Her kan man flytte rett inn!

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv.
Det er felles varmepumpeanlegg med jordvarme i boligkomplekset og derfor billig oppvarming/varmtvann. Det avregnes vann og vannbåren varme månedlig.

Info energiklasse

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



STUE

Stuen har store vindusflater og som gir rikelig med dagslys. Det er god plass til spisestue og salong.

Fra stue er det skyvedør ut til terrassen som har god plass til sittegruppe.

På terrassen kan solen nytes hele dagen og utover kvelden om man ønsker.

Deler av terrassen er overbygget.

KJØKKEN

Stilig kjøkkeninnredning fra Strai med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skapplass. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap



SOVEROM 1



BAD

Delikat flislagt bad med varme i gulvet og downlights i himling.

Badet innehar servant med skuffer under, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og vegghengt toalett.

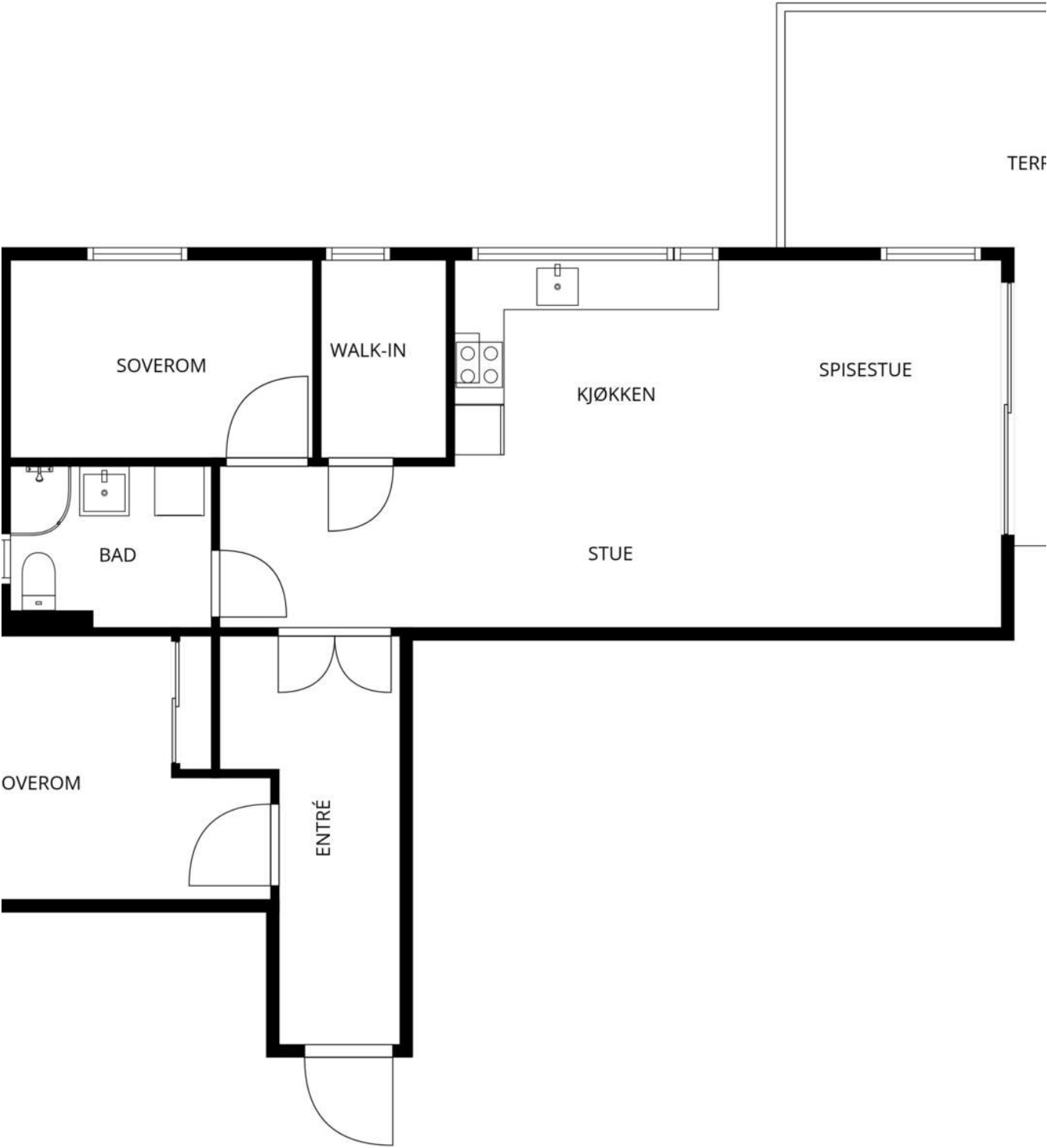
Det er opplegg til vaskemaskin på badet.



SOVEROM 2



PLANTEGNINGER



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 263 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for hele boligprosjektet Tindlund Park. Utearealene er parkmessig opparbeidet med flotte uteområder og vannspeil sommerstid mellom blokkene. Pent opparbeidet grøntareal, brydbusker og gangstier. Alle fellesarealer blir stelt og ivaretatt via vaktmestertjenester.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Solibo AS

Om sameiet

Sameiets navn er Sameie Tindlund Park 1. Sameiet består av eiendommen gnr 2076, bnr 553, i Sarpsborg kommune. Sameiet består av 65 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

2.975,-

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, TV/data, felles strøm, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, skjøtsel parkanlegg, vaktmestertjenester, serviceavtaler teknisk.

Andel fellesformue

42.778,- per torsdag, 31. desember 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

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

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

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ingen krav til godkjenning av ny eier.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere eller besøkende i sameiet.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP1723470

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

15.515,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 6 125,- pr år.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Man påregne utgifter til strøm og innboforsikring

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest Tindlund Park

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 17. januar 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2076/553/1:
09.10.1931 - Dokumentnr: 900193 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: HAFSLUND AS
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1991 - Dokumentnr: 4669 - Skjønn
Skjønn av 23/11-1979 Riksvei 109 Rolvsøysund - Alvim
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 472377 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettsatsjon
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 472377 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 472377 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2018 - Dokumentnr: 711079 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555
Gjelder parkeringskjeller
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2018 - Dokumentnr: 734637 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555
Gjelder parkering av sykler
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2018 - Dokumentnr: 734637 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Gjelder bilparkering Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553 Gjelder denne registerenheten med flere	16.12.2022 - Dokumentnr: 1432350 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:31 Bestemmelse om rett til bod Gjelder denne registerenheten med flere
07.05.2018 - Dokumentnr: 734653 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:61 Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553 Gjelder denne registerenheten med flere	16.12.2022 - Dokumentnr: 1432402 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:31 Bestemmelse om rett til bod Gjelder denne registerenheten med flere
07.05.2018 - Dokumentnr: 734662 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Gjelder adkomst gjennom parkeringskjeller Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553 Gjelder denne registerenheten med flere	16.12.2022 - Dokumentnr: 1432415 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:32 Bestemmelse om rett til bod Gjelder denne registerenheten med flere
07.05.2018 - Dokumentnr: 734676 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:554 Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Rett til å plassere og ha stående varmesentral Adkomstrett Overført fra: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:553 Gjelder denne registerenheten med flere	16.12.2022 - Dokumentnr: 1432433 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:20 Bestemmelse om rett til bod Gjelder denne registerenheten med flere
22.06.2018 - Dokumentnr: 926550 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Tindlund Park AS Org.nr: 912 323 161 Gjelder denne registerenheten med flere	16.12.2022 - Dokumentnr: 1432467 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:21 Bestemmelse om rett til bod Gjelder denne registerenheten med flere
22.06.2018 - Dokumentnr: 926550 - Bruksrett Rettighetshaver: Tindlund Park AS Org.nr: 912 323 161 Gjelder boder Gjelder denne registerenheten med flere	16.12.2022 - Dokumentnr: 1432473 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:22 Bestemmelse om rett til bod Gjelder denne registerenheten med flere
22.06.2018 - Dokumentnr: 926550 - Bruksrett Rettighetshaver: Tindlund Park AS Org.nr: 912 323 161 Gjelder boder Gjelder denne registerenheten med flere	16.12.2022 - Dokumentnr: 1432487 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:25 Bestemmelse om rett til bod Gjelder denne registerenheten med flere
24.02.2022 - Dokumentnr: 215990 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:9 Gjelder bod på fellesareal Gjelder denne registerenheten med flere	17.03.2023 - Dokumentnr: 288099 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:33 Gjelder denne registerenheten med flere
24.02.2022 - Dokumentnr: 216024 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:10 Gjelder bod på fellesareal Gjelder denne registerenheten med flere	11.06.2018 - Dokumentnr: 869596 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 74/5460
24.02.2022 - Dokumentnr: 216034 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:555 Snr:11 Gjelder bod på fellesareal Gjelder denne registerenheten med flere	14.01.2019 - Dokumentnr: 53724 - Reseksjonering Snr: 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 74/5460 Endring av fellesareal

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER
Omk. kjøper beskrivelse 3 990 000,00 (Prisantydning)

3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt)

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill.

01.01.2020 - Dokumentnr: 846084 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2076 Bnr:553 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 666784 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2076 Bnr:553 Snr:1

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 18. august 2026

Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettigte kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lur på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne bolikjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Leilighet
Tindlund Park 2, 1718 GREÅKER
SARPSBORG kommune
gnr. 2076, bnr. 553, snr. 1

Markedsverdi
4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 Rapportdato: 17.08.2026 Oppdragsnr.: 11411-3170 Eiendomsverdi ref nr: JG1806
Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



TINDLUND PARK 2

Oppdragsnr.: 11411-3170

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 2 av 16

Tindlund Park 2, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 553
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er 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
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3170

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 3 av 16

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 1.etg beliggende i bolig blokk . Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjekjeller. Lagt opp en egen kurs til leiligheten ved parkeringsplassen. Det medfølger også en kjellerbod på ca 5m2. Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG
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 terrasse på ca 21m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVEDIG
Gulv er preget av parkett og fliser. Vegger er preget av malte plater og fliser. Himling er med malte overflater. Boligen opplyses malt innvendig i 2025. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest. Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder. Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. 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

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør i rør system. Rørskap på bad.

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

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. Det opplyses at filter byttes jevnlig. Siste filterbytte var i 2025. Boligen har vannbåren varme i gulvene. Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid. 40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	78 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

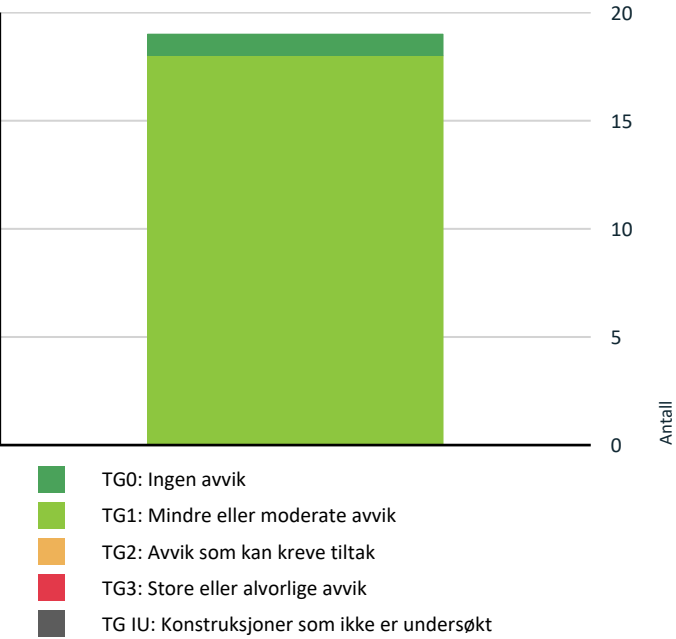
[Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Bod er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
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.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 21m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte overflater.
Boligen opplyses malt innvendig i 2025.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. 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.
Det opplyses at filter byttes jevnlig. Siste filterbytte var i 2025.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

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



 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/73 m²

Leilighet: Entré, 2 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Sammenlignbare salg

	EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1	Tindlund Park 34 ,1718 GREÅKER 71 m ² 2020 2 sov		22-10-2025	4 100 000	3 950 000		3 950 000	55 634
2	Tindlund Park 20 ,1718 GREÅKER 82 m ² 2023 2 sov		24-06-2025	4 450 000	4 540 000		4 540 000	55 433
3	Tindlund Park 22 ,1718 GREÅKER 75 m ² 2023 2 sov		27-01-2026	4 000 000	4 000 000		4 000 000	53 333
4	Tindlund Park 16 ,1718 GREÅKER 70 m ² 2018 1 sov		11-09-2024	3 500 000	3 325 000		3 325 000	45 548

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Leilighet			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	490 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		3 600 000
-----------------------------	-----	--	-----------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
-------------------	-----	--	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.		500 000
---------------------	-----	--	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		4 100 000
---	-----	--	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

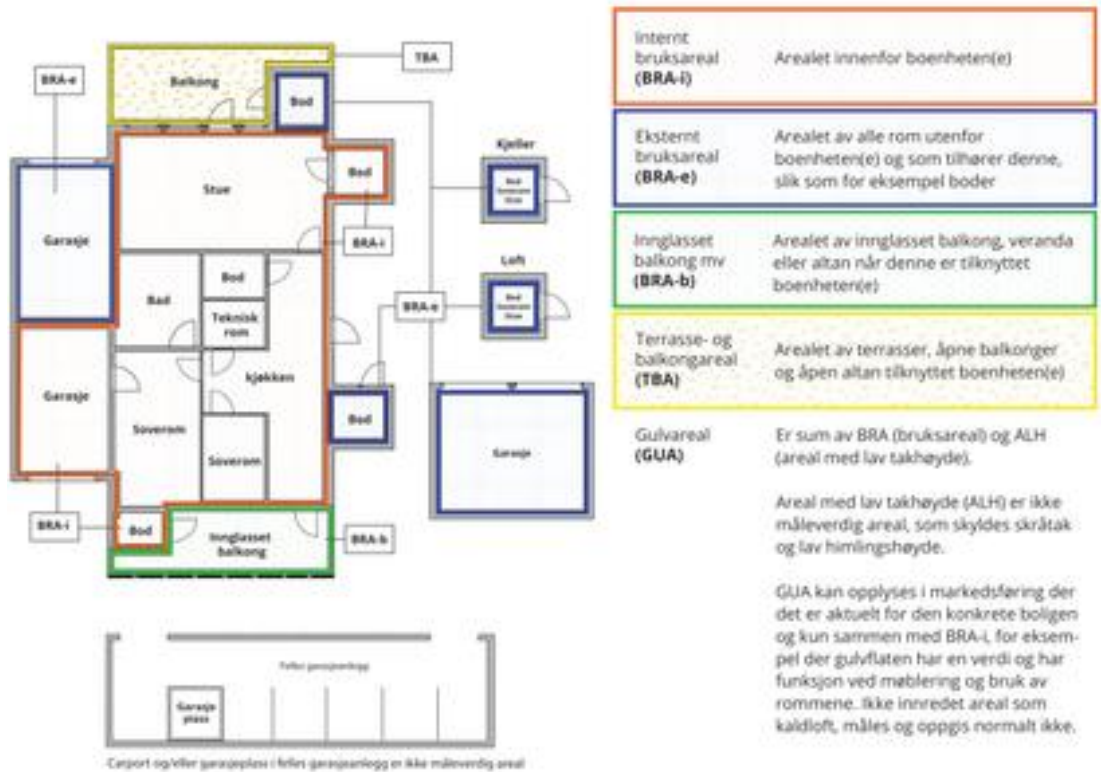
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	73			73	21
Kjeller		5		5	
SUM	73	5			21
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, stue, bod		
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
14.8.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2076	553		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tindlund Park 2							
Hjemmelshaver							
Teigen Dag Einar Tranøy, Teigen Mona Kristin Engen							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

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. 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke fremvist takstmann. Denne er ikke gjennomgått. Denne anbefales lest av kjøper.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	24.08.2026	

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 befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er 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 branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Proaktiv Eiendomsmegling

E-post: hakon.gronlund@proaktiv.no

Solibo AS/Fram Forvaltning AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Tindlund Park 1

07.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.08.2026

Boligselskap: Sameiet Tindlund Park 1
Organisasjonsnr: 921 187 254
Gnr./bnr: 2076 / 553
Eier(e): Dag Einar Tranøy / Mona Kristin Engen Teigen

Seksjonsnr: 1
Adresse: Tindlund Park 2, 1718 Greåker

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/tind1/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/tind1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

• **Styregodkjenning:** Nei
• **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
• **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• **Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP1723470
• **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
• **Forkjøpsrett:** Ingen
• **Tomt:** Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.875,— pr. md.
Parkeringsplass	kr 100,— pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.975,— pr. md.

F.om. september 2025 vil seksjonene faktureres etterskuddsvis eksakt etter forbruk for vann/varme. Beløp vil variere ihht. forbruk. EcoGuard avregner.

Til dekning av: Bygningsforsikring, TV/data, felles strøm, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, kjøtsel parkanlegg, vaktmestertjenester, serviceavtaler teknisk.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 42 778	4930

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Husordensregler for Sameiet Tindlund Park 1

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Tindlund Park 1.

1. Formål og omfang

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, for å sikre et godt bomiljø, og at alle tar hensyn til hverandre, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi unngår unødvendig tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Seksjonseierne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører støy, skal arbeidet utføres i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–18:00.
- Lørdager klokken 10:00–16:00.

3. Bruk av boligen

Seksjonseier skal selv sørge for:

At alle faste innredninger og utstyr behandles med forsiktighet.

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet. Skader på rør og sanitæranlegg er seksjonseiers ansvar og må utbedres straks etter at det er oppdaget.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- At avlesning av energimålere blir gjort, og gir også sameiet tilgang til måler for vedlikehold og avlesning.
- Ved utleie av seksjon, at leier blir grundig informert om sameiets vedtekter og husordensregler.

- Julebelysning på balkonger:
Midlertidig belysning på balkongen er tillatt fra 15.november til 31. januar.

Belysningen skal være i varme toner. Blinkende eller fargede lys er ikke tillatt.
Montering av lysene skal være på en måte som ikke skader fasaden.

4. Fellesarealer

Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og forøvrig i tråd med vedtektene for sameiet. Beboerne skal holde det rent og ryddig på sameiets og realsameiets eiendom, og øvrige innvendige arealer.

Utsmykking av fellesareal/trappeoppgang:

- Plassering av gjenstander på gulvet må unngås pga. felles rømningsveier og renholdsrutiner. I forbindelse med høytider (jul og påske) og spesielle felles arrangementer som er avgrenset tidsmessig, kan dette fravikes.
- Utsmykking av fellesarealene utover dette må godkjennes av styret.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler skal plasseres på angitte plasser.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Det oppfordres til at sigarettstumper, snus og tygg gummi ikke kastes på utearealet rundt bygningen.

Alle ytterdører skal være låst hele døgnet. Dette gjelder også dører til garasjeanlegg og boder.

5. Parkering

For bruk av Parkeringskjeller med tilhørende fellesarealer gjelder «Ordensregler for Felles parkeringsanlegg i Tindlund Park».

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere eller besøkende i sameiet.

7. Brannvern

Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Elektrisk eller gassgrill skal benyttes. Kullgrill og engangsgrill tillates ikke på balkonger/terrasser.

Oppbevaring av gassbeholder skal kun skje på terrasse/balkong, stå stabilt, og med mulighet for god lufting. Det er kun tillatt å oppbevare en gassflaske på inntil 10 kg pr. leilighet. Sjekk slanger, koblinger og pakninger jevnlig. Gassflasker må ALDRI oppbevares i kjelleren.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Lading av el-sykler og el-sparkesykler

Lading av el-sykler og el-sparkesykler skal kun foregå på egnede steder som ikke utgjør en brannfare.

Lading i rømningsveier og bodområder er strengt forbudt. Ladeutstyr: Bruk kun originalt og CE-merket ladeutstyr.

Unngå bruk av skjøteledninger. Lading skal kun skje under oppsyn og ikke om natten. Lading av elektrisk rullestol gjøres etter anvisning fra leverandør og kan lades på egnet plass.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sist endret på årsmøte 27. mars 2025

Ordensregler
for
Felles parkeringsanlegg i Tindlund Park

1. **Generelt**

- 1.1. Disse ordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameienes drift av felles parkeringsanlegg, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.
- 1.2. Beboerne plikter å rette seg etter ordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3. Styret har plikt og myndighet til å påse at ordensreglene blir overholdt.
- 1.4. Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte med berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 1.5. For forhold som ikke er særskilt regulert i ordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i ordensreglene.
- 1.6. Reglene gjelder også for beboerne som ikke har parkeringsplass. (f.eks regler om gjesteparkering / sykler / scooter)

2. **Kjøring i Garasjeanlegget**

- 2.1. All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler.
- 2.2. Passering gjennom garasjeporten skal skje med forsiktighet. Vent til porten er helt åpent før du kjører gjennom den. (Ved passering før den er helt åpen vil porten bli stående i åpen stilling i 10 sekunder ekstra, og i tillegg kommer faren for påkjøring)
- 2.3. Av hensyn til sikkerhet skal det observeres at port «lukkes» etter gjennomkjøring. Dette for å hindre at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget.
- 2.4. Av hensyn til luftkvalitet i anlegget er ikke tomgangskjøring eller bruk av bensin/diesel varmer tillatt.

3. **Parkering i garasjeanlegg**

- 3.1. Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummeret. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko.
- 3.2. Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av og pålessing.
- 3.3. Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger eller motorsykkel på egen parkeringsplass.
- 3.4. Biler / motorsykler / scootere som har olje-/drivstofflekkasje kan ikke henses i garasjen. Blir gulvet forurenset må dette rengjøres uten opphold, for eiers regning.
- 3.5. Sykler må plasseres på sykkelstativ.
- 3.6. Motorsykkel/scootere og kjøretøy som regnes som motorsykkel må parkeres på egen parkeringsplass.

4. **Bytte av parkeringsplass**

- 4.1. Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret for Sameiene. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret. Styret holder orden på alle plassene med navn og kontaklinformasjon på andelseier og evt leietakere.

5. **Leie av parkeringsplass**

- 5.1. Kun beboere i Sameiet Tindlund Park har anledning til å leie parkeringsplass i garasjesameiet. Beboerne står fritt til å avtale leiesum og leie betales direkte til utleieren.
- 5.2. All utleie av parkering skal meldes skriftlig med navn og seksjonsnummer av begge partene til styret(er) for godkjenning.

6. **Handikapp-parkeringsplasser**

- 6.1. Antall handikapp-parkeringsplasser er begrenset. Andelseier som har HC bevis har fortrinnsrett på disse. Hvis du ble tildelt en HC-plass uten at du har HC bevis må du bytte med noen som evt påberope seg behovet og har HC bevis. Det er styret som ordner med bytting.
- 6.2. Dersom behovet for HC-plass faller bort må sameier melde fra til styret, slik at andre som har HC bevis og som eventuelt har behov kan overta plassen.

7. **Oppbevaring i garasjeanlegget / brannsikring**

- 7.1. Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler. Garasjeanlegget ligger plassert i tilknytting til blokkene i tunet og det er derfor viktig å hindre at det oppstår brann som sprer seg i garasjen.
- 7.2. Det er derfor ikke anledning til å bruke garasjeanlegget til noen form for oppbevaring.
- 7.3. Det er ikke tillatt med bruk av bar ild eller røyking i garasjen.
- 7.4. Gjør deg kjent med plassering av brannslukningsapparater og nødutganger.
- 7.5. Brannslukningsapparater må ikke fjernes fra veggoppheng utenom ved brann.
- 7.6. Oppstår det brann i garasjen så må det varsles i begge sameiene slik at evakuering skjer fortest mulig.

8. **Inngrep eller endring i bygningsmassen**

- 8.1. Sameierne har ikke uten forutgående skriftlig tillatelse i fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen.
- 8.2. Det er ikke tillatt å forta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller andre festeanordninger. Dette gjelder hele parkeringsanlegget.
- 8.3. Ikke godkjente endringer eller inngrep vil etter varsel i fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle sameiers regning og risiko dersom sameieren ikke selv utbedrer forholdet.

9. **Ladepunkter for elbil og hybridbil.**

- 9.1. Installasjon av ladepunkt for el/hybrid bil skal kun skje etter avtale med styret.
- 9.2. Styret velger tekniske løsninger og velger installatør. Det opprettes en skriftlig avtale mellom styret og andelseieren om dette.
- 9.3. Det tas forbehold om at det er tilstrekkelig el-kapasitet for en videre utvidelse av ladepunkt (er).
- 9.4. Det er andelseieren som må betale for installasjon av ladepunkt på parkeringsplassen.
- 9.5. Det er ikke tillatt å benytte eksiterende elektriske kontakter (med unntak av ladepunkter på parkeringsplasser) i garasjen til ladning av biler eller andre elektriske kjøretøy.
- 9.6. Hvert ladepunkt er tilknyttet «smart nett» som fortløpende registrerer forbruk av strøm. Strømforbruket faktureres til seksjonseier(e). Alle seksjonseiere som har et ladepunkt på parkeringsplassen, vil bli fakturert for andel «faste kostnader» for drift av ladenettet - selv om de ikke har elbil.

10. **Mekanisk arbeide og vasking i garasjeanlegget**

- 10.1. Utvendig vask av kjøretøyer i garasjen er ikke tillatt, da det ikke er sluk i garasjen.
- 10.2. Mekanisk arbeide tillates ikke utenom bytte av hjul.

11. **Gjesteparkering**

- 11.1. Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget.
- 11.2. Beboere er ansvarlig for at egne gjester og servicepersonell overholder de samme ordensregler som de som gjelder for andelshaverne.
- 11.3. Gjeste og HC-plasser skal ikke brukes av beboere i sameiet.
- 11.4. Bruken av gjesteplasser er begrenset til tre (3) etterfølgende dager og maksimalt sju (7) dager per måned.
- 11.5. Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få kjøretøyet fjernet.

12. Drift og ansvar

- 12.1. Garasjen skal alltid holdes ryddig og port skal være nede for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
- 12.2. Sjøppel, rask skal ikke hensesettes / kastes i garasjen. Det finnes ingen søppelbeholdere i garasjen pga fare for skadedyr o.l.
- 12.3. Feil og mangler skal varsles til en representant for styret så snart som mulig.
- 12.4. Beboerne er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget, samt for skader påført av egne gjester.
- 12.5. Beboerne er økonomisk ansvarlig ved unødvendig utløsning av brannalarm, herunder utløsning som skyldes egne gjester.
- 12.6. Den daglige drift utføres av medlemmer av styret som opptrer på sameiets og styrets vegne for å holde orden og påse at ordens regler følges. Disse har instruks fra styret om å fjerne gjenstander som er feilaktig plassert i felles arealer og rømningsveier.
- 12.7. Dersom anmodning i fra styremedlemmer ikke etterkommes vil Styret få fjernet gjenstand/er for eiers regning.
- 12.8. Verdigjenstander, inkludert portåpner, bør ikke forlates synlig i bilen.
- 12.9. Portåpner er et verdi-objekt og må tas god vare på. Tap av portåpner må meldes til styret.

Reglene iverksettes fra dags dato.

Ordensreglene skal endelig behandles ved neste ordinære Årsmøte.

Med vennlig hilsen

Styrene i Sameiet Tindlund Park 1 og 2

Tindlund 02.02.2021

VEDTEKTER FOR SAMEIET TINDLUND PARK 1

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 4 september 2018, senere endret 8. april 2022 og sist endret 29. mars 2023

Org.nr. 921 187 254

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameie Tindlund Park 1.

Sameiet består av eiendommen gnr 2076, bnr 553, i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 65 boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, eventuelle tilleggsdel og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjoneringer. Det samme gjelder fellesarealer

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier (areal eksklusive balkonger/terrasser og bod utenfor leiligheten)

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Gjesteparkeringsplassene på sameiets fellesareal er ikke til sameiernes egen parkering, men til bruk for sameiernes gjester/besøkende.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ved lading av elbil eller ladbare hybrider skal sameiets ladenettverk benyttes med sameiets anviste type ladepunkt.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndspknad og samtykke fra styret, herunder montering av utvendig markise/utvendig persienne, screens, utvidelse av terrasse, oppsetting/ending av

utvendig skillevegg mellom terrasser eller lignende. Monteringer som nevnt skal eventuelt skje etter en samlet plan for sameiet.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av fellesarealene (herunder tomt) og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplasser mm, beliggende i felles parkeringskjeller skal fordeles mellom sameierne i forhold til det antall parkeringsplasser man har bruksrett til.

Kostnadene sameiet blir belastet til drift og vedlikehold av felles grunneiendom, beliggende i realsameie med omkringliggende eiendommer, skal fordeles mellom sameierne med like deler.

Følgende kostnader skal fordeles mellom sameierne med lik del på hver sameier:

- Kabel TV (grunnpakke)
- Bredbånd (grunnpakke)

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen, enten ved direkte fakturering fra kommunen, eller med fordelt beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter, dog ikke vann- og kloakkavgifter

Følgende kostnader skal fordeles via forretningsfører basert på måling:

- Vann og kloakkavgifter
- Energi til varmt vann for oppvarming
- Forbruk av varmt tappevann
- Forbruk av gass

Noe av sameiets tekniske anlegg/innretninger eies sammen med omkringliggende eiendommer. Kostnader til drift og vedlikehold av felles teknisk anlegg/innretninger som hvert år belastes sameiet fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøk.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra fem til åtte medlemmer etter årsmøtets beslutning.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene . Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte , kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsførere

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte .

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, valgt av årsmøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne/parabolantenne uten forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Felles grunneiendom og parkeringskjeller:

Hver sameier har fått tildelt bruksrett til parkeringsplass og bod i forhold til det antall som ligger til den enkelte bruksenhet, eller som måtte være ervervet ut over det som ligger til bruksenheten.

Parkeringsplassene og bodene er organisert som tilleggsdel til bruksenheten.

Parkeringsplass og bod kan ikke, uten styrets samtykke, leies ut til personer eller selskaper utenfor sameiet. Parkeringsplass og bod kan, ved enighet mellom sameierne, byttes internt i sameiet. Partene må sørge for reseksjonering dersom slikt bytte ikke skal være midlertidig. Partene er selv ansvarlig for kostnadene ved reseksjonering.

Parkeringskjelleren inneholder bl.a 8 HC - plasser. De sameierne som har fått tildelt bruksrett til HC - plasser uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, er forpliktet seg til å gi fra seg bruksrett til plassen dersom det er andre i sameiet som kan dokumentere behov for HC – plass. Den som krever en HC – plass basert på behov må selv ha bruksrett til annen parkeringsplass, og bytte bruksrett til denne med bruksretten til HC - plassen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder kun så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret tar imot, behandler og avgjør søknad om overtagelse av bruksrett til HC – plass.

Sameiet skal sørge for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som angitt i punkt 7.

Bruksretter til parkeringsplasser og boder som ikke erverves av sameierne vil bli disponert av utbygger. Det vil underveis i utbyggingsperioden eller ved dets avslutning bli tinglyst en omsettelig bruksrett til utbygger eller den han utpeker. Den som innehar en slik bruksrett vil også kunne leie ut bruksretten. Det er ingen begrensninger i forhold til hvem utbygger kan overdra eller leie ut bruksretten til. Den som innehar bruksretten til parkeringsplass bærer sin forholdsmessige andel av felleskostnadene som regulert i punkt 7.

De sameierne som har ervervet bruksretter av utbygger, nevnt i avsnittet over, skal begjære reseksjonering slik at bruksretten til parkeringsplass og/eller bod gjøres til tilleggsdel til bruksenheten. Sameieren bærer kostnaden ved slik reseksjonering, og årsmøte gir sitt samtykke ved denne vedtektsreguleringen, jf § 49 (b). Begjæringen om reseksjonering settes frem av styret for den enkelte sameiers kostnad, jf § 21.

Sameiet eier en ideell andel av en grunneiendom som utgjør felles utomhusområdet (realsameie). Dette betjener sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer. Det er utarbeidet en egen sameieavtale/vedtekter som regulerer sameiets og sameiernes rettigheter og plikter. Kostnadene til drift og vedlikehold av grunneiendommen som hvert år belastes sameiet, fordels mellom sameierne slik det er regulert i punkt 7.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOoooo



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligsektors verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Tindlund Park 1

25. mars 2026

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligsektors verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Side 2 av 16



Til eiere i Sameiet Tindlund Park 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 25.03.2026
Tidspunkt: 18:45
Sted: Greåker IF Klubbhus, Moaveien 36, Greåker

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING
- 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Stian Gretland	På valg:	2026
Styremedlem	Mona E. Christensen	På valg:	2026
Styremedlem	Berit Knive Ranum	På valg:	2026
Styremedlem	Kai Rune Karlsen	På valg:	2027
Styremedlem	Morgan Langvik	På valg:	2027
Styremedlem	Tommy Holmen	På valg:	2027
Styremedlem	Svein Guttorm Eng	På valg:	2027
Styremedlem	Egil Borge	På valg:	2026

Sameiene Tindlund park 1 og Tindlund park 2 har felles styre med representanter fra begge sameiene. Styrets leder er ekstern

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/beta/companies/tp1/news>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP1723470



Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, arbeidet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo og styrene i Tindlund park.

Årsmøtet i sameiet Tindlund park 1 ga i 2025 styret fullmakt til å gå i dialog med utbygger om mulig erverv av restareal i tilknytning til bod området i U2.

Styret har vært i kontakt med utbygger om saken, men partene står per i dag for langt fra hverandre til at det pågår konkrete forhandlinger. Saken følges opp videre dersom det skulle oppstå grunnlag for det.

Av vedlikehold er det utført utvendig vask av deler av fasade og tak utstikk

Foruten ordinære oppgaver har styret hatt fokus på å reforhandle driftsavtaler for sameiet. Det er blant annet inngått nye driftsavtaler for elektro med Sarpsborg el-installasjon AS, samt reforhandlet avtale for renhold av fellesområdene med Østfold rent og pent AS.

Styret ønsker også å rette en takk til seksjonseiere som bidrar med dugnadsarbeid i Tindlund park. Flere beboere bidrar til at garasjer og fellesområder holdes rene og ryddige, noe som kommer alle beboere til gode og bidrar til et godt bomiljø.

Realsameiet Tindlund park:

Styret i realsameiet har i perioden arbeidet med overgang til ny løsning for avregning av vann og varme i sameiene. Det har vært enkelte utfordringer underveis, blant annet knyttet til utskifting av flere energimålere. Månedlig avregning av vann og varme ble etablert fra andre halvår. Den nye løsningen gir et mer presist og rettferdig oppgjør for den enkelte seksjonseier ved at man unngår a-konto-innbetalinger og årlig etter oppgjør. Løsningen forenkler også administrasjonen for forretningsfører, noe som over tid bidrar til mer effektiv drift og reduserte administrative kostnader for sameiene.

JCB Hage og vaktmestertjenester AS har siden prosjektets oppstart hatt ansvar for sommer- og vintervedlikehold samt vaktmestertjenester i sameiene. Avtalen ble våren 2025 sagt opp av JCB som følge av at daglig leder planlegger å pensjonere seg. Styret innhentet deretter flere tilbud på vaktmestertjenester. For realsameiet resulterte dette i inngåelse av ny avtale med Solberg Hage og Anlegg AS.



Det har vært rettet reklamasjon til utbygger Tindlund park AS som har sikret løse masser fra fjellet i bakkant av boligene.

Realsameiet har også arrangert felles sosialt arrangement med grillfest

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Årsregnskapet for 2025 ble signert elektronisk av styret 2. mars 2026.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Tindlund Park 1

Orgnr: 921 187 254

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	2 698 156	2 373 594
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	23 403	314 403
Avskrivninger	10 159	10 159
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	33 562	324 562
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 731 718	2 698 156
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 095 452	2 811 203
Kortsiktig gjeld	363 734	113 047
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 731 718	2 698 156



Sameiet Tindlund Park 1

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 464 737	3 206 983	3 254 600	2 525 250
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 464 737	3 206 983	3 254 600	2 525 250
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	30 398	35 450	51 150	51 150
Styrehonorar	4	120 000	120 000	120 000	120 000
Forsikring		216 619	192 102	211 350	240 000
Forretningsførsel		128 724	124 371	128 725	134 645
Revisjon		11 879	11 260	11 880	12 271
Avskrivninger	5	10 159	10 159	0	0
Energi/fyring		241 732	216 318	220 000	269 500
Kabel-TV/internett		288 952	282 609	297 900	351 000
Vedlikehold	6	1 104 412	833 963	804 200	1 074 800
Vaktmestertjenester		211 660	300 077	315 000	0
Renhold	7	110 000	0	0	222 500
Andre driftskostnader	8	71 216	854 190	1 103 500	89 635
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 545 751	2 980 498	3 263 705	2 565 501
DRIFTSRESULTAT		-81 013	226 485	-9 105	-40 251
FINANSINNTÉKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		104 124	87 918	75 000	60 000
Finanskostnader	9	-292	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-104 417	-87 918	-75 000	-60 000
Resultat		23 403	314 403	65 895	19 749
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	23 403	314 403		
SUM DISPONERING		23 403	314 403		



Sameiet Tindlund Park 1

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler	5	60 955	71 114
SUM ANLEGGSMIDLER		60 955	71 114
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		13 936	73 613
Forskuddsbetalte kostnader	11	404 538	190 215
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt til Tindlund Park 2 og 3		204 237	0
Bankinnskudd		2 472 743	2 547 375
SUM OMLØPSMIDLER		3 095 452	2 811 203
SUM EIENDELER		3 156 407	2 882 317
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	942 673	919 270
SUM EGENKAPITAL		942 673	919 270
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning til vedlikehold		1 850 000	1 850 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 850 000	1 850 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		298 743	107 588
Skyldig offentlige avgifter	12	5 619	5 459
Brenselregnskap	13	-75 665	0
Annen kortsiktig gjeld	14	135 037	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		363 734	113 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 156 407	2 882 317



Sameiet Tindlund Park 1

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER
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.

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Sameiet Tindlund Park 1	
NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	2 354 916
Parkering	99 600
Garasjer	10 221
Sum innkrevde felleskostnader	2 464 737
NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER	
Lønn til ansatte	10 500
Feriepenger	1 313
Arbeidsgiveravgift	18 401
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	185
Sum personalkostnader	30 398
NOTE 4 - STYREHONORAR	
Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 120 000.	
NOTE 5 - AVSKRIVNINGER	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr 01.01	101 591
Anskaffelseskost pr 31.12	101 591
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	40 636
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	71 114
Årets avskrivning	10 159
Bokført verdi pr. 31.12	60 955
NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	27 638
Vedlikehold VVS	67 382
Vedlikehold elektro	26 966
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	40 625
Vedlikehold fellesanlegg	393 900
Drift/vedlikehold heis	183 555
Vedlikehold brannsikring	48 229
Vedlikehold parkering/garasje	62 926
Serviceavtale brannsikring	11 061
Serviceavtale VVS	37 500
Serviceavtale heis	56 136
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	35 608
Reparasjon og vedlikehold utstyr	84 520
Dører og porter	28 366
Sum vedlikehold	1 104 412
NOTE 7 - RENHOLD	
Renhold	67 500
Renhold tillegg	42 500
Sum renhold	110 000



Sameiet Tindlund Park 1	
NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	17 282
Driftsmaterialer	149
Programvare/lisenser	2 000
Nøkler og låser	3 159
Annen fremmed tjeneste	14 828
Porto	813
Kontingenter	3 200
Generalforsamling/årsmøte	1 514
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	19 182
Annen kostnad	9 091
Sum andre driftskostnader	71 216
NOTE 9 - FINANSKOSTNADER	
Annen rentekostnad	1 266
Annen finanskostnad	-1 558
Sum finanskostnader	-292
NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	919 270
Overført til/fra egenkapital	23 403
Opptjent egenkapital 31.12	942 673
NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	
Forskuddsbetalt forsikring	241 448
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	90 205
Andre forskuddsbetalte kostnader	72 884
Sum forskuddsbetalte kostnader	404 538
NOTE 12 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	3 954
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 480
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	185
Sum skyldige offentlige avgifter	5 619
NOTE 13 - BRENSELREGNSKAP	
Inntekt forbruksavregning	174 595
Kostnad forbruksavregning	-250 260
Sum Brenselregnskap	-75 665
NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	1 313
Annen påløpt kostnad	133 724
Sum annen kortsiktig gjeld	135 037



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligsektorets verdier



SOLHØI REVISJON AS
Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føremåling

Regjebert i Forretningslivet
NO 952 011 477 MVA
Borkigro 4129054444
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Tindlund Park 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tindlund Park 1 som viser et overskudd på kr 23 403. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 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 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå



Solhøi Revisjon AS • Hundskinnveien 9B 1711 Sarpsborg • E-post: post@solhoi.no • Tlf: +47 67 13 63 33

Dette dokumentet er signert med FAKES-Signatur (PDF-Autorisert Elektronisk Signatur) av Signatør. Dette betyr dokumentet og dets vedlegg har endringer eller signering.

Generert av
BIDRCHT
25.10.2025

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Side 13 av 16



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligsektorets verdier



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 6. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Side 14 av 16



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 120.000-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Stian Juhani Gretland stiller til gjenvalg som styreleder for **2 år**

5.2 Valg av 3 stk. styremedlemmer

Mona E. Christensen stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år**
Berit Knive Ranum stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år**
Egil Borge stiller til gjenvalg som styremedlem for **1 år**

5.3 Valg av valgkomité

Svein Guttorm Eng (styremedlem) stiller til valg som valgkomité for **1 år**
Per Yngvar Aarum stiller til valg som valgkomité for **1 år**
Johan Skammelsrud stiller til valg som valgkomité for **1 år**



FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
 SAMEIET TINDLUND PARK 1

Møtedato:	onsdag, 25. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:45
Møtested:	Greåker IF Klubbhus, Moaveien 36, Greåker
Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge	

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Stian Gretland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Julie Valleraune** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 seksjonseiere
0 fullmakter

Totalt 11 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møte for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 120.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Stian Gretland ble valgt som styreleder for **2 år**

5.2. Valg av styremedlemmer

Mona E. Christensen ble valgt som styremedlem for **2 år**
Berit Knive Ranum ble valgt som styremedlem for **2 år**
Egil Borge ble valgt som styremedlem for **1 år**

5.3. Valg av valgkomité

Svein Guttorm Eng, Per Yngvar Aarum og **Johan Skammelsrud** ble valgt som valgkomité for **1 år**.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Stian Gretland	På valg: 2028
Styremedlem:	Mona E. Christensen	På valg: 2028
Styremedlem:	Berit Knive Ranum	På valg: 2028
Styremedlem:	Kai Rune Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Morgan Langvik	På valg: 2027
Styremedlem:	Tommy Holmen	På valg: 2027
Styremedlem:	Svein Guttorm Eng	På valg: 2027
Styremedlem:	Egil Borge	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Stian Gretland /s/

Protokollvitne:

Julie Valleraune /s/

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE I REALSAMEIET
TINDLUND PARK

Den 18.11.2018 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte for realsameiet Tindlund Park

Tilstede var følgende personer:

- 1. Pål F R Berthelsen for 2076/553
- 2. Richard Gisle Eidissen for 2076/554 og 555

Følgende var til behandling:

1. Endring av vedtektene:
I forbindelse med registreringen av realsameiet i Brønnøysundregisteret har det vært nødvendig å gjøre noen mindre endringer i vedtektens punkt 1, og ta ut punkt 16.

Sameiet vedtar de justerte vedtektene som realsameiets vedtekter. Vedtektene vedlegges protokollen som bilag 1.

2. Forholdet mellom utbygger og realsameiet i utbyggingsperioden:
Punkt 16 i de vedtektene som gjaldt før endringene som ble vedtatt i sak 1 regulerer forholdet til utbygger i utbyggingsperioden. Dette punktet i vedtektene er gjeldende mellom partene etter de inngåtte kjøpekontraktene for seksjonene. Reguleringen bør være lett tilgjengelig for styret i realsameiet. Punktet protokolleres herved som gjelden mellom realsameiet og utbygger:

16. Situasjonen i Sameiet i utbyggingsperioden:

Det første byggetrinnet består av sydblokken som oppføres på 2076/553. Samtidig oppføres en av tre punktblokker på 2076/555. Sameiet vil innledningsvis bestå av eierseksjonssameiene på 2076/553 og 555.

Fortsatt utbygging vil muligens foregå over flere år. Utbyggingsperioden er å anse som avsluttet når utbyggingen på 2076/554 er fullført, og første bruksenhet er overdratt fra utbygger til kjøper.

Sameiebrøken fremkommer som beskrevet i pkt 1, og antallet bruksenheter er estimert i bilag 1. Summen av tellerne er estimert til 170, som også utgjør nevneren. Dog skal 2076/555 ikke ha en større sameierbrøk enn de bruksenhetene som er bygd og ferdigstilt til enhver tid. De ubebygde bruksenhetene skal følgelig ikke hensyntas, hverken i telleren eller nevneren. Det er utbyggers plan at første punktblokk oppføres i første omgang. Den består av 11 bruksenheter. Deretter oppføres de to siste punktblokkene, hver på 11 bruksenheter.

Lfr PFB

Det som er regulert i avsnittet over gjelder også dersom 2076/554 bygges ut i to eller flere trinn. Det er utbyggers plan at det skal oppføres 72 bruksenheter på 2076/554 i ett eller flere trinn. 2076/554 skal ikke ha en større sameierbrøk enn de bruksenheter som er bygd og ferdigstilt til enhver tid. De ubebygde bruksenheter skal følgelig ikke hensyntas, hverken i telleren eller nevneren.

Generelt for alle de tre grunneiendommene som skal utbygges gjelder at antallet bruksenheter dog kan bli endret gjennom utbyggingsperioden. Den faktiske utbyggingen skal legges til grunn for Sameiebrøken. Dersom den faktiske utbyggingen på grunneiendommene er større eller mindre enn det som er estimat på bilag 1 ved ferdig utbygging, skal den faktiske utbygging legges til grunn.

Sameiebrøken skal legges til grunn for fordeling av felleskostnader, fellesinntekter og stemmegivning. Utbygger skal dog ikke belastes andel felleskostnader for de deler av Sameiebrøken som relaterer seg fradelte grunneiendommer, men hvor eierseksjonsameie ennå ikke har trådt inn i Sameiet som beskrevet i pkt. 1 siste avsnitt. Eiendommen vil bli utviklet/utbygd suksessivt i takt med utbygging av de enkelte byggetrinn. Det/de eierseksjonssameiene som til enhver tid har trådt inn i sameiet, jf pkt. 1 siste avsnitt fordeler i utbyggingsperioden kostnadene seg imellom. Hele Eiendommen vil være ferdig utviklet/utbygd når siste eierseksjonssameie trer inn i Sameiet. Fra samme tidspunkt fordeles felleskostnadene etter Sameierbrøken.

Utbygger stemmer for sin andel av Sameiebrøken til enhver tid.

Utbygger har i utbyggingsperioden rett til å bruke alle deler av Eiendommen til anleggsvirksomhet, uten noe særskilt erstatning eller annet vederlag til de andre sameierne. Utbygger skal ved anleggsperiodens avslutning sette Eiendommen tilbake i ordentlig stand uten kostnader for Sameiet.

Utbygger utgjør alene styret i Sameiet i utbyggingsperioden. Utbygger kan på fritt valgt tidspunkt frasi seg denne posisjonen ved skriftlig meddelelse til sameierne. Dette er ikke til hinder for at utbygger kan bli valgt på ordinært vis.

0000

Vedtektene slik de lød før endringen i sak 1 vedlegges protokollen som bilag 2.

Sarpsborg, den 18.11.2018


Pål F R Berthelsen


Richard Gisle Eidissen

VFS

Vedtekter (12) 2018 10 24

BILAG 1

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET TINDLUND PARK

1. Samelegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Realsameiet Tindlund Park ("Sameiet"). Sameiets eiendom er gnr. 2076 bnr. 61 i Sarpsborg kommune ("Eiendommen").

Eiendommen er felles tomtearealer for boligområdet Tindlund Park. Eiendommens antatte avgrensning fremgår av bilag 1.

Sameierne er de eierseksjonssameier som er etablert på grunneiendommer fradelt fra 2076/61. Disse eierseksjonssameiene har rett og plikt til å være sameiere. Eiendommen ligger i realsameie mellom eierseksjonssameienes eiendommer. Det som her er regulert gjelder selv om det av tinglysingen fremgår at det er den enkelte seksjon i eierseksjonssameie som fremstår som sameier i Eiendommen.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk, ("Sameiebrøken"). Det er den avtalte Sameiebrøken som gjelder mellom partene. Den eierandel som måtte fremgå av det som er tinglyst andel i realsameiet gjelder ikke. Sameiebrøkens teller er lik antallet bruksenheter som inngår i det enkelte eierseksjonssameie. Nevneren er summen av alle bruksenheter som bebygges på grunneiendommene 2076, bnr 553, 554 og 555.

Sameiet består av grunneiendommene gnr 2076, bnr 553, 554 og 555.

2. Bruk av Eiendommen

Hver sameier skal ha rett til bruk av Eiendommen til det den er ment brukt til innenfor de regler som Sameiet til enhver tid setter og det som følger av reguleringsplanen.

Eiendommens hovedformål er utendørs opphold, lek og rekreasjon for sameiernes beboere, adkomst, utplassering av renovasjonsanlegg mm, i tråd med arealformålene i reguleringsplanen.

Ved plassering av transformatorstasjon på Eiendommen skal dem som i den forbindelse trenger adkomst til denne har rett til slik adkomst.

F-SSP syd i reguleringsplanen brukes felles av beboere i sydblokken og punkthusene, mens f_SSP i nord brukes av beboere i nordblokken.

3. Vedlikehold mv.

Forvaltning, drift og vedlikehold av Eiendommen skal besørges og bekostes av Sameiet.

Sameiet skal også tilby å forestå alt utomhus vedlikehold for sameierne for å søke å oppnå stordriftsfordeler og enhetlig vedlikehold. Dette inkluderer spesielt snø, strø, fei, klipp og rak men kan også omfatte rydding, reparasjon og vedlikehold, og annet.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder ikke over og kan ikke overdra og pantsette særskilt sin ideelle sameieandel. Overlatelse av bruksrett til andre er det ingen anledning til.

5. Fordeling av Sameiets kostnader og inntekter (til sammen kalt felleskostnader)

Sameiets inntekter og kostnader skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken av styrets leder.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- 1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- 2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- 3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)
- 4. Fravalg av forretningsfører

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Den enkelte sameier møter med sin styreleder eller det styremedlem som det enkelte styret har utpekt. Den enkelte sameier kan ikke møte med fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst 3 dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styreleder.
- c) velge revisor

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

De enkelte sameieres styreledere utgjør til sammen Sameiets styre.

8.1 Valg av styre

Sameiermøte velger ikke styre, men styrets leder - av og blant styrets medlemmer

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 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 vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte Sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Mindretallsvern

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

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses med mindre alle sameierne gir sin tilslutning til oppløsningen, utbyggingen av Tindlund Park på 2076/61 i Sarpsborg kommune er slutført, og Eiendommen avhendes eller ikke lenger skal bestå som egen grunneiendom. Alle vilkår må være tilstede for at oppløsning skal kunne vedtas og slutføres. Beslutning om oppløsning treffes på sameiermøtet med tilslutning fra alle sameiere.

16. Offentlige veier, kommunal grunn:

På Eiendommen vil det være gang- og sykkelvei og kjørevei som skal overdras eller kan søkes overdratt til kommunen.

17. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET TINDLUND PARK

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Realsameiet Tindlund Park ("Sameiet"). Sameiets eiendom er gnr. 2076 bnr. 61 i Sarpsborg kommune ("Eiendommen").

Med utbygger menes i disse vedtektene Tindlund Park AS.

Eiendommen er felles tomtearealer for boligområdet Tindlund Park. Eiendommens antatte avgrensning fremgår av bilag 1. Eiendommen vil få sine endelige grenser når grunneiendommene som skal utbygges med boliger er fradelt 2076/61 som illustrert på bilag 1.

Sameierne er de eierseksjonssameier som er etablert på grunneiendommer fradelt fra 2076/61. Disse eierseksjonssameiene har rett og plikt til å være sameiere. Eiendommen ligger i realsameie mellom eierseksjonssameienes eiendommer. Det som her er regulert gjelder selv om det av tinglysingen fremgår at det er den enkelte seksjon i eierseksjonssameie som fremstår som sameier i Eiendommen.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk, ("Sameiebrøken"). Det er den avtalte Sameiebrøken som gjelder mellom partene. Den eierandel som måtte fremgå av det som er tinglyst andel i realsameiet gjelder ikke. Sameiebrøkens teller er lik antallet bruksenheter som inngår i det enkelte eierseksjonssameie. Nevneren er summen av alle bruksenheter som bebygges på grunneiendommene fradelt fra 2076/61. Se pkt 16 nedenfor.

Sameiet vil bestå av grunneiendommene gnr 2076, bnr 553, 554 og 555 når alle grunneiendommene er ferdig utbygd. Grunneiendommene tiltrer sameiet med plikter etter disse vedtektene etterhvert som første bruksenhet er hjemmelsoverført fra utbygger. Det vises ellers til vedtektenes punkt 16 for så vidt gjelder perioden hvor utbygging av de tre grunneiendommene finner sted.

2. Bruk av Eiendommen

Hver sameier skal ha rett til bruk av Eiendommen til det den er ment brukt til innenfor de regler som Sameiet til enhver tid setter og det som følger av reguleringsplanen.

Eiendommens hovedformål er utendørs opphold, lek og rekreasjon for sameiernes beboere, adkomst, utplassering av renovasjonsanlegg mm, i tråd med arealformålene i reguleringsplanen.

Ved plassering av transformatorstasjon på Eiendommen skal dem som i den forbindelse trenger adkomst til denne ha rett til slik adkomst.

F-SSP syd i reguleringsplanen brukes felles av beboere i sydblokken og punkthusene, mens f_SSP i nord brukes av beboere i nordblokken.

3. Vedlikehold mv.

Forvaltning, drift og vedlikehold av Eiendommen skal besørges og bekostes av Sameiet.

Sameiet skal også tilby å forestå alt utomhus vedlikehold for sameierne for å søke å oppnå stordriftsfordeler og enhetlig vedlikehold. Dette inkluderer spesielt snø, strø, fei, klipp og rak men kan også omfatte rydding, reparasjon og vedlikehold, og annet.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder ikke over og kan ikke overdra og pantsette særskilt sin ideelle sameieandel. Overlatelse av bruksrett til andre er det ingen anledning til.

5. Fordeling av Sameiets kostnader og inntekter (til sammen kalt felleskostnader)

Sameiets inntekter og kostnader skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken av styrets leder.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- 1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- 2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- 3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)
- 4. Fravalg av forretningsfører

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Den enkelte sameier møter med sin styreleder eller det styremedlem som det enkelte styret har utpekt. Den enkelte sameier kan ikke møte med fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst 3 dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styreleder.
- c) velge revisor

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

De enkelte sameieres styreledere utgjør til sammen Sameiets styre.

8.1 Valg av styre

Sameiermøte velger ikke styre, men styrets leder - av og blant styrets medlemmer

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 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 vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte Sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Mindretallsvern

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

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses med mindre alle sameierne gir sin tilslutning til oppløsningen, utbyggingen av Tindlund Park på 2076/61 i Sarpsborg kommune er slutført, og Eiendommen avhendes eller ikke lenger skal bestå som egen grunneiendom. Alle vilkår må være tilstede for at oppløsning skal kunne vedtas og slutføres. Beslutning om oppløsning treffes på sameiermøtet med tilslutning fra alle sameiere.

16. **Situasjonen i Sameiet i utbyggingsperioden:**

Det første byggetrinnet består av sydblokken som oppføres på 2076/553. Samtidig oppføres en av tre punktblokker på 2076/555. Sameiet vil innledningsvis bestå av eierseksjonssameiene på 2076/553 og 555.

Fortsatt utbygging vil muligens foregå over flere år. Utbyggingsperioden er å anse som avsluttet når utbyggingen på 2076/554 er fullført, og første bruksenhet er overdratt fra utbygger til kjøper.

Sameiebrøken fremkommer som beskrevet i pkt 1, og antallet bruksenheter er estimert i bilag 1. Summen av tellerne er estimert til 170, som også utgjør nevneren. Dog skal 2076/555 ikke ha en større sameierbrøk enn de bruksenheterne som er bygd og ferdigstilt til enhver tid. De ubebygde bruksenheterne skal følgelig ikke hensyntas, hverken i telleren eller nevneren. Det er utbyggers plan at første punktblokk oppføres i første omgang. Den består av 11 bruksenheter. Deretter oppføres de to siste punktblokkene, hver på 11 bruksenheter.

Det som er regulert i avsnittet over gjelder også dersom 2076/554 bygges ut i to eller flere trinn. Det er utbyggers plan at det skal oppføres 72 bruksenheter på 2076/554 i ett eller flere trinn. 2076/554 skal ikke ha en større sameierbrøk enn de bruksenheterne som er bygd og ferdigstilt til enhver tid. De ubebygde bruksenheterne skal følgelig ikke hensyntas, hverken i telleren eller nevneren.

Generelt for alle de tre grunneiendommene som skal utbygges gjelder at antallet bruksenheter dog kan bli endret gjennom utbyggingsperioden. Den faktiske utbyggingen skal legges til grunn for Sameiebrøken. Dersom den faktiske utbyggingen på grunneiendommene er større eller mindre enn det som er estimat på bilag 1 ved ferdig utbygging, skal den faktiske utbygging legges til grunn.

Sameiebrøken skal legges til grunn for fordeling av felleskostnader, fellesinntekter og stemmegivning. Utbygger skal dog ikke belastes andel felleskostnader for de deler av Sameiebrøken som relaterer seg fradelte grunneiendommer, men hvor eierseksjonsameie ennå ikke har trådt inn i Sameiet som beskrevet i pkt. 1 siste avsnitt. Eiendommen vil bli utviklet/utbygd suksessivt i takt med utbygging av de enkelte byggetrinn. Det/de eierseksjonssameiene som til enhver tid har trådt inn i sameiet, jf pkt. 1 siste avsnitt fordeler i utbyggingsperioden kostnadene seg imellom. Hele Eiendommen vil være ferdig utviklet/utbygd når siste eierseksjonssameie trer inn i Sameiet. Fra samme tidspunkt fordeles felleskostnadene etter Sameiebrøken.

Utbygger stemmer for sin andel av Sameiebrøken til enhver tid.

Utbygger har i utbyggingsperioden rett til å bruke alle deler av Eiendommen til anleggsvirksomhet, uten noe særskilt erstatning eller annet vederlag til de andre sameierne. Utbygger skal ved anleggsperiodens avslutning sette Eiendommen tilbake i ordentlig stand uten kostnader for Sameiet.

Utbygger utgjør alene styret i Sameiet i utbyggingsperioden. Utbygger kan på fritt valgt tidspunkt frasi seg denne posisjonen ved skriftlig meddelelse til sameierne. Dette er ikke til hinder for at utbygger kan bli valgt på ordinært vis.

Dette punkt 16 utgår når utbyggingen er avsluttet, og alle eierseksjonsameiene har tiltrådt Sameiet.

17. **Offentlige veier, kommunal grunn:**

På Eiendommen vil det være gang- og sykkelvei og kjørevei som skal overdras eller kan søkes overdratt til kommunen.

18. **Sameieloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.



Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-24/01863-5	17.01.2025

Ferdigattest er gitt - 171 boenheter mv - Tindlund Park

Eiendom (gnr/bnr)	2076 / 61-553-554-555
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	TINDLUND PARK AS

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for hele tiltaket (171 boenheter med tilhørende anlegg. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Saksopplysninger

Rammetillatelse til tiltaket ble gitt 02.05.20216 (dok. nr. 15/05994-8). Tiltaket omfattet omfattet opprinnelig 175 boenheter, men det er senere gitt endringstillatelser og tiltaket omfatter nå 171 boenheter. Opprinnelig saksnr. 15/05994 er videreført med nytt saksnr. BYGG-24/01863.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad med vedlegg mottatt 18.12.2024 (komplett 06.01.2025). Gjennomføringsplan datert 19.11.2024 med versjonsnr. 33 (dok. nr. BYGG-24/01863-2) legges til grunn.

I følge søknaden tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen tre uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per epost til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Sarpsborg kommune	Saksnummer	Dato	Side 2
	BYGG-24/01863	17.01.2025	

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Frode Hauge
Fagrådgiver, team byggesak
tlf. 415 30 237

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
TINDLUND PARK AS





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 06.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sarpsborg kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	553	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Tindlund Park 2, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 832,00 kr
Eiendomsskatt	6 124,00 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	1 881,60 kr
Sum	14 947,60 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	3 420,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1701300 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 125,00 kr	4 593,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 327,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 295,01 kr
					Sum	15 515,00 kr	11 635,50 kr

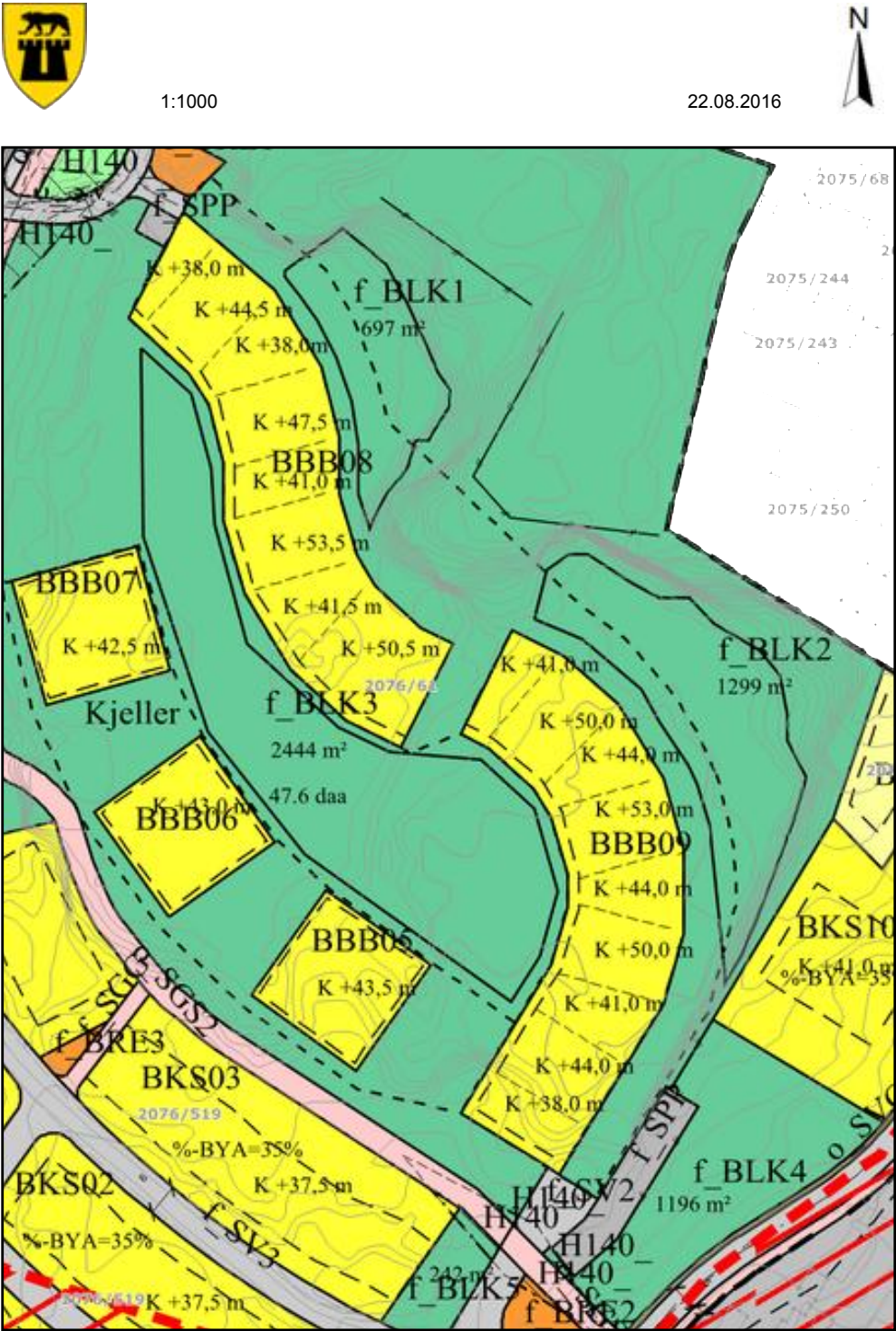
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

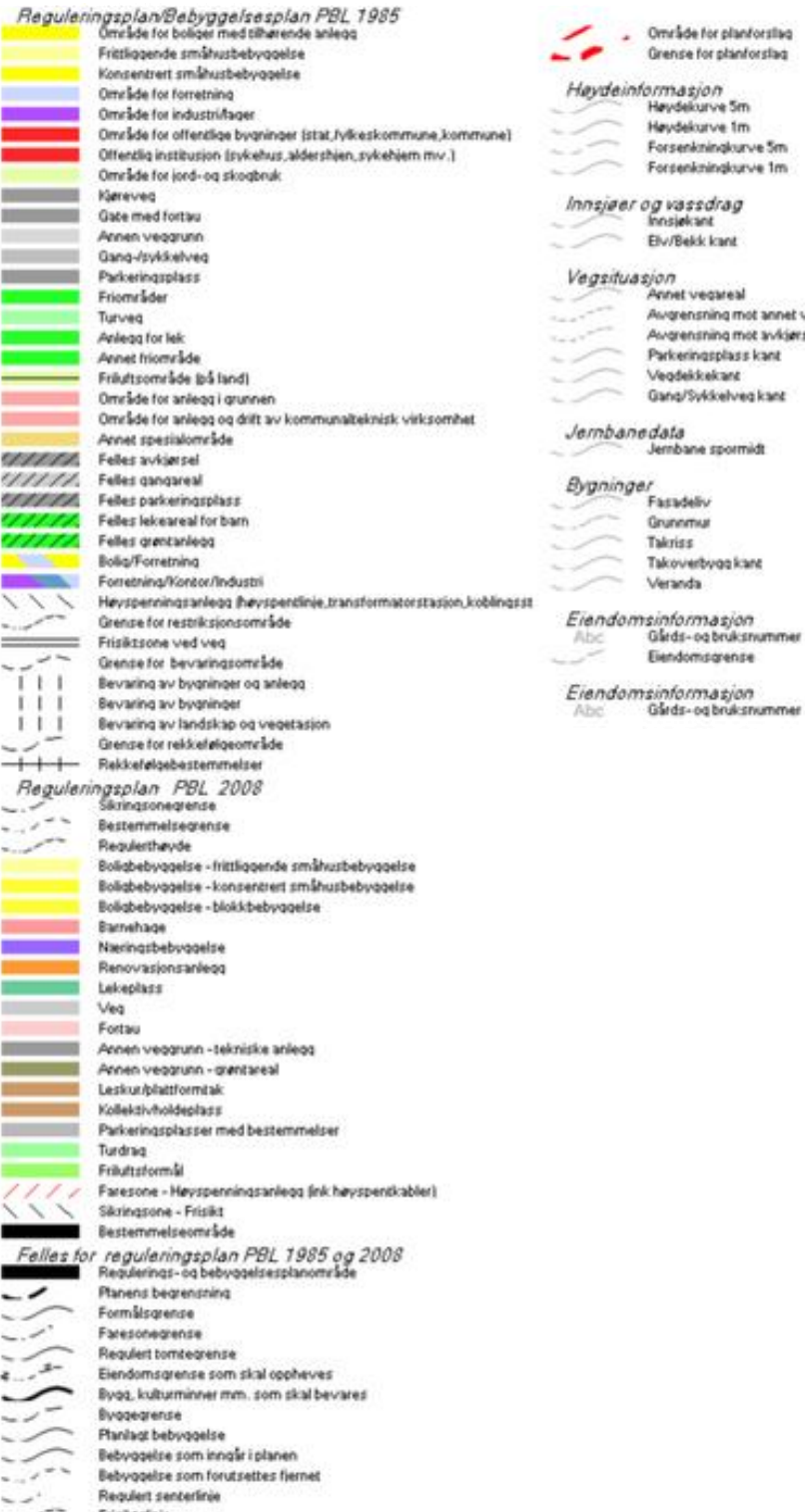
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget





Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for

Tindlund Park



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 24.09.2015

Datert: 03.02.2015 Revidert: 13.08.2015



Planen er utarbeidet av ARCASA arkitekter AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
Innhold	
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:	4
2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:	4
2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6	4
2.5 Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7.	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	5
3.1 Opparbeidelse av utomhusarealer og lekearealer	5
3.2 Opparbeidelse av renovasjonsanlegg.....	5
3.3 Opparbeidelse av krysset fylkesvei 114 Grålumveien og Prinselveien.....	5
3.4 Opparbeidelse av gang- og sykkelvei	5
3.5 Opparbeidelse av adkomstveier.....	5
3.6 Opparbeidelse av frisisiktsoner	6
3.7 Støydempende tiltak	6
3.8 Luftkvalitet	6
3.9 Sikringstiltak.....	6
3.10 Opparbeidelse av vannspeil	6
4 FELLESBESTEMMELSER.....	6
4.1 Kulturminner.....	6
4.2 Universell utforming.....	6
4.3 Støy	6
4.4 Forurensing i grunnen.....	7
4.5 Målereregler.....	7
4.6 Overflatevann	7
4.7 Geotekniske forhold.....	7
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
5.1 Uteoppholdsareal	7
5.2 Lekeplass	8
5.3 Utomhusplan.....	8
5.4 Frittliggende småhusbebyggelse - Område BFS	9
5.5 Konsentrert småhusbebyggelse - Område BKS01, BKS02, BKS03, BKS04, BKS10.....	9
5.6 Blokkbebyggelse - Område BBB05, BBB06, BBB07, BBB08 og BBB09.	10
5.7 Energianlegg	11
5.8 Renovasjonsanlegg	11
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	11
6.1 Kjørevei f_SV1, f_SV2, f_SV3, del av Grålumveien o_SV og del av Gamle Tindlundvei o_SV.....	11
6.2 Gang-/sykkelvei o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3.....	11
6.3 Tekniske anlegg	11

6.4	Parkeringsplasser f_SPP	11
7	GRØNNSTRUKTUR.....	12
7.1	Vegetasjonsskjerm	12
8	HENSYNSSONER	12
8.1	Frisiktsone.....	12
9	BESTEMMELSEOMRÅDE.....	12
9.1	Parkeringskjeller	12

1 FORMÅLSPARAGRAF

Planen legger til rette for oppføring av blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse. Det skal legges til rette for tilgjengelighet for ulike brukere.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

- 2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:**
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS01, BKS02, BKS03, BKS04 og BKS10)
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB05, BBB06, BBB07, BBB08, BBB09)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE1, f_BRE2, f_BRE3)
 - Uteoppholdsareal (f_BUT)
 - Lekeplass (f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3, f_BLK4, f_BLK5, f_BLK6)

- 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:**
- Veg (o_SV, f_SV, f_SV1, f_SV2, f_SV3)
 - Fortau (o_SF, o_SF1)
 - Gang-/sykkelveg (o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3)
 - Gangveg/gangareal (f_SGG)
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
 - Parkering (f_SPP)

- 2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:**
- Naturområde – grønnstruktur (o_GN1, o_GN2, f_GN3)

- 2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6 .**
- Frisikt (H140)

- 2.5 Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7.**
- Parkeringskjeller

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Opparbeidelse av utomhusarealer og lekearealer

Utomhusarealer og lekearealene tilknyttet hvert utbyggingstrinn skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bebyggelsen.

- a) Det skal være opparbeidet lekeplass i felt f_BLK1 og f_BLK3 før det gis brukstillatelse for boliger i felt BBB08.
- b) Det skal være opparbeidet lekeplass i felt f_BLK2 og f_BLK4 før det gis brukstillatelse for boliger i felt BBB09.
- c) Det skal være opparbeidet lekeplass i felt f_BLK5 og f_BLK6 før det gis brukstillatelse for boliger i felt BBB05, BBB06 og BBB07.

3.2 Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

- a) Renovasjonsanlegg f_BRE1 for felt BBB08 skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene innen utbyggingstrinnet.
- b) Renovasjonsanlegg f_BRE2 for felt BBB05, BBB06, BBB07 og BBB09 skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene i feltene.

3.3 Opparbeidelse av krysset fylkesvei 114 Grålumveien og Prinseliveien

- a) Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for krysset før ombygging av krysset kan igangsettes.
- b) Krysset o_SV Prinseliveien inkludert gangveg o_SGS1-3 og fortau o_SF1, skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for BBB08.
- c) Resterende del av o_SV Prinseliveien utenom krysset med fylkesvei 114 Grålumveien skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for BBB08.

3.4 Opparbeidelse av gang- og sykkelvei

Ny offentlig gang- og sykkelvei, o_SGS, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for det siste av feltene BBB05, BBB06, BBB07 og BBB09.

3.5 Opparbeidelse av adkomstveier

Adkomstene f_SV1 og f_SV2 skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB05, BBB06, BBB07 og BBB09.

Adkomst f_SV vest i området skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB08.

3.6 Opparbeidelse av frisiktsoner

Frisiktsoner som vist på plankartet skal etableres samtidig med veianleggene.

3.7 Støydempende tiltak

Tiltak mot støy på støyutsatte fasader og innendørs tiltak som beskrevet i støyrapport skal være dokumentert utført før det gis brukstillatelse for alle boliger som kan bli utsatt for støy fra fv. 114/ Prinseliveien.

3.8 Luftkvalitet

Tiltak for å sikre at luftkvalitet innendørs er under anbefalte grenseverdier skal være dokumentert ivaretatt før det gis brukstillatelse for nye boliger i BFS, BBB05 – BBB09 og BKS10.

3.9 Sikringstiltak

Sikringstiltak som beskrevet i ROS-analyse og rapport om grunnforhold skal være dokumentert gjennomført før det gis brukstillatelse for feltene BBB08 og BBB09.

3.10 Opparbeidelse av vannspeil

- a) Utforming av vannspeil innenfor felt f_BLK3 skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse for bebyggelse i feltene BBB05, BBB06, BBB07, BBB08 og BBB09.
- b) Vannspeilet skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for det siste av feltene som er tilknyttet vannspeilet.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

4.2 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet.

4.3 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

Støynivået skal være mindre enn Lden 55 dB på privat uteplass. Jf. pbl § 12-7, nr. 3.	
4.4	Forurensing i grunnen Før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor feltene skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kapittel 2. For øvrig vises til veiledning utarbeidet av Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF). Overflatejord på ferdige lekeplasser skal tilfredsstillende kriterier gitt i Miljødirektoratets TA-2261 ”Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler”. Før lekeplassen tas i bruk. Det skal dokumenteres at ny tilført jord tilfredsstiller kravene i tabell 3 i TA-2261.
4.5	Måleregeler Målereglene i Byggteknisk forskrift legges til grunn for tiltak etter planen. Arealer under bakken skal ikke tas med i grad av utnytting.
4.6	Overflatevann Overflatevann (dvs. vann fra tak, vei og tette flater) skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføre kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Plan for overvannshåndtering kan utarbeides for enkeltfelt eller samlet for flere felt.
4.7	Geotekniske forhold Som del av byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for geotekniske grunnforhold og hvilke tiltak som må gjennomføres for å sikre tilfredsstillende stabilitet lokalt.
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	
5.1	Uteoppholdsareal a) Felles uteoppholdsareal skal utformes og opparbeides til felles areal for boligene i feltene BBB05, BBB06, BBB07, BBB08 og BBB09. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede. b) Innenfor område regulert til lekeplass f_BLK3 skal det etableres et vannspeil på minimum 200 m², mellom nordre og søndre del av blokkbebyggelsen. I

tilknytning til vannspeilet skal det opparbeides en steinrøys eller annet element som sikrer salamandrene overvintringsplass.	
c)	Innenfor område regulert til uteoppholdsareal f_BUT kan det etableres en sti opp til utsiktsplatået nord i planområdet.
d)	Innenfor område regulert til uteoppholdsareal f_BUT tillates oppført transformatorstasjon. Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
e)	Innenfor område regulert til uteoppholdsareal f_BUT, tillates enkel hyttebygging og lek.
5.2 Lekeplass	
Lekeplasser skal utformes i henhold til retningslinjer i kommuneplanens arealdel, § 3.3. Det skal legges vekt på at utformingen skal sikre variert lek for alle aldersgrupper.	
a) Lekeareal f_BLK1 skal være lekeplass for felt BBB08.	
b) Lekeareal f_BLK2 skal være lekeplass for felt BBB09.	
c) Lekeareal f_BLK3 skal være lekeplass for felt BBB05, BBB06, BBB07, BBB08 og BBB09. Innenfor f_BLK3 skal det etableres vannspeil på 200 m².	
d) Lekeareal f_BLK4 og f_BLK5 skal være lekeplass for alle felt innen planområdet.	
e) Lekeareal f_BLK6 skal være naturtomt og felles lekeareal for hele planområdet.	
5.3 Utomhusplan	
a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i egnet målestokk. Planen skal vise:	
- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg / tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.	
- Lekeplasser med lekeapparater, beplantning og underlag.	
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.	
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.	
- Vise at sikt i avkjørsler blir ivaretatt, og dokumentasjon av at manøvrering / rygging skal skje utenfor felles vegareal.	
- Vise tilknytning til gang- /sykkelforbindelse til Valhallveien og Grålumveien.	
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.	
- Plassering og markering av brannnummer.	

- Plassering av støyskjerming og eventuelle gjerder.

- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.

- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder der tekniske anlegg eller og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.

- Plassering av belysning og faste utemøbler

- Det skal vises tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på taket av parkeringskjeller.

- Det skal vises plassering av vannspeil innenfor lekeplassområdet f_BLK3.

b) Ved etappevis utbygging, skal utomhusplanen vise disponering av den ubebygde del av planområdet og godkjennes samtidig med at det gis rammetillatelse for hvert byggetrinn.

c) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 1, Formålsparagrafen.

d) Lekeplasser unntatt lekeplasser definert som naturtomt skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

5.4 Frittliggende småhusbebyggelse - Område BFS

- a) Områdene merket BFS skal utnyttes til frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Tillatt bebygget areal skal ikke overskride 25 % (BYA) av tomtens areal.
- c) Maksimal mønehøyde for boliger med saltak er 7,5 m og gesimshøyde 6,2 m. I skrånende terreng tillates boliger med pulttak med maksimal høyeste gesimshøyde 7,5 m og maksimal laveste gesimshøyde 5,5 m. Høyden beregnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Hovedbygningene kan ha saltak eller pulttak og tekkes med takstein. Det tillates flatt tak på garasjer med takterrasse.
- e) Garasje / carport kan oppføres frittliggende og skal tilpasses bolighuset m.h.t. materialbruk, form og farge.
- f) Det skal avsettes plass til minst to parkeringsplasser pr. boenhet.

5.5 Konsentrert småhusbebyggelse - Område BKS01, BKS02, BKS03, BKS04, BKS10

- a) Områdene merket BKS01, BKS02, BKS03, BKS04 og BKS10 skal utnyttes til enebolig/rekke/kjedehusbebyggelse.
- b) Tillatt bebygget areal skal ikke overskride 35 % (BYA) av tomtens areal.

- c) Maksimal mønehøyde for boliger med saltak er 7,5 m og gesimshøyde 6,2 m. I skrånende terreng tillates boliger med pulttak med maksimal høyeste gesimshøyde 7,5 m og maksimal laveste gesimshøyde 5,5 m. Høyden beregnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Hovedbygningene kan ha saltak eller pulttak og tekkes med takstein. Det tillates flatt tak på garasjer med takterrasse.
- e) Garasje / carport kan oppføres frittliggende og skal tilpasses bolighuset m.h.t. materialbruk, form og farge.
- f) Det skal avsettes plass til minst to parkeringsplasser pr. boenhet.

5.6 Blokkbebyggelse - Område BBB05, BBB06, BBB07, BBB08 og BBB09.

- a) I feltene BBB05, BBB06, BBB07, BBB08 og BBB09 kan det oppføres blokkbebyggelse som angitt på plankartet.
- b) For feltene BBB05, BBB06, BBB07, BBB08 og BBB09 er maksimal BRA 16.100 m2 Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Det skal gjøres tiltak mot støy i fasader som berøres av gul støysone.
- d) Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på plankartet.
- e) Balkonger tillates 2,0 meter ut over byggegrense
- f) Tekniske anlegg og oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,5 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med minimum 50 cm slik at gesimslinjen blir gjennomgående. Tekniske anlegg over tak kan utgjøre maksimum 10 % av underliggende etasje.
- g) Rekkverk for takterrasser og lette tak over takterrasser tillates over maks gesimshøyde som er angitt på plankartet.
- h) Rekkverk på tak skal settes minimum 1,0 meter inntrukket fra gesims.
- i) Tekniske anlegg som heis/trapp-oppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takene skal vurderes som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- j) Det skal i forbindelse med rammesøknad utarbeides en designpalett for bebyggelsen.
- k) Leilighetsfordeling. Minimum 50 % av boligene skal være 70 m2 BRA eller større.
- l) Bokvalitet. Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst.
- m) Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekning skal minimum være 10 biler pr. 1000 m2 BRA.
- n) Det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser pr boenhet. Det tillates overdekning av sykkelpasser på terreng.
- o) Det tilrettelegges for at minimum 50 % av alle p-plassene skal ha fremlagt strøm for lading i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur i underjordisk parkeringsanlegg.

5.7 Energianlegg

Energianlegg for oppvarming skal innpasses i underjordisk garasjeanlegg under nytt terrengnivå.

5.8 Renovasjonsanlegg

I tilknytning til feltene BBB08 (f_BRE1) og BBB09 (f_BRE2) skal det avsettes plass til felles dypoppsamlingsanlegg som vist på reguleringsplanen. Synlig del av anleggene skal utformes på en enkel, lite dominerende måte.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei f_SV1, f_SV2, f_SV3, del av Grålumveien o_SV og del av Gamle Tindlundvei o_SV.

- a) Kjørevei f_SV1 skal være felles adkomst for feltene BKS01,BKS02, BKS03, BKS04, BBB05, BBB06, BBB07, og BBB09. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Kjørevei f_SV2 skal være adkomst for feltene BBB05, BBB06, BBB07, og BBB09. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 14. Ved kryssing av Gangveg o_SGS skal det etableres opphøyd gangfelt.
- c) Kjørevei f_SV3 skal være felles adkomst for feltene BKS01,BKS02, BKS03 og BKS04, Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- d) Felt BBB08 skal ha adkomst fra krysset fv. 114 Grålumveien / Prinseliveien.
- e) Felt BKS10 og feltene merket BFS skal ha adkomst fra Gamle Tindlundvei.

6.2 Gang-/sykkelvei o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3.

- a) Gang- og sykkelveg o_SGS1-3 er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 14. Det tillates ikke kjøring til eiendommene på gang- og sykkelveien. Ved kryssing av Gangveg av f_SV2 skal det etableres opphøyd gangfelt.
- b) I anleggsperioden skal det sikres tilgjengelighet gjennom området ved opparbeidelse av midlertidig gang og sykkelvei. Nødvendige sikringstiltak i forhold til anleggs- og annen trafikk skal ivaretas.

6.3 Tekniske anlegg

Vann og avløpsledninger for rekkehusene i feltene BKS01, BKS02, BKS03 og BKS04 skal tilknyttes ledningsnett i Grålumveien og Gamle Tindlundvei. Feltene BKS10 og feltene merket BFS tilknyttes ledningsnett i Gamle Tindlundvei. Feltene BBB05, BBB06, BBB07, BBB08 og BBB09 tilknyttes ledningsnett i Grålumveien.

6.4 Parkeringsplasser f_SPP

Det tillates p-plasser for besøkende på terreng. Plassene skal vises på utomhusplanen. Det skal tilrettelegges for minimum 1 ladestasjon for el-biler pr. 20 parkeringsplasser utendørs.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm

- a) I naturområdene o_GN1 og o_GN2 skal eksisterende vegetasjon tas vare på og pleies. Det tillates eventuell nyplantning for å holde vegetasjonsskjerming ved like. Installasjoner og beplantning i området skal ikke hindre friskt i kryssene. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- b) I naturområde f_GN3 tillates lav beplantning som ikke hindrer friskt. Installasjoner og beplantning i området skal ikke hindre friskt i kryssene. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone

Ved avkjørsel til veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

9 BESTEMMELSESONRÅDE

9.1 Parkeringskjeller

I områdene merket Kjeller på planen tillates bygget parkeringskjellere med tilhørende adkomstveier og ramper i to plan som vist på plankartet. Det tillates også etablert rom for tekniske anlegg og energiforsyning. Øvre dekke skal tilpasses slik at det sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for beplantning over.

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen:

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:	
Kjøpesum kr:	+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.	
Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):	

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangssallbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangssallbyrdelsesloven § 12-6.Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlanges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangssallbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Postnr./sted:
Mob:	Mob:
E-post:	E-post:
Sted/dato:	Sted/dato:

Signatur:	Signatur:
-----------	-----------

- legg kopi av legitimasjon her -	- legg kopi av legitimasjon her -
-----------------------------------	-----------------------------------

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Medhjelperen

At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avgivelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler

Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

- 1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
- 2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
- 3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- 4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangssallbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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