PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

NYE TINDLUNDVEI 15A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

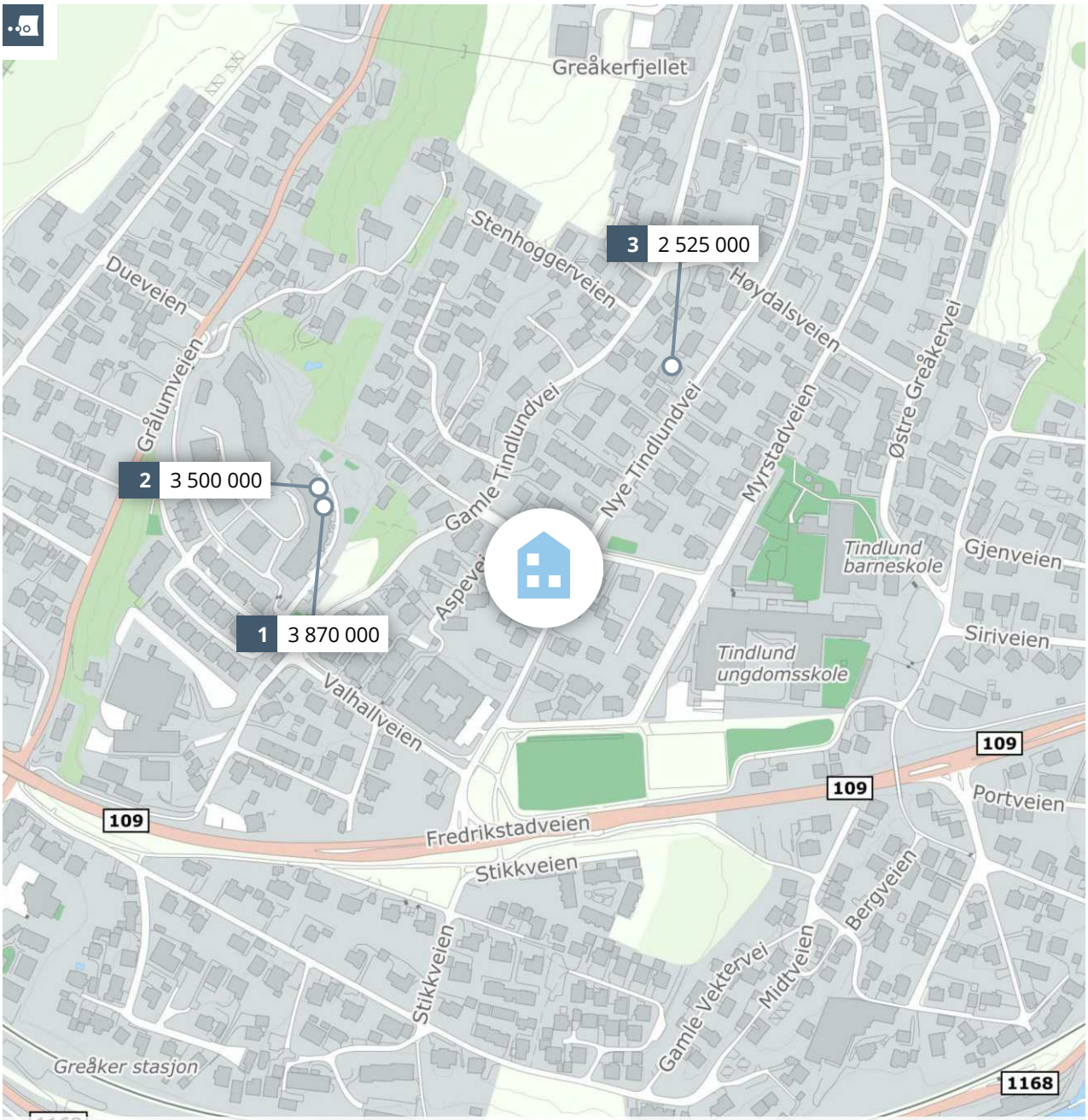
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYE TINDLUNDVEI 15 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 14.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nye Tindlundvei 15 A, 1718 GREÅKER

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 2006

GNR 2078 BNR 21 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GREÅKERDALEN

Verdivurdert til

2 750 000

195 647	2 945 647	34 655
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	7 660
Formue	63 038
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tindlund Park 10 79 m² 2018 1. etg 2 sov	19.01.2024	3 950 000	**3 870 000**	0	3 870 000	**48 987**
2 Tindlund Park 14 69 m² 2018 1. etg 2 sov	25.06.2024	3 450 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**50 725**
3 Nye Tindlundvei 29 D 75 m² 1997 2. etg 2 sov	20.02.2025	2 500 000	**2 525 000**	0	2 525 000	**33 667**

Lys og pen 4-roms leilighet beliggende i 1. etasje i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Tindlund. Leiligheten har en funksjonell planløsning og består av entré med elektrisk gulvvarme, tre soverom, bad med gulvvarme og stue med åpen løsning mot kjøkken. Stuen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe fra 2021, i tillegg til elektrisk oppvarming.

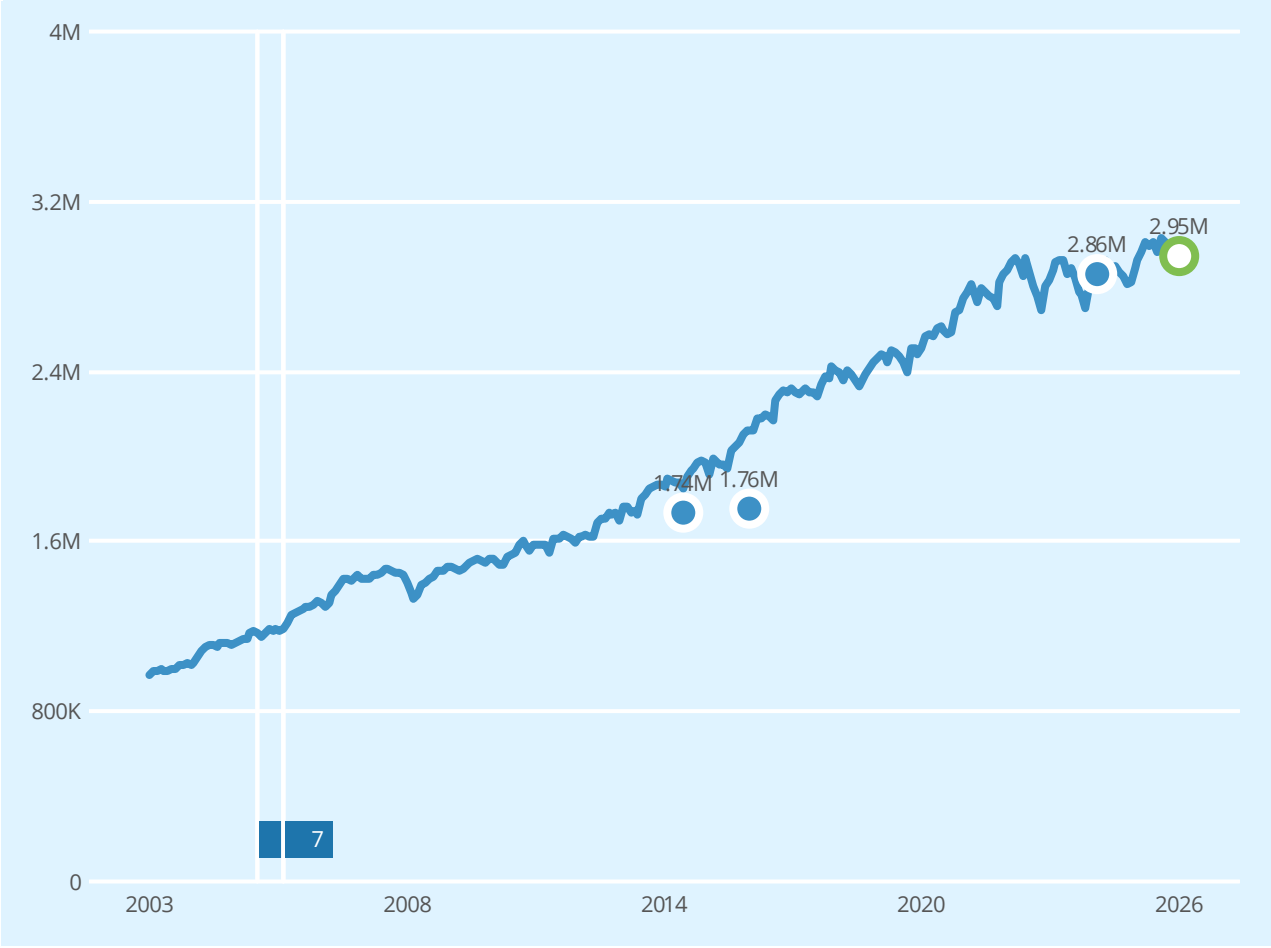
Leiligheten har et totalt bruksareal på 85 kvm, samt ekstern bod på ca. 6 kvm og terrasse på 10 kvm. Eiendommen ligger sentralt til med kort gangavstand til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, butikker og flotte tur- og fritidsområder. Enkel adkomst til E6, Grålum, Sykehuset Østfold Kalnes, Sarpsborg sentrum og Fredrikstad. Området er veletablert og populært blant barnefamilier. Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Blokk
4 Andre småhus
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.06.2023	27.03.2024	06.06.2024	2 690 000	2 650 000	220 377	2 870 377
06.06.2024	27.03.2024	06.06.2024	-	2 650 000	213 078	2 863 078
20.05.2016	09.06.2016	02.09.2016	945 000	945 000	812 037	1 757 037
24.09.2014	31.12.2014	03.03.2015	890 000	890 000	845 016	1 735 016

Leiligheter til salgs i GREÅKERDALEN grunnkrets nå

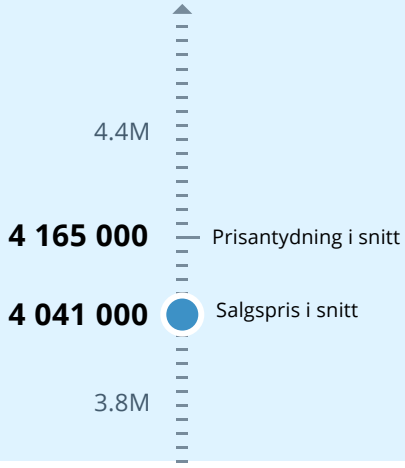
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
118
dager

Leiligheter solgt i GREÅKERDALEN grunnkrets siste 9 mnd

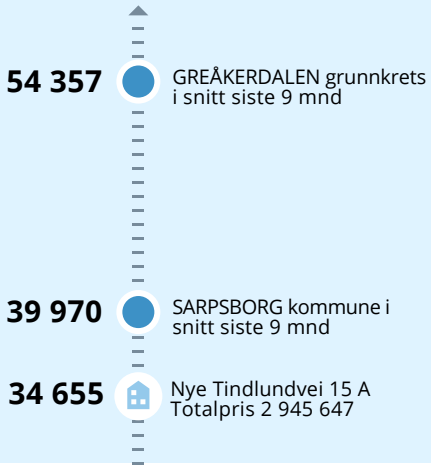
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, borettslag
Nye Tindlundvei 15 A
1718 Greåker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 13/01/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2078, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Harikrishnan Govindan og Marina Sajive George
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	103
Byggeår:	2006
Tomt:	Felles festet 2023 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Harikrishnan Govindan og Marina Sajive George
Befaringsdato:	22.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt med asfaltert parkering, gårdsplass og gangveier. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, grunnmur og etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje er konstruert i betong. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk som er kledd med liggende panel utvendig. Vinduer med 2-lags isolerglass. Etasjeskille mot 2.etasje er konstruert i tre. Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonell stand, men hovedsakelig uforandret siden byggeår. Alder på flere bygningsdeler og rom tilsier derfor at fornyinger kan planlegges. Blant annet vil bad som har passert 20 år kunne anes å ha kort gjenstående forventet brukstid.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i entré og på badet.
-Luft til luft varmepumpe fra 2021.
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert.
-Brannslukkingsapparat er plassert i boden

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: tapet, laminat
3 SOVEROM: tapet/mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
BOD: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
STUE/KJØKKEN: tapet, slett hvitmalt, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
7 378 kr i desember 2025.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 1.etasje	85			10
SUM BYGNING	85			10
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sportsbod		6		
SUM BYGNING		6		
SUM BRA	6			

BRA-i:

1.ETASJE: entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, bod.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,38-2,40 meter.

-På befaring blir det fremvist parkeringsplass som tilhører leiligheten i garasjekjeller.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Marina Sajive George, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

13/01/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis hull etter tidligere oppheng og porøse fuger indikerer at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert.
-Innredning har svelling og skader pga plassering nære dusj og generell alders- og bruksslitasje.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Fliser på gulvet. Sluk er plassert under dusjkabinett.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Forventet gjenstående brukstid kan anses som kort.
-Gulvet flater ut i området rundt sluket og eventuelt bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er misfarging i fliser og fuger som følge av dette.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det var boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er tilstrekkelig klemt med sluket.
-Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har stedvis sår og merker samt påbegynt svelling og risiko for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Enkelte fronter er skjeve. Årsak er alders- og bruksslitasje.
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger med varierende alder og tilstand.

Merknader:
-Stedvis er det løs og krøllete tapet og stedvis manglende biter mot belistning. Årsak er aldersslitasje og skader ved fornyinger og tiltak i boligen.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv som følge av ujevnt underlag. Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Himlinger har noe ujevnheter, fargeforskjeller og synlige festemidler. Årsak er aldersslitasje og noe ufagmessig utførelse. Konsekvens er hovedsakelig estetisk.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer, terrassedør og ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Hovedsakelig fra byggeår.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 10m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger nære terreng på varierende understøtter.

Merknader:
-Overflater på gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Vedlikehold kan påregnes.
-Flere understøtter er skjeve og dette har ført til noen synlige og merkbare skjevheter i konstruksjonen. Forsterkning og oppretting kan påregnes.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i rørskap og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:
-Stoppekran er ikke utført med egnet stengeventil og er noe vanskelig plassert. Dette kan hindre hurtig avstenging ved eventuelle lekkasjer og dermed føre til større følgeskader enn hvis vannet blir stengt hurtig.
-Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk og opplyses å være fra 2006. Det går slange fra sikkerhetsventil til avløp og det er montert automatisk lekkasjestopper og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

Mekanisk avtrekk fra badet som styres fra kjøkkenventilator. Tilførsel av friskluft via ventiler yttervegger og vinduskarmer.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2012

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Sikringsskap med automatsikringer og 9 kurser inkludert overbelastningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Installering av ny kurs for varmepumpe. Utført av Andersen Elektro AS, datert 15.12.2021.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 26.03.2012.

Merknader:
-Stikk/plugg for varmtvannsbereder sitter fast i stikkontakten. Denne kan ha smeltet fast pga varmegang og bør kontrolleres og skiftes av el-fagkyndig personell. Fast tilkobling til el-anlegget bør monteres.
-Det er en kabel på badet som ikke er festet godt nok. Dett gjør at sammenkoblinger kan løsne og føre til varmegang.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget. Ved eierskifte av boliger anbefales dette generelt da bruk og belastning av anlegget ofte endres.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for 2 stk nybygg boligbygg med til sammen 10 stk leiligheter på eiendommen gnr 2078 bnr 21 - Nye Tindlundvei 13 A-D og 15 A-F. Datert 22.06.2009.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis hull etter tidligere oppheng og porøse fuger indikerer at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert. -Innredning har svelling og skader pga plassering nære dusj og generell alders- og bruksslitasje.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Forventet gjenstående brukstid kan anses som kort. -Gulvet flater ut i området rundt sluket og eventuelt bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er misfarging i fliser og fuger som følge av dette.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er tilstrekkelig klemt med sluket. -Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har stedvis sår og merker samt påbegynt svelling og risiko for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Enkelte fronter er skjeve. Årsak er alders- og bruksslitasje. -Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
3.1	Andre rom
	-Stedvis er det løs og krøllete tapet og stedvis manglende biter mot belistning. Årsak er aldersslitasje og skader ved fornyinger og tiltak i boligen. -Punktvis knirk og fjæring i gulv som følge av ujevnt underlag. Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende -Himlinger har noe ujevnheter, fargeforskjeller og synlige festemidler. Årsak er aldersslitasje og noe ufagmessig utførelse. Konsekvens er hovedsakelig estetisk.
4.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

-Overflater på gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Vedlikehold kan påregnes.
-Flere understøtter er skjeve og dette har ført til noen synlige og merkbare skjevheter i konstruksjonen. Forsterkning og oppretting kan påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Stoppekran er ikke utført med egnet stengeventil og er noe vanskelig plassert. Dette kan hindre hurtig avstenging ved eventuelle lekkasjer og dermed føre til større følgeskader enn hvis vannet blir stengt hurtig.
-Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå.

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250247

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harikrishnan Govindan	George Marina Sajive

Gateadresse
Nye Tindlundvei 15A

Poststed	Postnr
GREÅKER	1718

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: trygg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250247

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250247

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250247

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250247

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harikrishnan Govindan	bd3db7b0d112e505998b6078ba0f064c3a84b301	15.12.2025 19:51:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marina Sajive George	b3f4513f0e27a3e6ef86a58d61b051cab3a2e7a2	15.12.2025 19:53:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250247

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nye Tindlundvei 15A

Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	5 min 3 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	4 min 2.1 km
Greåker videregående skole 900 elever	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nye Tindlundvei 19 Linje 14, 199	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 6.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	14 min 1.2 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 å... 64 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	10 min
Rema 1000 Rolvsøyveien	4 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	5 min
Apotek 1 Greåker	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Tindlund barne- og ungdomsskole	3 min
Vetabekken balløkke	10 min
EVO Greåker	10 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	7 min

«Fin og trygg plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

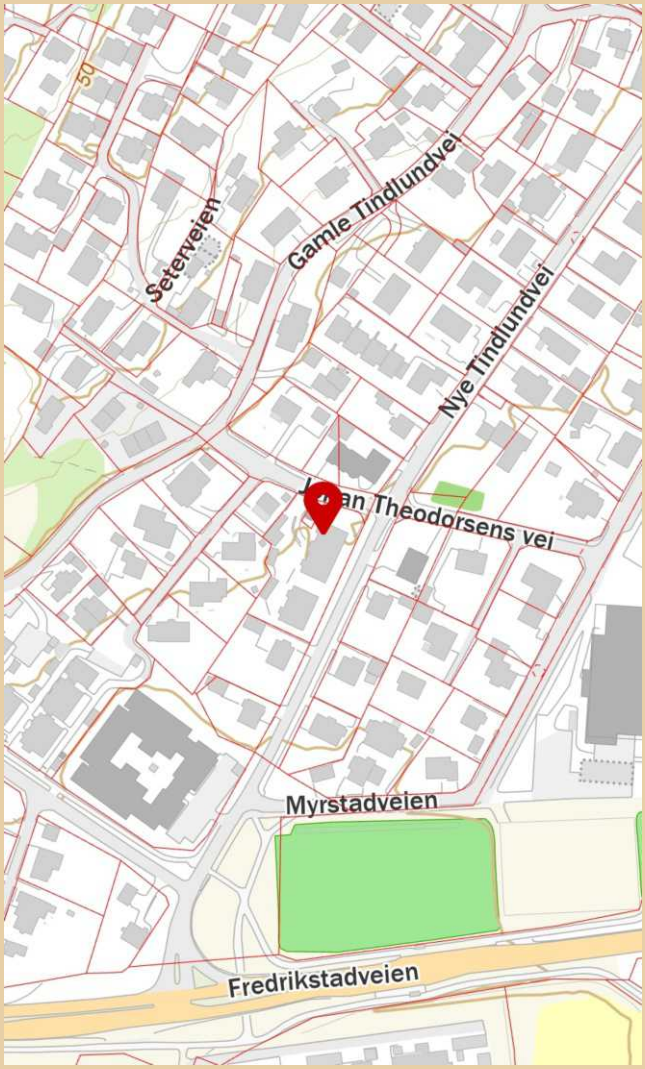
Gateparkering
Lett 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Nye Tindlundvei 15A
Postnummer	1718
Sted	GREÅKER
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2078
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22954040
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5975d522-dbf0-446c-b881-54426c50b342
Dato	23.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nye Tindlundvei 15A
Postnummer: 1718
Sted: GREÅKER
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 23.06.2023 12:18:00
Energimerkenummer: 5975d522-dbf0-446c-b881-54426c50b342

Kommunenummer: 3003
Gårdsnummer: 2078
Bruksnummer: 21
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 22954040

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.400,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.900,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 6.000,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 545,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 545,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2078/21		
Utskriftsdato	16.12.2025	**Antall datasett**	17

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

4 Berørte datasett

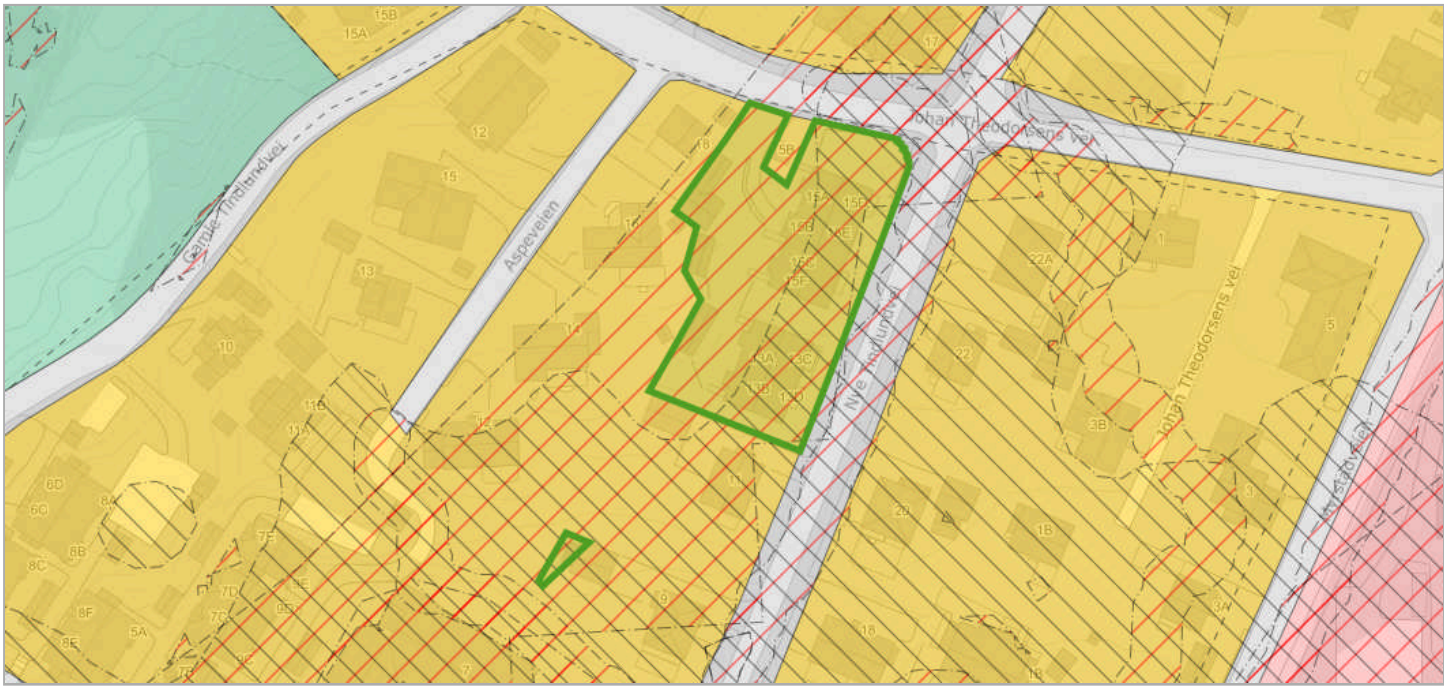
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

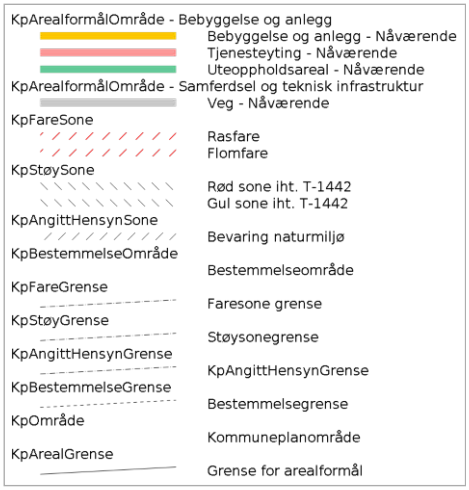
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn

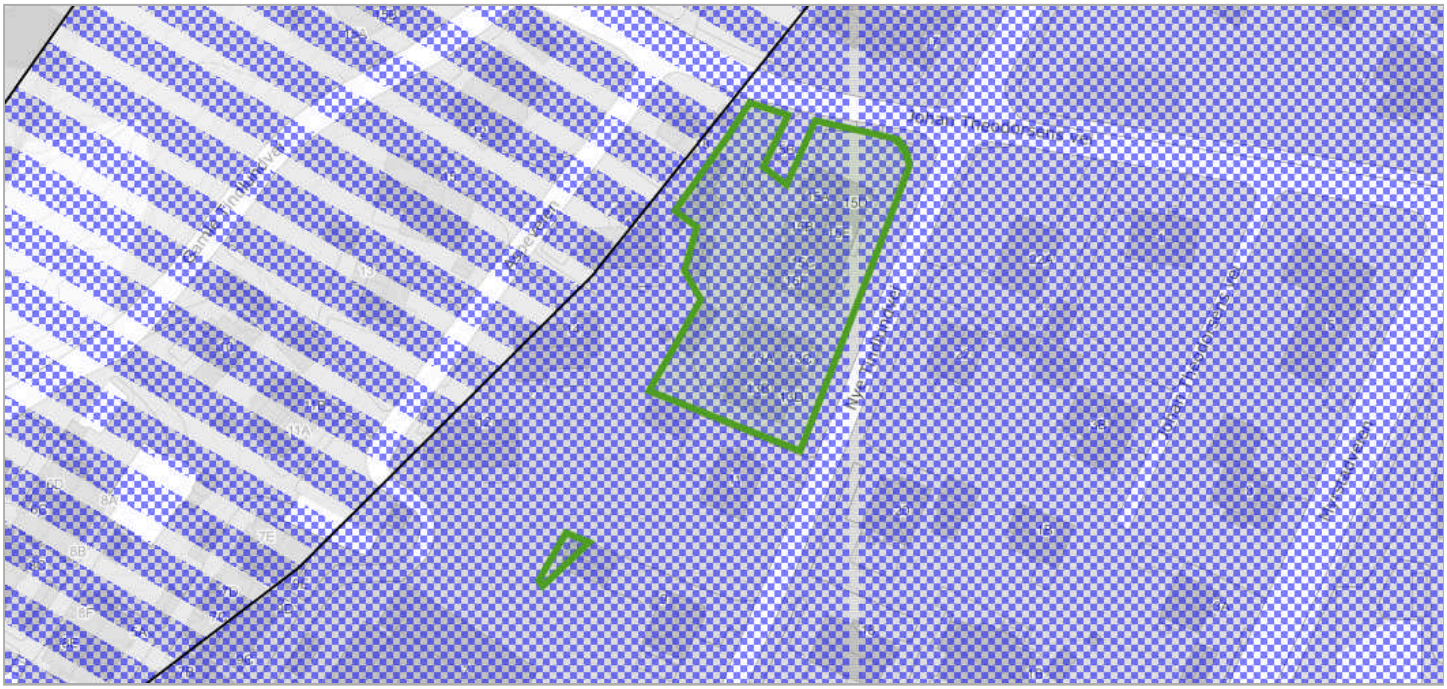
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

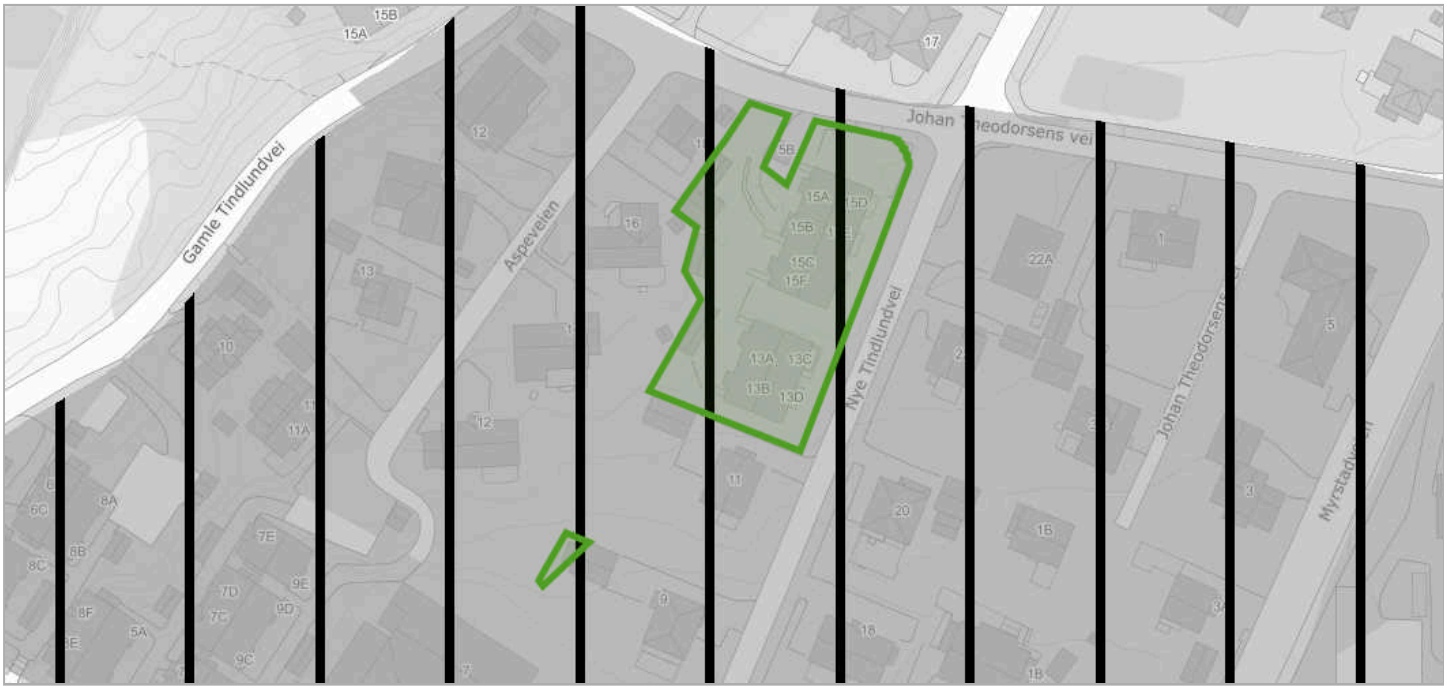
- Svært stor
- Svært stor, men usammenhengende/tynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
21013	Rv. 109 - Storveien

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang sykkelveg

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige bygninger

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn grøntareal

RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse frittliggende
- Boligbebyggelse konsentrert
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

RpBestemmelseOmråde
- Udefinert

RpBestemmelseGrense
- RpBestemmelseGrense

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

RpJuridiskLinje
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Sikringsgjerde

RpPåskrift
- Feltnavn
- Areal
- Utnytting
- Plantilbehør
- Udefinert

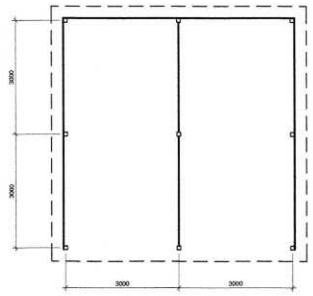
Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21013	Rv. 109 - Storveien	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21013)

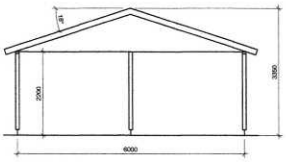
Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(310) Kjørevei	-
Boliger	(110) Boliger	-

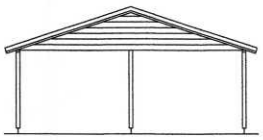
Vedlegg nr. 5



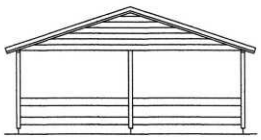
PLAN



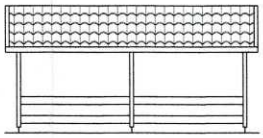
SNITT



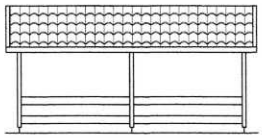
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Skala
02.11.05	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Nye Tindlundvei 15

Plan og fasader carport

Erstatning for:	Erstatt av:
DWG nr.:	

Henvisning:	Beregning:
01	

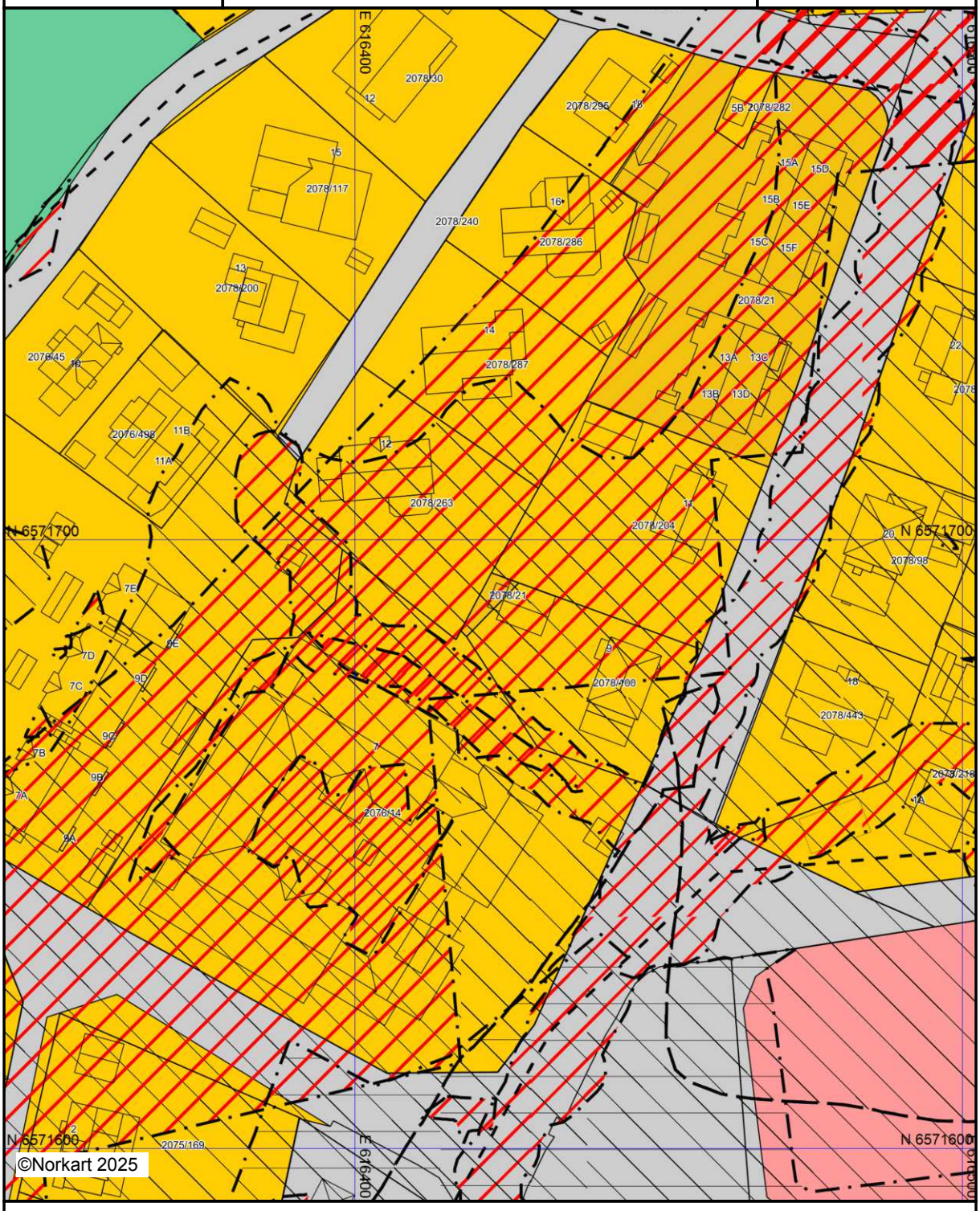
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2078/21
Adresse: Nye Tindlundvei 15A
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

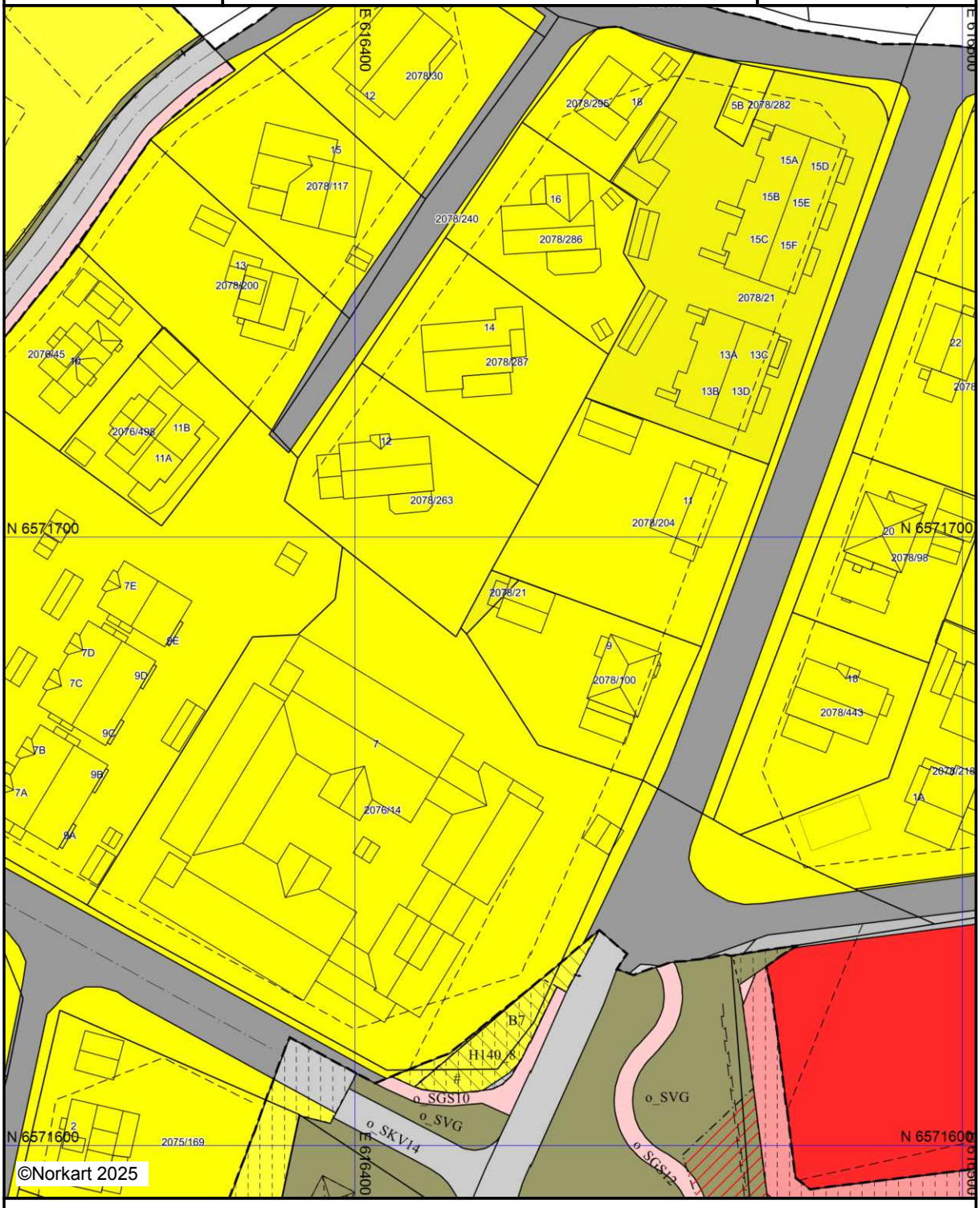
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2078/21
Adresse: Nye Tindlundvei 15A
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



Nye Tindlundvei Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 26.03.2025 kl. 19:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av ordensreglene

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

07.03.2025

Hilsen styret i Nye Tindlundvei Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av ordensreglene

Styret foreslår å endre ordensreglenes punkt 6.

Dagens tekst:
"Det er forbudt å holde dyr i borettslaget.
Selv om det er forbudt med dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget og skjema om "Avtale om dyrehold" må undertegnes. Ved nyanskaffelser av dyr skal ny søknad sendes og ny avtale undertegnes før dyret anskaffes.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område."

Forslag til vedtak: Teksten i ordensreglenes punkt 6 endres til:

"Brukeren av boligen skal søke styrets godkjennelse før anskaffelse av dyr. Skjemaet "Avtale om dyrehold" skal benyttes. Ved nyanskaffelser av dyr skal ny søknad sendes og ny avtale være undertegnet før dyret anskaffes. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område."

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Knut M. Sagplass
Styremedlem, Freddy Pettersen
Styremedlem, Anita Irene Meland
Varamedlem, Reidun Stang

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Knut M. Sagplass er på valg

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Anita Irene Meland er på valg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Reidun Stang er på valg

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Nye Tindlundvei Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Nye Tindlundvei Borettslag for 2024

Nye Tindlundvei Borettslag, org.nr. 889545372 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Nye Tindlundvei Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 10 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Knut M. Sagplass, Valgt fra 22.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Freddy Pettersen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anita Irene Meland, Valgt fra 22.03.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Reidun Stang, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Malt 10 boddører 2 ganger.

Malt 3 boder2 strøk på 3 vegger.

Montert pipehatter på alle 5 pipene .

Service snøfreser.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Regler for hundehold i borettslaget.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Rens av vifte og kanaler fra kjøkken og bad.

Klipping av hekker.

male veggene på 1 eller 2 blokker.

Strøm til el bil om behov.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Resultatregnskap for Nye Tindlundvei Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		610 560	598 560	610 560	669 600
Innkrevde kostnader finans		277 572	258 746	276 750	276 460
Andre inntekter	1	140 111	142 706	139 580	148 310
Sum inntekter		1 028 243	1 000 012	1 026 890	1 094 370
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	65 264	29 147	13 500	33 600
Styrehonorar	3	25 000	17 000	25 000	26 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 303	6 505	5 400	8 400
Revisjonshonorar	4	3 625	3 500	3 700	3 800
Forretningsførerhonorar		42 495	40 284	42 700	44 830
Drift og vedlikehold	5	69 132	166 028	131 000	373 000
TV/bredbånd		51 880	49 680	53 300	55 000
Forsikringer		58 605	57 964	66 500	68 800
Kommunale avgifter		143 898	120 705	145 000	173 000
Eiendomsskatt		35 391	35 391	36 000	36 000
Festeavgift		54 084	51 677	54 800	56 300
Kostnader strøm, energi		12 900	9 531	8 000	14 000
Andre driftskostnader	6	28 304	25 492	22 000	22 000
Sum kostnader		602 881	612 904	606 900	914 730
Driftsresultat		425 362	387 109	419 990	179 640
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		5 929	5 127	0	0
Renteinntekter		24 310	18 767	0	0
Rentekostnader		152 829	131 162	152 130	144 060
Sum finansielle poster		-122 590	-107 268	-152 130	-144 060
Resultat		302 772	279 840	267 860	35 580
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		302 772	279 840	0	0

Balanse for Nye Tindlundvei Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	15 000 000	15 000 000
Sum anleggsmidler		15 000 000	15 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		20 867	27 226
Andre fordringer	8	65 554	54 497
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		627 144	573 686
Konto for skattetrekk-bundne midler		2 503	12 753
Sum omløpsmidler		716 069	668 163
SUM EIENDELER		15 716 069	15 668 163

Balanse for Nye Tindlundvei Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		50 000	50 000
IN-innbetalinger	9, 11	2 921 122	3 061 233
Opptjent egenkapital		3 551 549	3 248 776
Sum egenkapital	10	6 522 670	6 360 009
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 606 888	2 731 927
Borettsinnskudd	12	6 500 000	6 500 000
Sum langsiktig gjeld		9 106 888	9 231 927
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 378	0
Leverandørgjeld		65 971	54 497
Skyldig off. myndigheter		4 335	16 859
Påløpte renter		812	1 224
Annen kortsiktig gjeld	13	8 014	3 647
Sum kortsiktig gjeld		86 510	76 226
Sum gjeld		9 193 398	9 308 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 716 069	15 668 163

Nye Tindlundvei Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Knut M. Sagplass	Freddy Pettersen	Anita Irene Meland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	591 936	582 157
Endring disponible midler		
Årets resultat	302 772	279 840
Avdrag lån	-125 039	-127 355
Nedkvittert IN	-140 111	-142 706
Årets endring av disponible midler	37 622	9 779
Disponible midler	629 558	591 936

Omløpsmidler	716 069	668 163
Kortsiktig gjeld	-86 510	-76 226
Disponible midler	629 558	591 936

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3611 Nedkvittering IN-innskudd	140 111	142 706
Sum	140 111	142 706

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	57 250	25 500
5092 Feriepenger	8 014	3 647
Sum	65 264	29 147

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lønn er utbetalt iht. timelister og gjelder div. arbeid på uteområdet. Antall årsverk: 0,1.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	66 647	153 193
6603 Vedlikehold uteområde	2 485	12 835
Sum	69 132	166 028

Vedlikehold bygning omfatter i hovedsak maling av bod-dører og utbedring av takstein, samt årlig service vedr. brann. Vedlikehold uteområde gjelder strøsalt og innkjøp av uteblomster.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 750	750
6491 Leie maskiner/lift	0	984
6500 Verktøy og redskap	2 546	7 209
6550 Driftsmateriell	0	2 072
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	6 750	6 750
6800 Kontorrekvisita	0	149
6940 Porto	23	21
7090 Driftskostn. traktor,maskin	9 169	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	757	747
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 444	1 456
7771 Diverse purregebyr og renter	-128	-49
7790 Andre driftskostnader	994	3 528
Sum	28 304	25 492

Kto. 7790 Andre driftskostnader: bårebukett.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 2005	15 000 000
Bokført verdi 31.12.	15 000 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.
Tomt med G.nr 2078 Bnr 21 er festet. Festeavtalen er inngått 06.07.2001.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	65 554	54 497
Sum	65 554	54 497

Note 9 - IN-innbetalinger

Posten består av sum innløst andel fellesgjeld fratrukket årlig nedkvittering (ihht. avdragsprofil på lån).

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	6 360 009	6 222 875
Nedskriving IN	-140 111	-142 706
Årets resultat	302 772	279 840
Egenkapital 31.12.	6 522 670	6 360 009

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12114810744
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	8 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 731 927
Avdrag i perioden:	125 039
Lånesaldo 31.12:	2 606 888
Andelssaldo 01.01:	3 061 233
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	140 111
Andelssaldo 31.12:	2 921 122
Sum pantegjeld for lån:	5 528 010

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	552 801	2 211 204
	1	203 326	203 326
	1	192 358	192 358

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2006 kr 6 500 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	8 014	3 647
Sum	8 014	3 647

Resultat og balanse med noter for Nye Tindlundvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nye Tindlundvei Borettslag

Styreleder	Knut M. Sagplass (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Anita Irene Meland (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Freddy Pettersen (sign.)	14.02.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nye Tindlundvei Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nye Tindlundvei Borettslag som viser et overskudd på kr 302 772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 19. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nye Tindlundvei Borettslag onsdag 20.03.2024 kl. 19:00 - Sobbls lokaler, St. Mariegate 112, Kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Håvard Bøe ble valgt

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Håvard Bøe ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 5
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 5

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 0
Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Svein Erik Johansen og Knut M. Sagplass ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: Kr. 10 000 til styreleder Knut M. Sagplass, kr. 5 000 hver til styremedlemmene Anita Irene Meland og Stine Bernice Klemetsen, og kr. 2 000 til varamedlem Freddy Pettersen

Vedtak:
Som forslag

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Stine Bernice Klemetsen er på valg.

Forslag: Freddy Pettersen

Vedtak:
Freddy Pettersen ble valgt

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Freddy Pettersen er på valg.

Forslag: Reidun Stang

Vedtak:
Reidun Stang ble valgt

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Knut M. Sagplass som delegat med Anita Irene Meland som vara

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 20.03.2024

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
S.E. Johansen, protokollvitne (sign.)
Knut M. Sagplass, protokollvitne (sign.)

Nye Tindlundvei Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 17.01.2024 kl. 18:00

Møtested: i SOBBLs møtelokaler, styrerom.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Valg

2.1 Valg av styremedlem for restperiode

3 Godtgjøring til avgått styremedlem

Sarpsborg, 4. januar 2024

Nye Tindlundvei Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem for restperiode

Grunnet Kjell Andersen sin bortgang må det velges nytt styremedlem for hans restperiode. Restperioden gjelder frem til ordinær generalforsamling våren 2024.

Styret innstiller Stine Bernice Klemetsen som nytt styremedlem for restperioden. Hun har sagt seg villig til å stille som kandidat til vervet.

3. Godtgjøring til avgått styremedlem

Kjell Andersen har sittet som styremedlem fra ordinær GF 22.03.23 frem til hans bortgang i desember 2023.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2024 i Nye Tindlundvei Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

RV. 109 – STORVEIEN
(kartblad A,B,C,D)

REGULERINGSVESTBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

Planområdet er regulert med følgende formål:

☞	Industri/forretninger, kontor/offentlig areal	
☞	Boligområde	(reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)
☞	Generelt	(bebyggelsesplan, datert 04.03.94 og 05.09.95)
☞	Byggeområde	(bebyggelsesplan, datert 04.03.94 og 05.09.95)
☞	Offentlige trafikkområder	(reg.endring, datert 23.03.01)
☞	Spesialområde	(reg.endring, datert 23.03.01)
☞	Fellesområde	(reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av miljøverndepartementet 17.06.1980.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **04.03.1995** (bebygg.plan),
05.09.1995 (bebygg.plan)
23.03.2001 (reg.endring)
14.08.2008 (reg.endring)

Revidert: **12.12.1995, 18.03.2002**

1 INDUSTRI/FORRETNINGER, KONTOR/OFFENTLIG AREAL

a) Ovennevnte arealer kan oppdeles etter de enkelte prosjekters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

b) Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, røyk eller støy tillates ikke.

c) Ved byggeanmeldelse skal det innleveres fullstendig plan over utenomhusarealer som tar stilling til tomtens arealbruk m.h.t. opparbeidelse og beplantning.

d) Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.

e) Innen industritomtene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.

2 BOLIGOMRÅDET
(Egne bestemmelser for reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)

a) I området kan oppføres bolighus i en etasje inkl. loftetasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

3 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR:
GNR. 2076 / BNR. 169 OG GNR. 2073 / BNR. 50

1. GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

   B1 og B2. Byggeområde eksisterende boligbebyggelse.

   N1. Byggeområde kontor og forretningsformål.

   N2. Byggeområde eksisterende kontor og serviceformål.

2. BYGGEOMRÅDE B1 OG B2

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

3. BYGGEOMRÅDE N1

1. Innen byggeområdet vist på planen tillates det oppført ny bebyggelse for kontor og forretningsformål.

2. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer med maks. gesimshøyde på 8 m.

3. Ved planlegging av bebyggelsen skal det tilstrebes en god estetisk utforming, hvor det fortrinnsmessig, av hensyn til støydemping, skal benyttes teglsteinsforblending som hovedfasadekledning mot øst, syd og vest.

4. Parkering skal opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer, innenfor rammen av vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.

5. Samtidig med bygganmeldelsen skal det innsendes beplantnings- og detaljplan for opparbeidelse av utomhusanlegget.
   Utomhusanlegget skal ferdigstilles samtidig med fullførelse av den nye bebyggelse.

4. BYGGEOMRÅDE N2

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

5. I tillegg til ovennevnte bestemmelser gjelder vedtatte planbestemmelser av 25. oktober 1990 for kommundelplan for Greåker sentrum.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsdlovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Sarpsborg, 04.03.95

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR:
GNR. 2076/BNR. 13/33/70/78/89/99/101/102/103/142/244/283/334

1.1 GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet er inndelt i følgende områder/formål som følger

   FB1 / FB2 Byggeområde eksisterende boliger til boliger og forretningsformål.

   N1/N2 Byggeområde kontor og forretningsformål.

   FK3 Byggeområde eksisterende bensinstasjon

2.1 BYGGEOMRÅDE FB1/FB2

1. Eksisterende bebyggelse / ingen planmessig endring

2.2 BYGGEOMRÅDE N1 /N2

1. Innen byggeområdet vist på plan tillates oppført ny bebyggelse for kontor og forretningsformål.

2. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2. etasjer med maks gesimshøyde 8 m.

3. Ved planlegging av bebyggelsen skal det tilstrebes en god estetisk utforming.

4. Parkering skal opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer, innenfor rammen av vedtekt til plan- og bygningslovens paragraf 69 nr. 3.

5. Samtidig med byggeanmeldelse skal det innsendes beplantnings- / detaljplan for opparbeidelse av utomhusarealet. Utomhusanlegget skal ferdigstilles samtidig som fullførelse av ny bebyggelse.

2.3 BYGGEOMRÅDE FK3

1. Eksisterende bebyggelse / bensinstasjon / ingen planmessig endring.

2.4 I tillegg til ovennevnte bestemmelser gjelder vedtatte planbestemmelser av 25. okt. 1990 for kommunedelplan for Greåker sentrum.

2.5 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

05.09.95

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET ENDRING AV REGULERINGSPLAN RV 109, STORVEIEN

(ENDRINGEN GJELDER DEL AV GNR. 2076 BNR. 32 OG 360)

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling.

Det skal utføres grunnundersøkelse før utbygging av atkomstvei og ny boligbygging igangsettes.

Det skal oppføres støyskjerm mot NSB´s område som vist på planforslaget og den skal ferdigstilles samtidig med oppføring av boligene. Støyskjermen skal ha varierende høyde fra 2,5 meters høyde til 3,5 meters høyde som angitt på plankartet. Støyskjermen skal utføres på en slik måte at den forhindrer adgang til jernbanearealet og skal ha vedlikeholdfri utforming mot jernbanen. Før brukstillatelse gis for bygninger i områdene B1-B3 må det foreligge tinglyst erklæring som forplikter eierne av fellesområdene til å vedlikeholde sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang inn på jernbaneområdet.

Eventuelle carporter i område Fe4 kan erstatte støyskjermen i dette området.

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

1. I områdene B1, B2 og B3 kan det oppføres boliger med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter.
   Ny bebyggelse skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

2. Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal.

3. Garasje/carport oppføres med maksimal gesimsgøyde på 2,7 meter og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

   Plassering av garasje/carport/parkering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for boligbebyggelsen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

4. I regulert boligområde skal det anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenheter mindre enn 65 m2	: 1 biloppstilingsplass pr. enhet
Boenheter mellom 65 og 85 m2	: 1,5 biloppstilingsplass pr. enhet
Boenheter over 85 m2	: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

   Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Kjøreveier

1. Trafikkområdet skal nyttes til kjørevei som vist på planforslaget.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone vei

1. Frisiktsoner er regulert ved avkjørsler til O. Eidsæthersvei.

2. I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

3. Trær (allé) i frisiktsoner skal "oppstammes" 2 m opp på stammen.

6.2 Bevaring (vegetasjon/allé)

1. Område Sp1 er avsatt til bevaring av eksisterende trerekke/allé langs O. Eidsæthersvei.

2. Trær (allé) i frisiktsoner skal "oppstammes" 2 m opp fra bakken.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass / felles grøntanlegg

1. Område Fe1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i felt B1, B2 og B3. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

2. Foruten lekeplassutstyr skal områdene bearbeides slik at de får et parkmessig preg.
Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

3. Felles lekeplass/park skal opparbeides samtidig med utbygging av områdene B1, B2 og B3.

4. Område Fe4 er felles grøntanlegg for beboerene i områdene B1, B2 og B4.

7.2 Felles avkjørsel/parkering

1. Område Fe4 skal nyttes til parkering for beboerene i områdene B1, B2 og B3. I området kan det oppføres carport for bebyggelsen i de nevnte områdene.

2. Område Fe5 skal nyttes til felles avkjørsel for beboerene i områdene B1, B2 og B3.

Sarpsborg 23.03.01

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR RV 109-STORVEIEN
ENDRINGEN GJELDER GNR 2078 BNR 130 OG GNR 2078 BNR 316

1. PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1 og 4:

1. Område for bolig med tilhørende anlegg. Omfatter gnr 2078 bnr 130.

2. Fellesområder: Felles lekeplass/grøntanlegg. Omfatter gnr 2078 bnr 316.

3. FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling.

Det er krav til støyberegninger etter Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Ved overskridelser skal det gjennomføres tiltak som tilfredsstiller kravene.

Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

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

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygnings-vedtektene.

4. BYGGEOMRÅDE

4.1 Bolig

1. På gnr 2078 bnr 130 kan det oppføres bolig med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Høydene skal beregnes som et gjennomsnitt av opprinnelig terreng på byggetomta.
Ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse både i størrelse og uttrykk.

2. Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal.

3. Garasje/carport kan oppføres med maksimal gesimsgøyde på 2,7 meter og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

   Plassering av garasje/carport/parkering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for boligbebyggelsen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

4. I regulert boligområde skal det anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenhet mindre enn 65 m2	: 1 biloppstilingsplass pr. enhet
Boenhet mellom 65 og 85 m2	: 1,5 biloppstilingsplass pr. enhet
Boenhet over 85 m2	: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

   Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

7. FELLESOMRÅDE

7.1 Felles lekeplass/felles grøntalegg

1. Gnr 2078 bnr 316 skal nyttes til felles lekeplass/felles grøntanlegg for beboerne i området. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

2. Lekearealet skal oppfylle kravene i retningslinjene i kommuneplanens arealdel 2007 - 2020, § 3.3.

Sarpsborg, 14.08.2008

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nye Tindlundvei Borettslag onsdag 17.01.2024 kl. 18:00 - Møtested: i SOBBLs møtelokaler, styrerom.

Tilstede var:
Andelseiere: 4
Andre/medeiere: 0
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 4
Totalt møtte: 4
Fra SOBBL møtte: Hanne Dybedahl

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Stine Klemetsen og Svein Erik Johansen

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem for restperiode

Grunnet Kjell Andersen sin bortgang må det velges nytt styremedlem for hans restperiode. Restperioden gjelder frem til ordinær generalforsamling våren 2024.

Styret innstiller Stine Bernice Klemetsen som nytt styremedlem for restperioden. Hun har sagt seg villig til å stille som kandidat til vervet.

Vedtak:
Stine Klemetsen velges som styremedlem frem til ordinær generalforsamling 2024. Enst. godkjent.

3. Godtgjøring til avgått styremedlem

Kjell Andersen har sittet som styremedlem fra ordinær GF 22.03.23 frem til hans bortgang i desember 2023.

Vedtak:
Kjell Andersens bo honoreres med kr 3.000 for hans styreperiode mars - desember 2023.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 17.01.24

Hanne Dybedahl, møteleder (sign.)

Stine Klemetsen, protokollvitne (sign.)

Svein Erik Johansen, protokollvitne (sign.)

Boligopplysninger:

Nye Tindlundvei Borettslag		Vår ref.:	171/103
Nye Tindlundvei 15 A		Type:	Tilknyttet borettslag
1718 GREÅKER		Eiere:	Harikrishnan Govindan, Marina Sajive George
Organisasjonsnr:	889 545 372	Andelsnr:	103

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 378

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 546
	Avdrag	-1 479
	Renter	-1 609
	Avdrag	2 340
	Felleskostnader - 1	5 580

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 7 660

Felleskostnader:	Renter	2 198
	Avdrag	-1 615
	Renter	-1 390
	Avdrag	2 554
	Felleskostnader - 1	5 913

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	195 647	Gjeld siste årsoppg.:	257 409
Klient ajourf. lån:	5 319 243,08	Klient gj. s. årsoppg.:	3 147 727

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114810744, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 17.12.2025: 2 118 625

Andel av saldo: 195 647

Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2038)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 500 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 336 277

Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Knut M. Sagplass
Adresse:	Nye Tindlundvei 15 B
Postnr/-sted:	1718 GREÅKER
Telefon:	Mob.: 46301926
E-post:	knut.sagplass@outlook.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	257 409	Andre inntekter:	3 024
Annen formue:	63 038	Utgifter:	11 920		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	650 000
Andelsnr:	103	Partialobligasjonsnr:	103

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	2078/21		
Bygningstype:	Seksmannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2023
Årlig festeavgift:	54 084,00		
Avg. reguleres:	24.05.2006		

Boligopplysninger:

Nye Tindlundvei Borettslag	Vår ref.:	171/103
Nye Tindlundvei 15 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1718 GREÅKER	Eiere:	Harikrishnan Govindan, Marina Sajive George
Organisasjonsnr: 889 545 372		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87370042

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.04.2006
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasje/carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Sarpsborg kommune

Byggmesterfirma Gaarden og Delås AS
Stikkaveien 24
1712 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	09/03483-2 / /Blank;L42;&18	22.06.2009

FERDIGATTEST

2 stk nybygg boligbygg med til sammen 10 stk leiligheter på eiendommen gnr 2078 bnr 21 - Nye Tindlundvei 13 A-D og 15 A-F

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæring(er) med mer mottatt 09.06.2009.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Steinar Sæther
Byggesaksbehandler

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
2003/04246	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 2078	Bnr. 21-	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Nye Tindlundvei nr 15 m/fl			Postnr. 1718	Poststed Greåker	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Byggmesterfirma Gaarden og Delås a/s

Dato: 01.06.09 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Øyvind Gaarden

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Sarpsborg kommune

Gaarden og Delås AS
Stikkaveien 24
1712 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2003/04246/17/MGJ E: L42	15/03/2006

Midlertidig brukstillatelse - gnr 2078 bnr 21 - Nye Tindlund vei 13 A-D og 15 A-F

Tiltak:

Midlertidig brukstillatelse gis for 2 stk boligbygg med til sammen 10 stk leiligheter

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 10.03.2006

I følge kontrollerklæring fra Byggmesterfirma Gaarden og Delås as og Klausen VVS er det registrert følgende mangler:

- Se kontrollerklæring datert 01.03.2006 fra Byggmesterfirma Gaarden og Delås AS

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Steinar Sæther
Byggesaksbehandler
Seksjon byutvikling

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Ferdigmelding

MOTTATT
10 MARS 2006
POST/ARKIV

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	2078	21-				
	Adresse: Nye Tindlundvei nr 15 m/fl			Postnr.: 1718	Poststed: Greåker	

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.06
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV
J.enh.: FORV Arkivdel: Byggs Saksbeh.: LNG
Saksnr.: 200502349 Jp.nr.: 3
Arkiv E: L42 218 J.dato: 100306
O: Prosj. Kass

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, flis o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	1 - 11	[ ]
Kontrollerklæringer	G	12 - 14	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	-	[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Byggmesterfirma Gaarden og Delas A/S

Dato: 01.03.06

Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Øyvind Gaarden

© NBR nr. 5167 Juli-2003

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nye Tindlundvei 15A	H0101	2078/21	85	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GOVINDAN HARIKRISHNAN 040990*****	Eiendomsrett 1/2	Nye Tindlundvei 15A 1718	Bosatt
SAJIVE GEORGE MARINA 070291*****	Eiendomsrett 1/2	Snipsøyrdalsvegen 143 6060	Bosatt

Vegadresse: Nye Tindlundvei 15 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2404 Greåkerdalen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	22954040		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	15.03.2006

3: Bygning 22954040: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 15.03.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	763
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	763
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.03.2004	05.04.2004
Igangsettingstillatelse	20.06.2005	16.06.2005
Tatt i bruk	15.03.2006	16.03.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	255	0	255	0	0	0

H01	3	255	0	255	0	0	0
K01	0	253	0	253	0	0	0

Borettslag

Navn	NYE TINDLUNDVEI BORETTSLAG	Org.nr	889545372
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	10

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	2078/21	2057.4	

Vedtekter

for Nye Tindlundvei borettslag org nr. 889 545 372

tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituert generalforsamling 9. mars 2006
Lagt til 5-1 (8) på generalforsamling 16. mars 2010.
Tillegg av tekst i punkt 4-2 (3) og fjerning av punkt 5-1 (8) vedtatt på generalforsamling 12.05.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nye Tindlundvei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner fem tusen.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der

medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

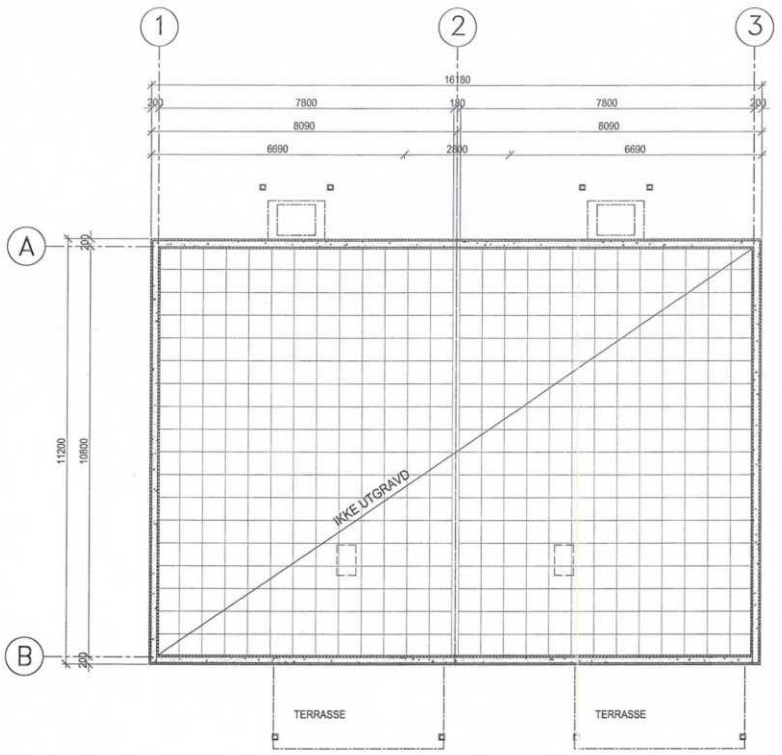
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Kommunesjef teknisk Sarpsborg
Godkjent 0403.04 Sak 200314246-11

E-2

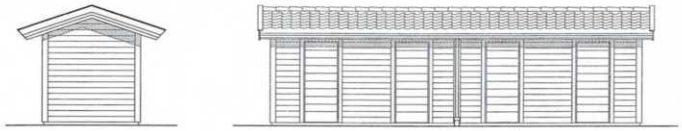
TEGNFORKLARING:

BETONG

EPS-ISOLASJON

MODULNETT = 600X600 mm

REV. GJELDER	REV.	TEGN.	KONTR.	DATO.
PROSJEKT: Boligprosjekt Nye Tindlundvei 15	STATUS: FORPROSJEKT			
	PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN			
TEGNING: Plan grunnmur bygg A	SAK NR. S-0314 B	MÅL 1:100		DATO. 15.08.03
BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA ADRESSE: Stikkavelen 24 1712 Grålum BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker	TEGN. HS	GODKJ. -		SAKSBEH ER.
Arkitekt Team AS NPA VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159	TEGN.NR. AF 100A			INDEX 0



MOT SYDVEST

MOT SYDØST



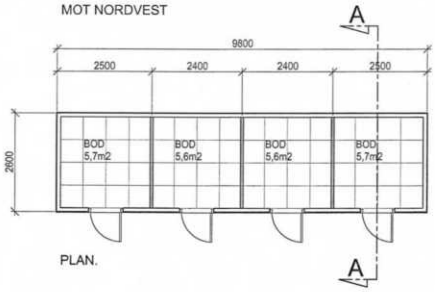
MOT NORDØST



MOT NORDVEST



SNITT A-A.



PLAN.

Boder A. 1 stk. bygg á 4 boder.

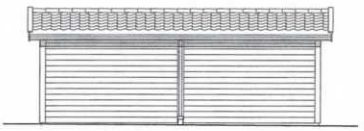


MOT SYDVEST

MOT SYDØST



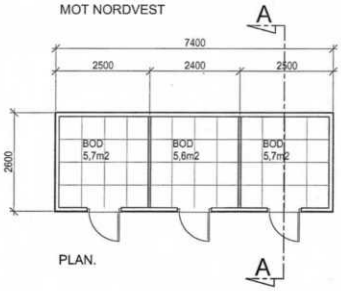
MOT NORDØST



MOT NORDVEST



SNITT A-A.



PLAN.

Boder B og C. 2 stk. bygg á 3 boder.

Kommunesjef teknisk Sarpsborg
Godkjent 0403 04 Sak 200304246-11

E-14

TAKKONSTRUKSJON:

TAKSTEN
36X48 mm LEKTER
23X36 mm SLØYFER
UNDERLAGSPAPP
12 mm X-FINER
TAKSTOLER

GULV PÅ GRUNNEN:

100 mm ARM. BETONGPLATE
50 mm ISOPOR
KOMPR. FINPUKK

YTTERVEGG:

19 mm DOBB.FALSET PANEL
98 mm BIND.VERK

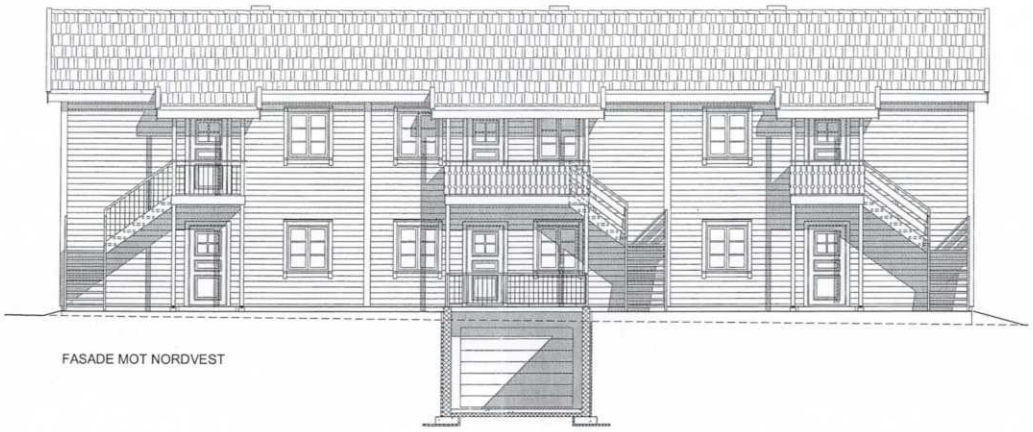
TEGNFORKLARING:

UISOLERT BIND.VERK,
BETONG
EPS-ISOLASJON

REV. GJELDER		REV.	H.S. TEGN.	E.R. KONTR.	DATO.
PROSJEKT	Boligprosjekt Nye Tindlundvei 15	STATUS	FORPROSJEKT		
		PROSJEKTANSVARLIG:	ERIK RINGDALEN		
TEGNING	Boder	SAK NR. S-03'4 B	MÅL 1:100	DATO. 15.08.03	
BYGGHERRE	Gaarden og Delås DA	TEGN. HS	GODKJ. -	SAKSBEH ER	
ADRESSE	Stikkaveien 24 1712 Grålum	TEGN.NR.	AF 101C	INDEX	0
BYGGEPLASS	Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker				

Arkitekt Team AS
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

Vedlegg nr 11



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SYDVEST

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.
C	FJERNET SØYLER. NYTT BALKONGOPPHENG.	H.S.	E.R.		27.01.06
B	ENDRET FASAD4 MOT SYDVEST	H.S.	E.R.		24.06.05
A	ENDRET HØYDE. FJERNET BRANNVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Fasader Bygg B, Nordvest og Sydvest

SAK.NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.06.03

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, Sarpsborg

TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH. ER.

Arkitekt Team As
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150. FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 302B | INDEX C

Vedlegg nr 9



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDØST

B	FJERNET SØYLER. NYTT BALKONGOPPHENG.	H.S.	E.R.		27.01.06
A	ENDRET HØYDE. FJERNET BRANNVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03
	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

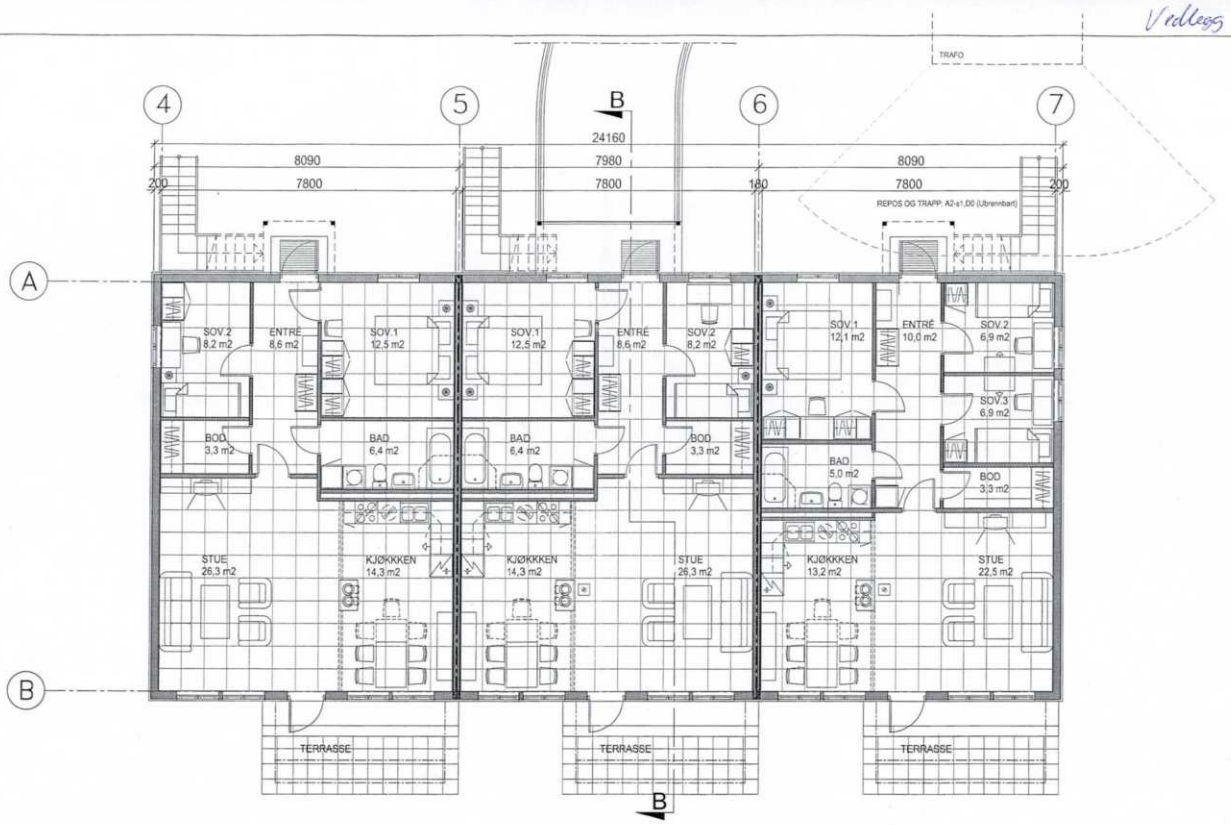
TEGNING: Fasader Bygg B. Sydøst og Nordøst.

SAK NR. S-0314 B	MÅL 1:100		DATO. -
TEGN. HS	GODKJ. -		SAKSBEH ER
TEGN.NR. AF 301B			INDEX B

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, Sarpsborg

Arkitekt Team As
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

Vedlegg nr. 4



TEGNFORKLARING:

- ISOLERT BIND.VERK.
- LYISOLERT VEGG
- BETONG
- EPS-ISOLASJON

C	FJERNET SØYLER UNDER BALKONGER	H.S.	E.R.		27.01.06
B	ENDRET 1 STK. LEILIGHET	H.S.	E.R.		24.06.05
A	UTVIDET BÆREVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03
REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Plan 1. etj. Bygg B.

SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.08.03

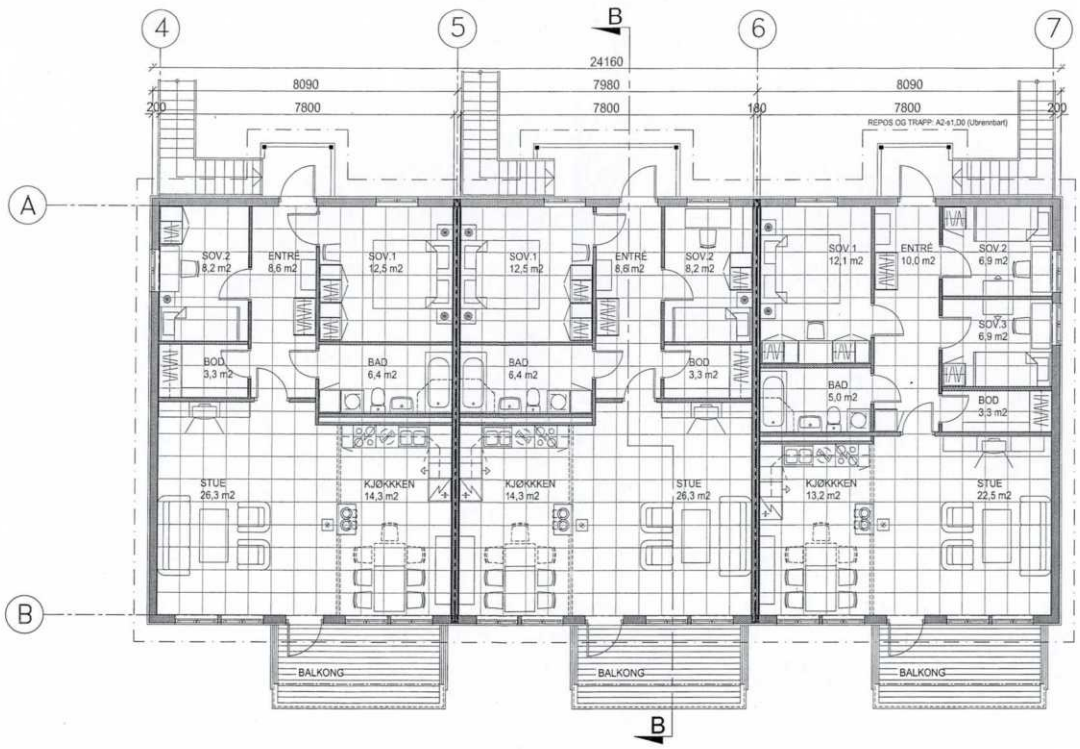
TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ES

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

Arkitekt Team As
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER T.LF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 101B | INDEX C

Vedlegg nr 5



TEGNFORKLARING:

- ISOLERT BIND.VERK.
- LYISOLERT VEGG
- BETONG
- EPS-ISOLASJON

C	ENDRET OPPHENG FOR BALKONGER	H.S.	E.R.		27.01.06
B	ENDRET 1 STK. LEILIGHET	H.S.	E.R.		24.06.05
A	UTVIDET BÆREVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03
REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Plan 2. etj. Bygg B

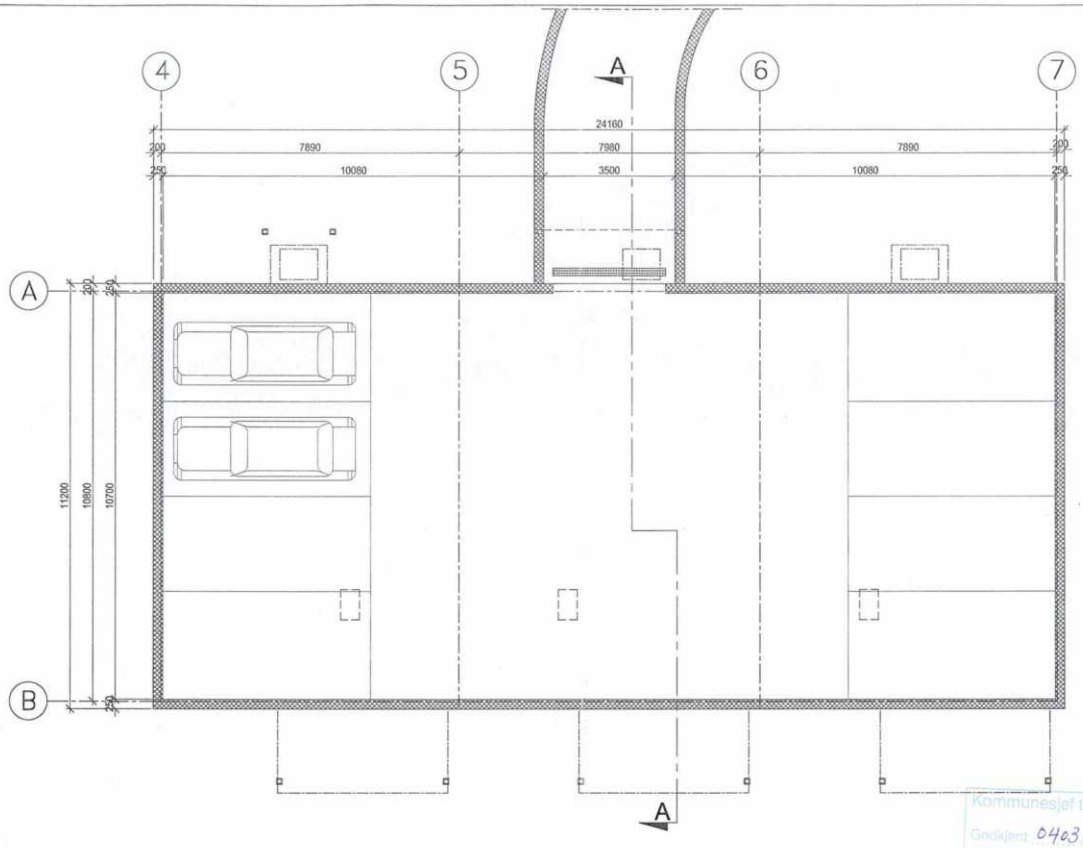
SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.08.03

TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

Arkitekt Team As
NPA
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 102B | INDEX C



Kommunesjef teknisk Sarpsborg
Godkjent 0403.04 Sak 200304244/11 E-8

TEGNFORKLARING:

LECA

MODULNETT = 600X600 mm

A	ENDRET UTFØRELSE AV GRUNNMUR	H.S.	E.R.	E.R.	28.10.03
REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Plan U. etj. bygg B

SAK NR. B-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 27.10.03

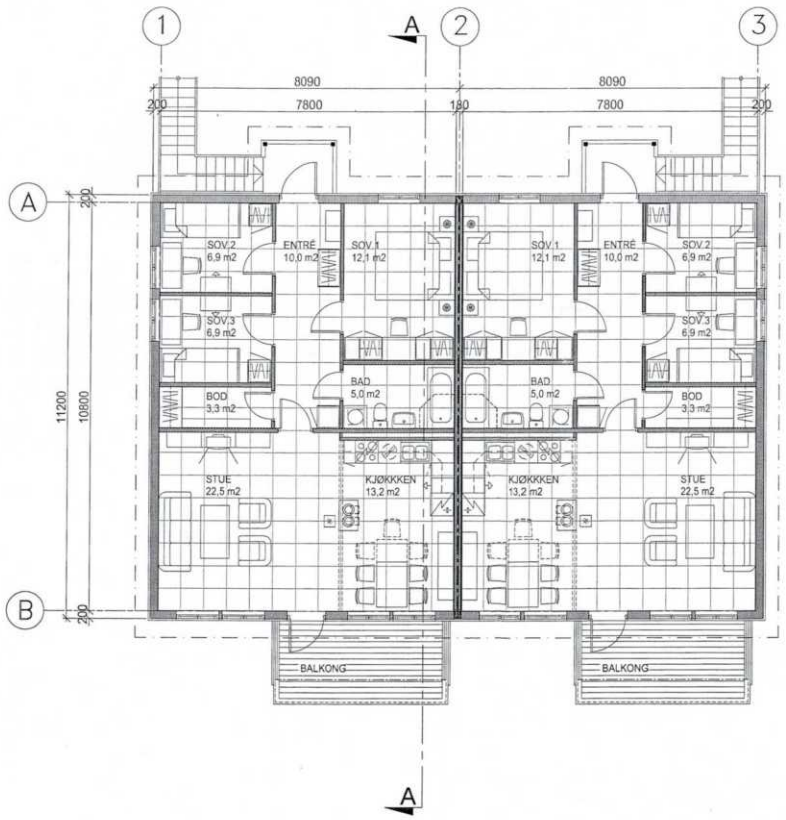
BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER.

Arkitekt Team AS
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 100B | INDEX A

Vedlegg nr 3



TEGNFORKLARING:

- ISOLERT BIND.VERK.
- LYISOLERT VEGG
- BETONG
- EPS-ISOLASJON

REV.	REV. GJELDER	RESP.	KONTR.	GODKJ.	DATO.
B	ENDRET OPPHENG FOR BALKONGER	H.S.	E.R.		27.01.06
A	UTVIDET BÆREVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Plan 2. etj. Bygg A

SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.08.03

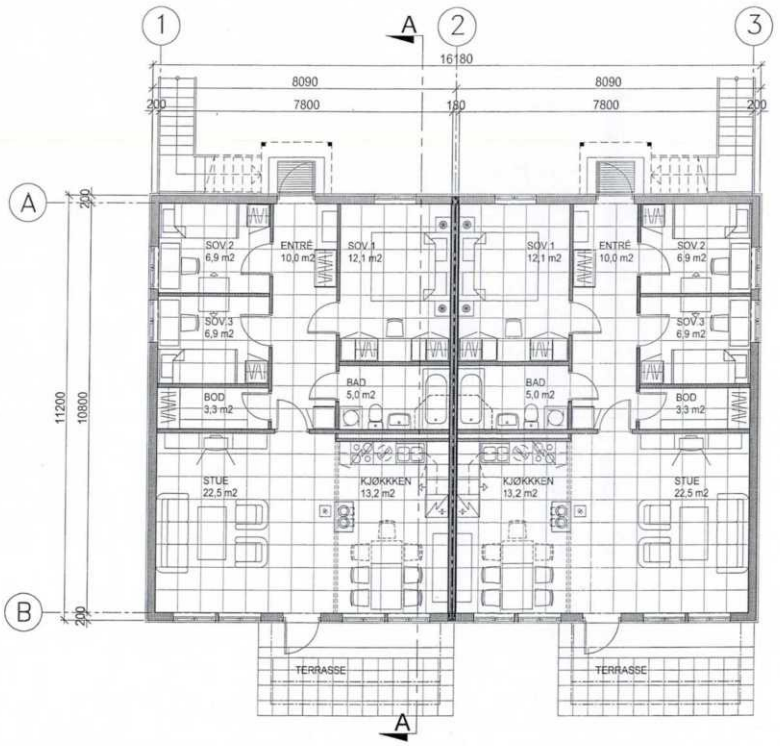
TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER.

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

Arkitekt Team AS
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 102A | INDEX B

Vedlegg nr 2



TEGNFORKLARING:

- ISOLERT BIND.VERK.
- LYISOLERT VEGG
- BETONG
- EPS-ISOLASJON

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.
B	FJERNET SØYLER UNDER BALKONGER	H.S.	E.R.		27.01.06
A	UTVIDET BÆREVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Plan 1. etj. Bygg A.

SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.08.03

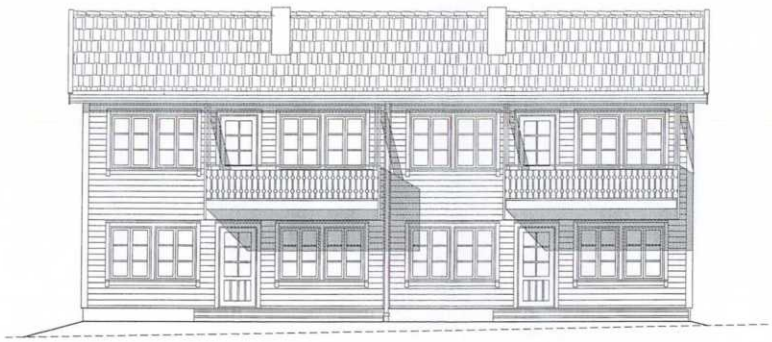
TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER

TEGN.NR. AF 101A | INDEX B

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

Arkitekt Team As
NPA
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

Vedlegg nr 8



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDØST

B	FJERNET SØYLER. NYTT BALKONGOPPHENG.	H.S.	E.R.		27.01.06
A	ENDRET HØYDE	H.S.	E.R.		28.10.03
REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Fasader Bygg A. Sydøst og Nordøst.

SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO 15.08.03

TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER

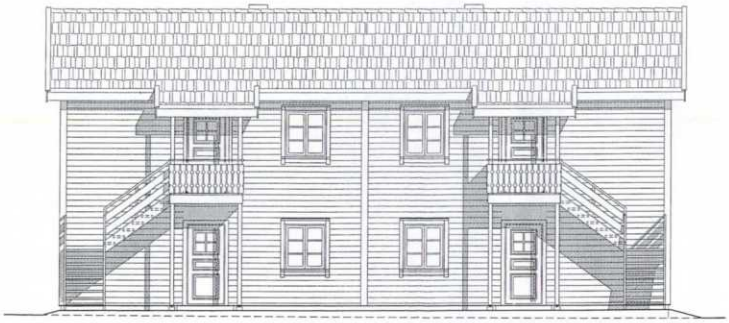
BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, Sarpsborg

Arkitekt Team As
NPA
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

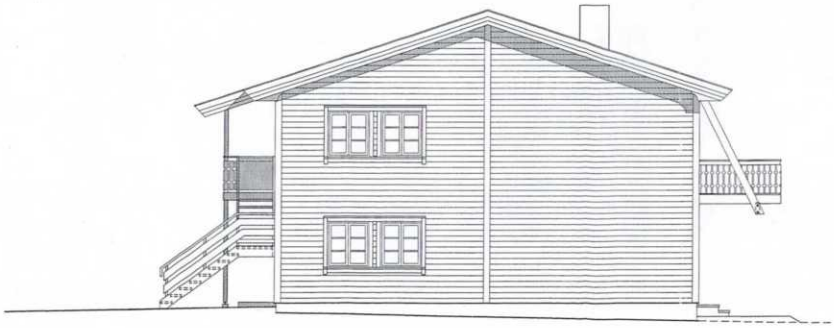
TEGN.NR. AF 301A

INDEX B

Vedlegg nr 10



FASADE MOT NORDVEST.



FASADE MOT SYDVEST

B	FJERNET SØYLER. NYTT BALKONGOPPHENG.	H.S.	E.R.		27.01.06
A	ENDRET HØYDE	H.S.	E.R.		28.10.03
REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Fasader Bygg A. Nordvest og Sydvest.

SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.08.03

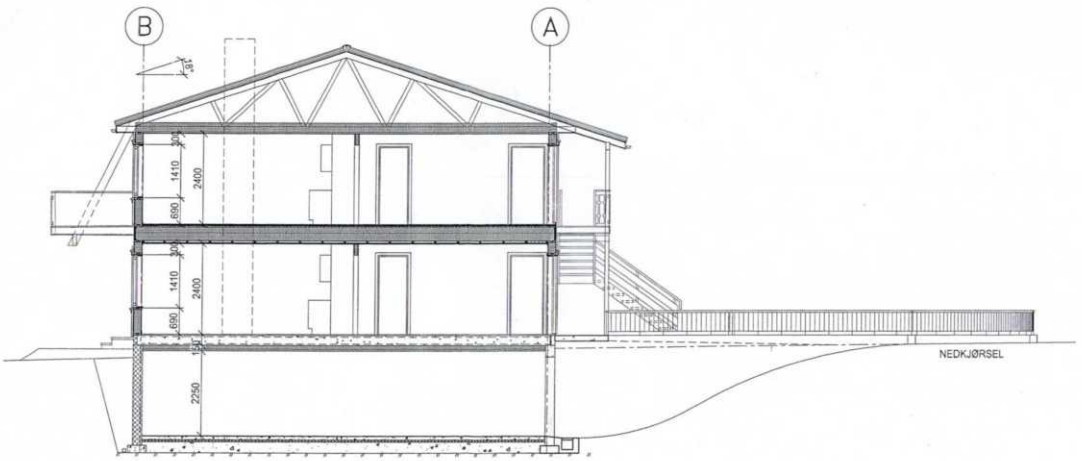
BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, Sarpsborg

TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER

Arkitekt Team As
NPA
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 302A | INDEX B

Vedlegg nr 7



TAKKONSTRUKSJON:
TAKSTEN
36X48 mm LEKTER
23X36 mm SLØYFER
UNDERLAGSPAPP
12 mm X-FINER
TAKSTOLER

HIMLING:
250 mm MINERALULL
PLASTFOLIE
23 mm LEKTER
13 mm GIPSPLATE

ETASJESKILLER 1. - 2. etj.
22 mm SPONPLATE
13mm GULVGIPS
25mm TRINNLYDPLATE
23x98mm SPALTEPANEL
250mm+15mm MINERALULL
45x350mm I-PROFILER
ROCKWOOL LYDBØYLE TYPE F
48x48mm NEDLEKTING
2 LAG 13mm GIPSPLATER

ETASJESKILLER KJELLER - 1. etj.
30 mm PÅSTØP
265 mm HULLDEKKE
100 mm GLAVA A-PLATE
50 mm GARASJEHIMLING

GULV PÅ GRUNNEN:
120 mm ARM. BETONGPLATE
50 mm ISOPOR
2 LAG PLASTFOLIE
CA. 300 mm KOMPR. FINPUKK

YTTERVEGG:
19 mm DOBB.FALSET PANEL
23X36 mm LEKTER
9 mm GU-PLATE
198 mm BIND.VERK
200 mm MINERALULL
PLASTFOLIE
13 mm GIPSPLATE

INNERVEGG:
70-75 mm BINDINGSVERK
75 mm MINERALULL
13 mm GIPSPLATE
PÅ HVER SIDE.

LYDSKILLEVEGG:
2 X 70-75 mm BINDINGSVERK
2 X 75 mm MINERALULL
2 LAG 13 mm GIPS-
PLATE PÅ HVER SIDE.

TEGNFORKLARING:

- ISOLERT BIND.VERK,
- LECA
- BETONG
- EPS-ISOLASJON

B	FJERNET SØYLER, NYTT BALKONGOPPHENG.	H.S.	E.R.		27.01.06
A	ENDRET UTFØRELSE AV BJELKELAG OG GRUNNMUR	H.S.	E.R.		28.10.03
REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Snitt B-B bygg B

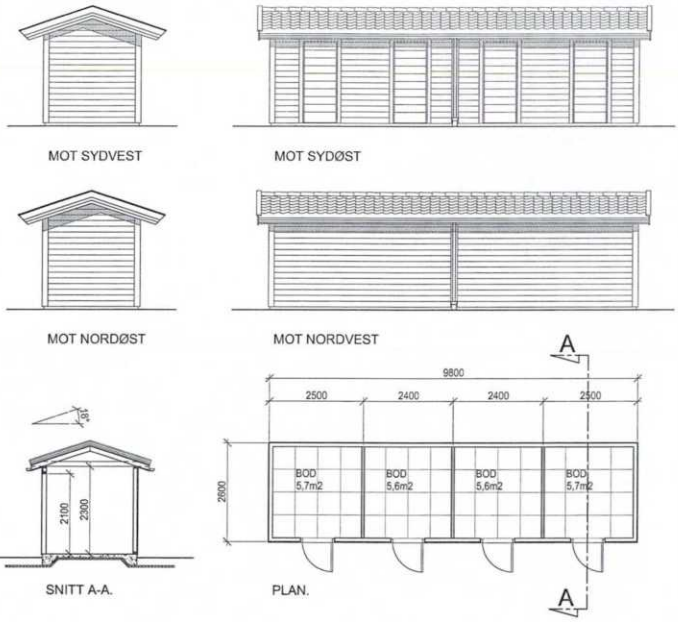
SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.08.03

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

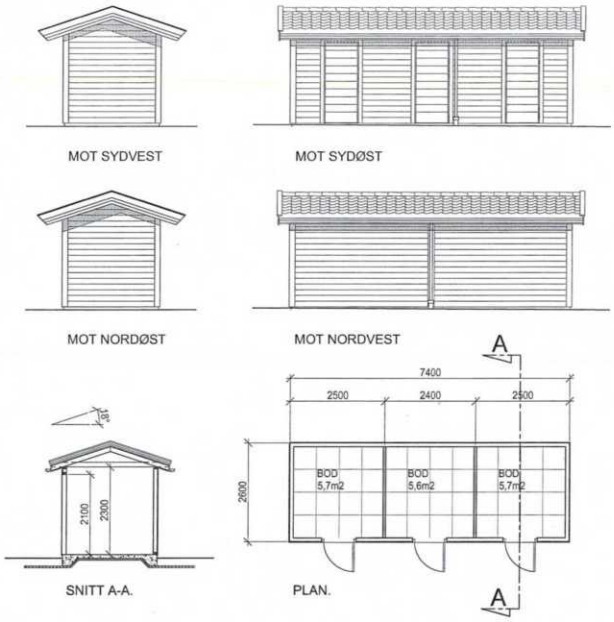
TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER

TEGN.NR. AF 201B | INDEX B

Arkitekt Team As
NPA
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159



Boder A. 1 stk. bygg á 4 boder.



Boder B og C. 2 stk. bygg á 3 boder.

Kommunesjef teknisk Sarpsborg
Gjelder 0403/04 Sak 20030426-11

E-14

TAKKONSTRUKSJON:

TAKSTEN
36X48 mm LEKTER
23X36 mm SLØYFER
UNDERLAGSPAPP
12 mm X-FINER
TAKSTOLER

GULV PÅ GRUNNEN:

100 mm ARM. BETONGPLATE
50 mm ISOPOR
KOMPR. FINPUKK

YTTERVEGG:

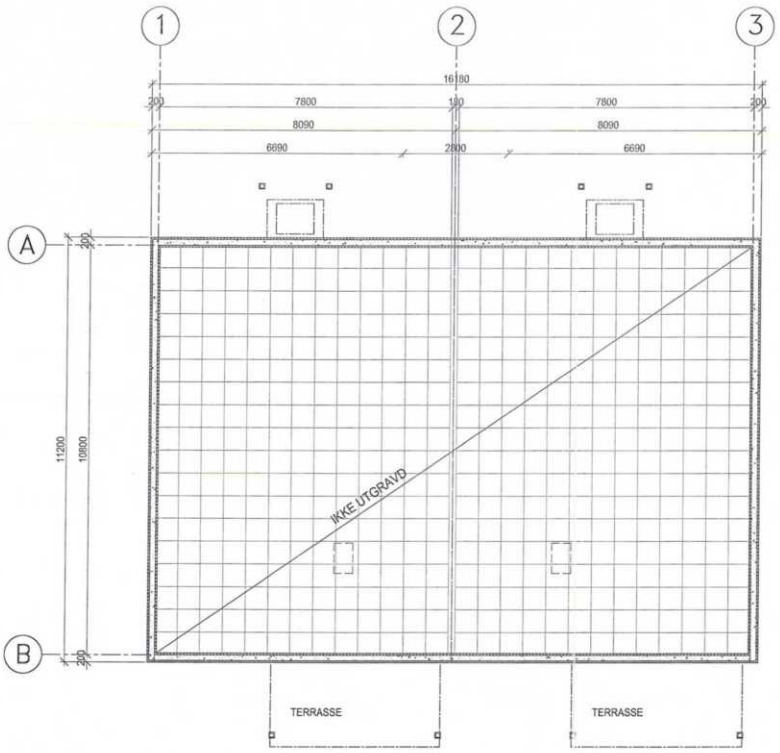
19 mm DOBB.FALSET PANEL
98 mm BIND.VERK

TEGNFORKLARING:

UISOLERT BIND.VERK,
BETONG
EPS-ISOLASJON

REV. GJELDER		REV.	TEGN.	KONTR.	DATO.
		.	H.S.	E.R.	.
PROSJEKT	Boligprosjekt Nye Tindlundvei 15	STATUS	FORPROSJEKT		
		PROSJ.EKTANSVARLIG:	ERIK RINGDALEN		
TEGNING	Boder	SAK NR.	MÅL	DATO.	
		B-0314 B	1:100	15.08.03	
BYGGHERRE	Gaarden og Delås DA	TEGN.	GODKJ.	SAKSBEH	
ADRESSE	Stikkaveien 24 1712 Grålum	HS	-	EP	
BYGGEPLASS	Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker	TEGN.NR.		INDEX	
		AF 101C		0	

Arkitekt team AS
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159



Kommunesjef teknisk Sarpsborg
Godkjent 04.03.04 Sak 2003/4246-11

E-2

TEGNFORKLARING:

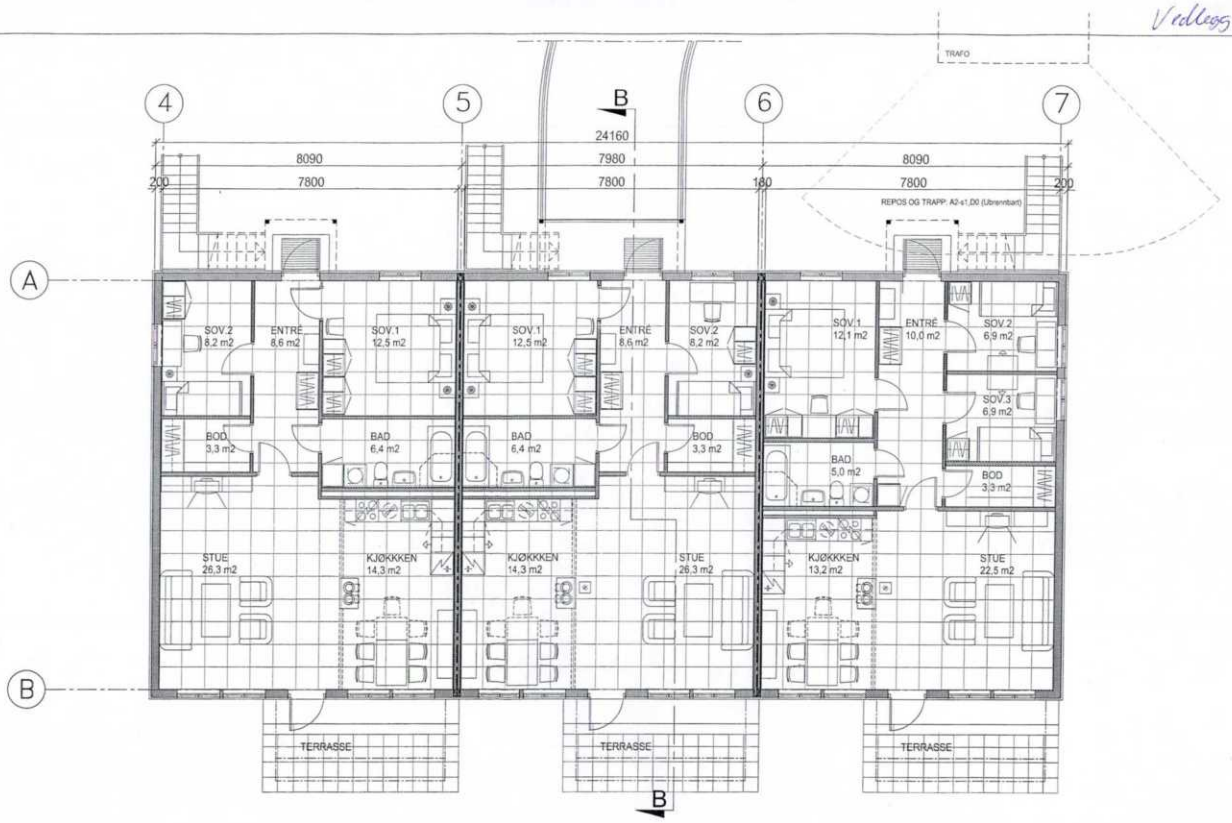
BETONG

EPS-ISOLASJON

MODULNETT = 600X600 mm

REV. GJELDER	REV.	TEGN.	KONTR.	DATO.
PROSJEKT Boligprosjekt Nye Tindlundvei 15	STATUS FORPROSJEKT			
	PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN			
TEGNING Plan grunnmur bygg A	SAK NR. S-0314 B	MÅL 1:100		DATO. 15.08.03
BYGGHERRE Gaarden og Delås DA ADRESSE Stikkaveien 24 1712 Grålum BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker		TEGN. HS	GODKJ. -	SAKSBEH ER.
Arkitekt Team As NPA VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159	TEGN.NR. AF 100A			INDEX 0

Vedlegg nr 4



TEGNFORKLARING:

- ISOLERT BIND.VERK.
- LYISOLERT VEGG
- BETONG
- EPS-ISOLASJON

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.
C	FJERNET SØYLER UNDER BALKONGER	H.S.	E.R.		27.01.06
B	ENDRET 1 STK. LEILIGHET	H.S.	E.R.		24.06.05
A	UTVIDET BÆREVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Plan 1. etj. Bygg B.

SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.08.03

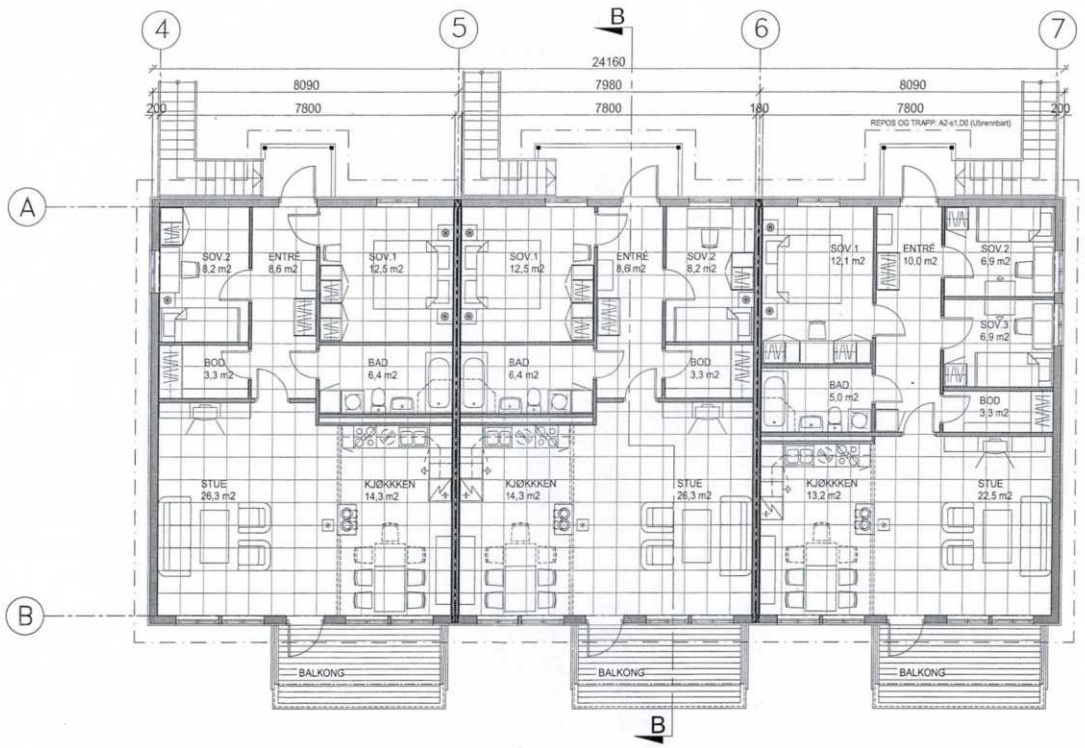
BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER

Arkitekt team AS
NPA
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 101B | INDEX C

Vedlegg nr 5



TEGNFORKLARING:

- ISOLERT BIND.VERK,
- LYISOLERT VEGG
- BETONG
- EPS-ISOLASJON

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.
C	ENDRET OPPHENG FOR BALKONGER	H.S.	E.R.		27.01.06
B	ENDRET 1 STK. LEILIGHET	H.S.	E.R.		24.06.05
A	UTVIDET BÆREVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Plan 2. etj. Bygg B

SAK NR.	MÅL	DATO.
S-0314 B	1:100	15.08.03

TEGN.	GODKJ.	SAKSBEH
HS	-	ER

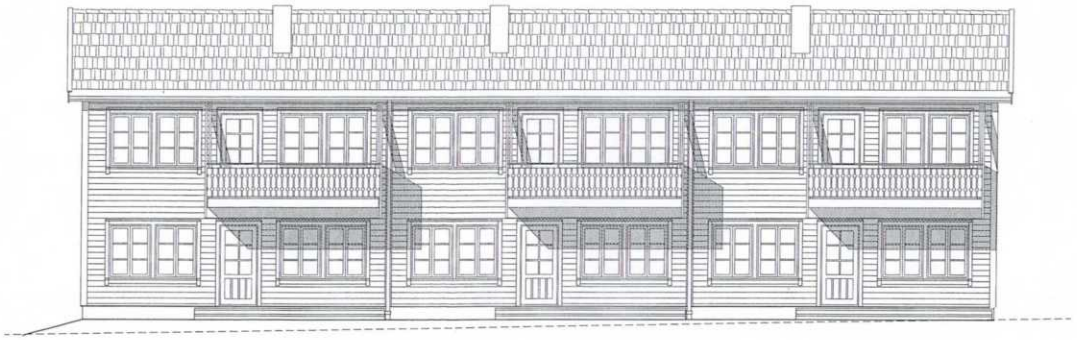
BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

Arkitekt Team As
NPA
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 102B

INDEX C

Vedlegg nr 9



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDØST

B	FJERNET SØYLER. NYTT BALKONGOPPHENG.	H.S.	E.R.		27.01.06
A	ENDRET HØYDE. FJERNET BRANNVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03
	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Fasader Bygg B. Sydøst og Nordøst.

SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. -

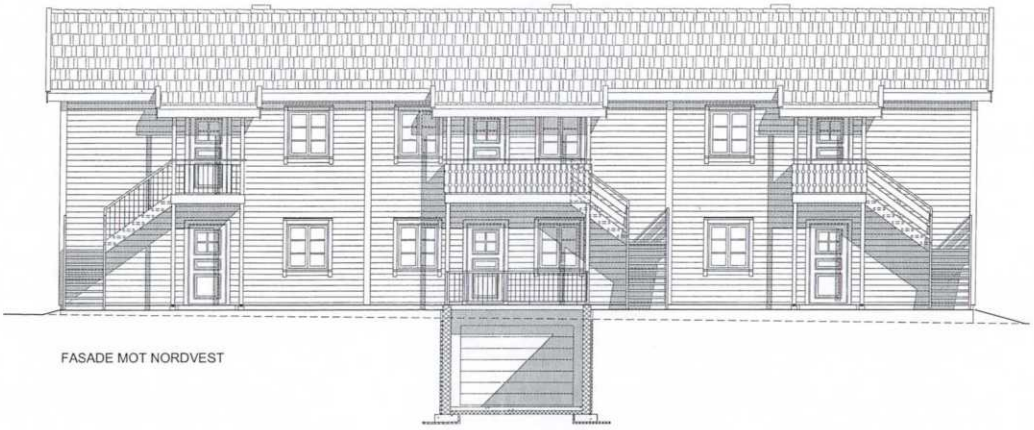
BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, Sarpsborg

Arkitekt Team As
VISTERVEIEN 33, 1720 GRÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127189

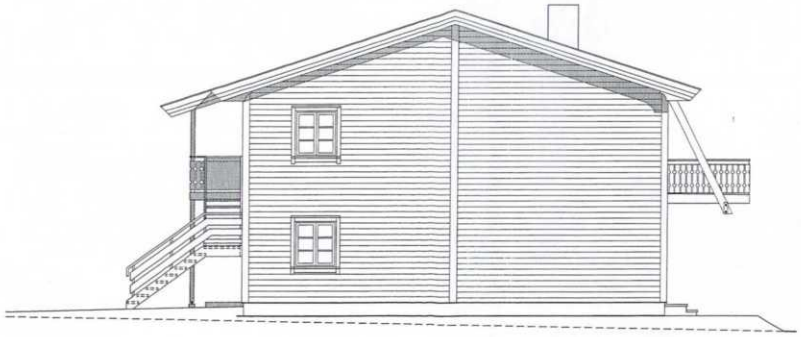
TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER

TEGN.NR. AF 301B | INDEX B

Vedlegg nr 11



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SYDVEST

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.
C	FJERNET SØYLER, NYTT BALKONGOPPHENG.	H.S.	E.R.		27.01.06
B	ENDRET FASADE MOT SYDVEST	H.S.	E.R.		24.06.05
A	ENDRET HØYDE. FJERNET BRANNVEGG	H.S.	E.R.		28.10.03

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Fasader Bygg B, Nordvest og Sydvest

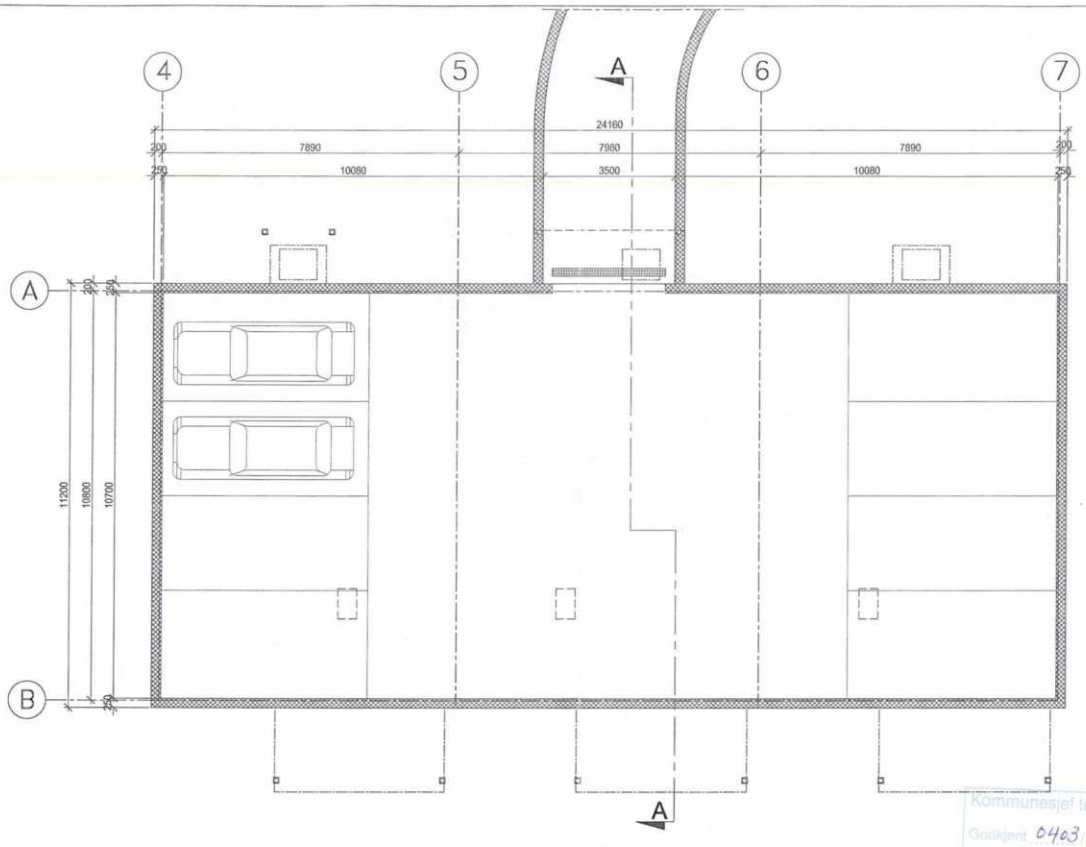
SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 15.08.03

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, Sarpsborg

TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER

Arkitekt Team As
VISTERVEIEN 33, 1720 GRÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 302B | INDEX C



Kommunesjef teknisk Sarpsborg
Godkjent 0403.04 Sak 200304244/11 E-8

TEGNFORKLARING:

LECA

MODULNETT = 600X600 mm

A	ENDRET UTFØRELSE AV GRUNNMUR	H.S.	E.R.	E.R.	28.10.03
REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO.

PROSJEKT: Boligprosjekt
Nye Tindlundvei 15

STATUS: FORPROSJEKT

PROSJEKTANSVARLIG: ERIK RINGDALEN

TEGNING: Plan U. etj. bygg B

SAK NR. S-0314 B | MÅL 1:100 | DATO. 27.10.03

TEGN. HS | GODKJ. - | SAKSBEH ER.

BYGGHERRE: Gaarden og Delås DA
ADRESSE: Stikkaveien 24
1712 Grålum
BYGGEPLASS: Nye Tindlundvei 15, 1718 Greåker

Arkitekt TeamAS
VISTERVEIEN 33, 1720 GREÅKER TLF. 69127150 FAKS. 69127159

TEGN.NR. AF 100B | INDEX A

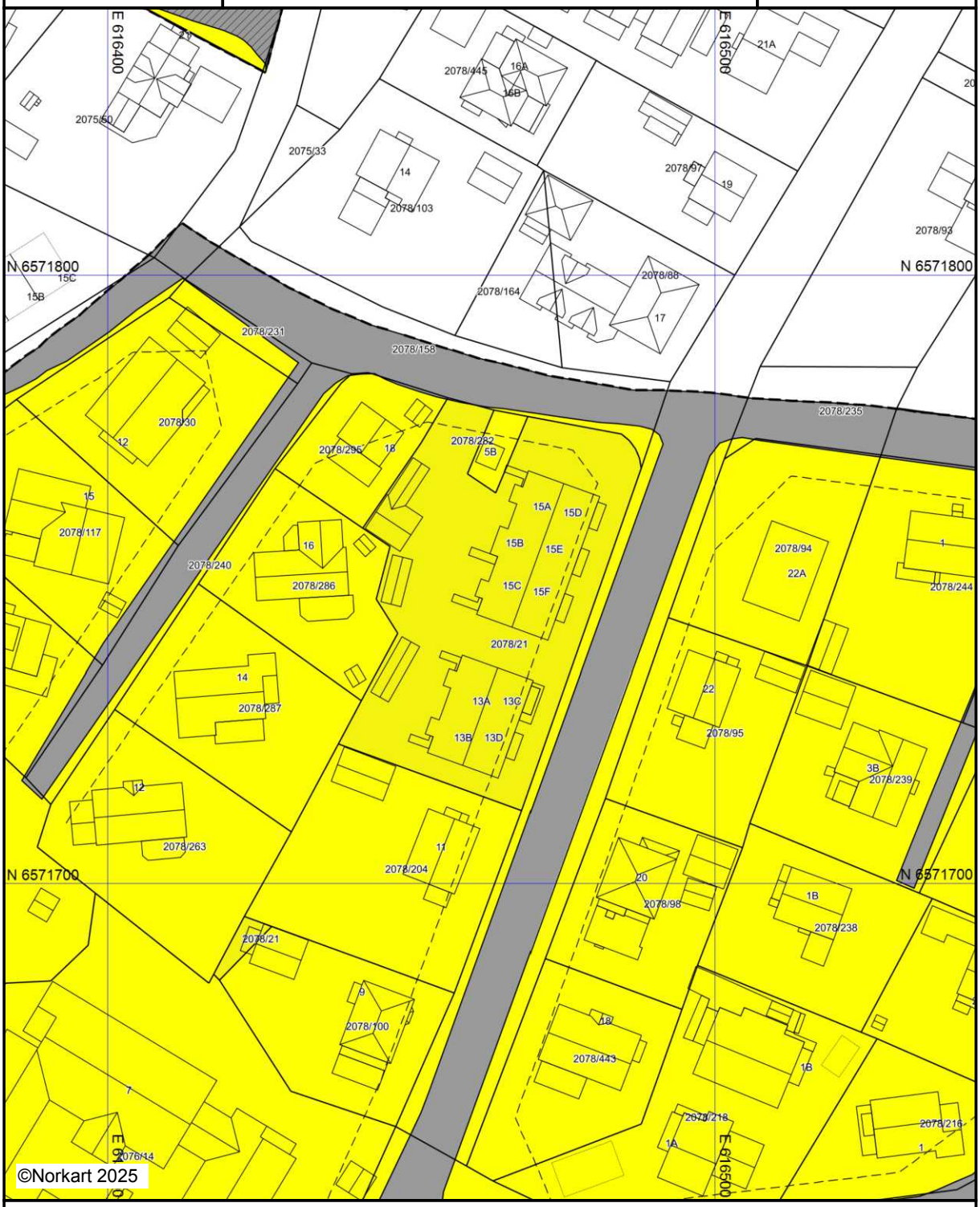
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2078/21
Adresse: Nye Tindlundvei 15A
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



Festekontrakt

Frode Eriksen AS
Postboks 400
1703 Sarpsborg 979951671

TINGLYST
DAGBOKNR.: 321066
- 6 JULI 2006
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0105	Sarpsborg	2078	21		

Tomteverdi: 2.300.000,-

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
987 835 834	Tim Invest AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
889 545 372	Nye Tindlundvei borettslag	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 36.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
-	-

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet ~~etter~~

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)

- [X] Kartforretning/målebrev — Datert 1969
- [ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen — Datert

hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)

- [ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter .... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet.
  Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
  I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.
- [ ] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. ~~festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,~~
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Fester
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Festeleien . skal indeksreguleres hvert .. år fra kontraktens tinglysing.

Denne festekontrakt skal følge nye vedtatte lover vedr. tomtefeste, dersom lov om tomtefeste endres / oppdateres.

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato Sarpsborg 24.05.2006

Bortfesters underskrift: Timar Christesen
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TIMAR CHRISTENSEN

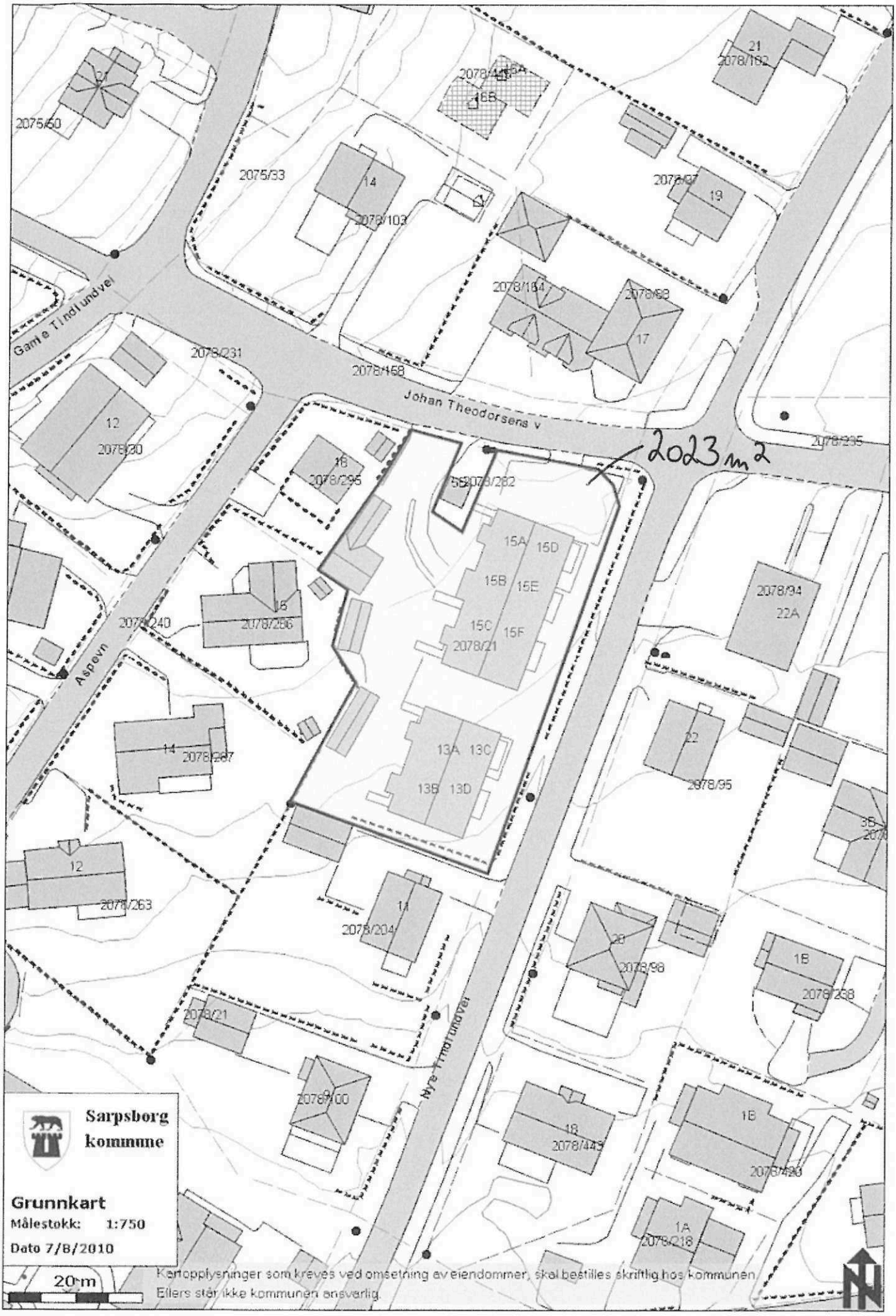
Tove Christesen
TOVE CHRISTENSEN

Sted, dato Sarpsborg 24.05.2006

Festers underskrift: Timar Christesen
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

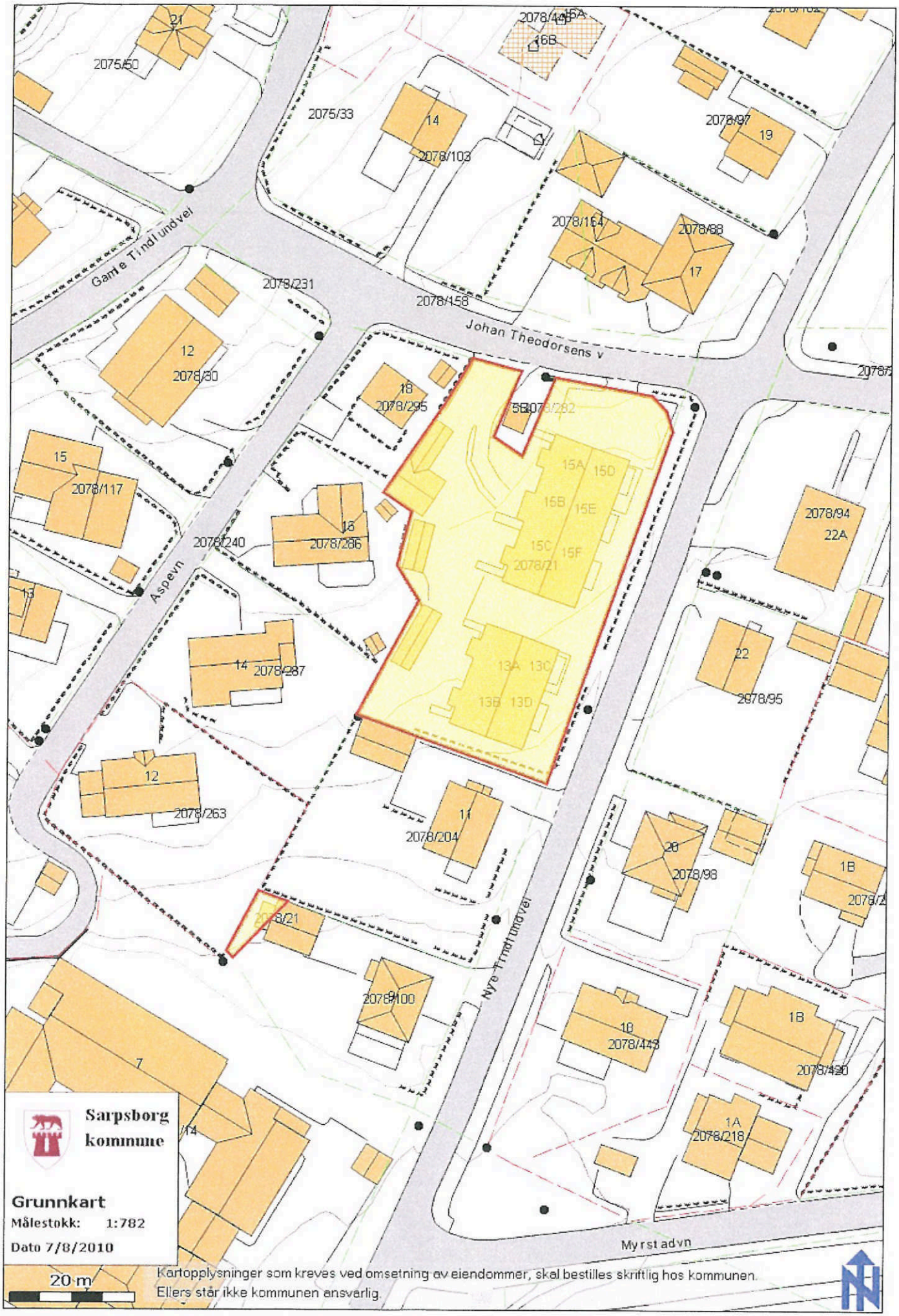
Tove Christesen
TOVE CHRISTENSEN

✓ TINGLYST
DAGBOKNR: 32166
- 6 JULI 2006
STATENS KARTVERK


2023 m2
Gamle Tindlundvei
Johan Theodorsens v
Aspevn
Nye Tindlundvei
2075/50
2075/33
2078/103
2078/184
2078/68
2078/231
2078/158
2078/30
2078/295
2078/282
2078/240
2078/286
2078/21
2078/287
2078/263
2078/204
2078/98
2078/95
2078/94
2078/100
2078/443
2078/218
2078/238
Sarpsborg kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:750
Dato 7/8/2010
20m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

EIENDOM
GNR/BNR
2078/21
Areal 2 023 m²

BYGNING
Bygningsnummer 22954040
Bygningstype
141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer
Bygningsstatus Bygning er tatt i bruk
Grunnflate 327 m²


Gamle Tindlundvei
Johan Theodorsens v
Aspevn
Nye Tindlundvei
Myrstadvn
2075/50
2075/33
2078/103
2078/97
2078/164
2078/88
2078/231
2078/158
2078/30
2078/295
2078/282
2078/117
2078/240
2078/286
2078/21
2078/94
2078/287
2078/95
2078/263
2078/204
2078/98
2078/100
2078/443
2078/420
2078/218
Sarpsborg kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:782
Dato 7/8/2010
20 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

ORDENSREGLER

FOR

NYE TINDLUNDVEI BORETTSLAG

Sist endret av generalforsamlingen 26.03.25

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne 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

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slike aktiviteter skal utføres på hverdager kl. 07:00-20:00 og lørdager kl. 10:00-18:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at beboerne viser alminnelige hensyn ved tørking, lufting og risting av tøy.
- at verandaene ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at carporter og garasje ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. **Fellesarealer**
   Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

   Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

   Ved feil på felles installasjoner, kontakt styret.

5. **Kjøring og parkering**
   De som er tildelt garasje eller plass i carport, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplassen er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. I månedene juni, juli og august skal all kjøring søkes unngått på nedre gårdsplass da asfalten der ikke er beregnet på bilkjøring.

6. **Dyrehold**
   Brukeren av boligen skal søke styrets godkjennelse før anskaffelse av dyr. Skjemaet "Avtale om dyrehold" skal benyttes. Ved nyanskaffelser av dyr skal ny søknad sendes og ny avtale være undertegnet før dyret anskaffes. Beboere som holder dyr, skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

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

AVTALE OM DYREHOLD

Beboer : .....

Leilighet nr : .....

Adresse : .....

Postnr./sted : .....

Undertegnede har tillatelse til å holde ……. stk ……
(stk) (type dyr)

og er kjent med at denne avtalen betraktes som en del av ordensreglene og husleiekontrakten. Brudd på avtalevilkårene medfører at dyret/dyrene forlanges fjernet for eierens regning og risiko.

Vilkår

1. Husdyr skal ikke gå fritt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder både ute og inne. Hunder føres i bånd eller bæres på fellesarealene.
2. Katt skal kastreres/steriliseres.
3. Evt. ekskrementer skal fjernes straks.
4. Eieren holdes ansvarlig for at husdyrholdet følger bestemmelsene om ro og orden i husleiekontrakten og ordensreglene.
5. Vilkårene for husdyrhold fastsettes og kan endres av styret.

..... , den
Sted

den ……. / ……. 20……
dato

.....
Andelseier/beboer

.....
For styret i borettslaget

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2078	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nye Tindlundvei 15A, 1718 GREÅKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 057 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Vesentlig fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 981 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 2 057 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	1 002 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21013
Navn	Rv. 109 - Storveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/832/2113.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 057 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

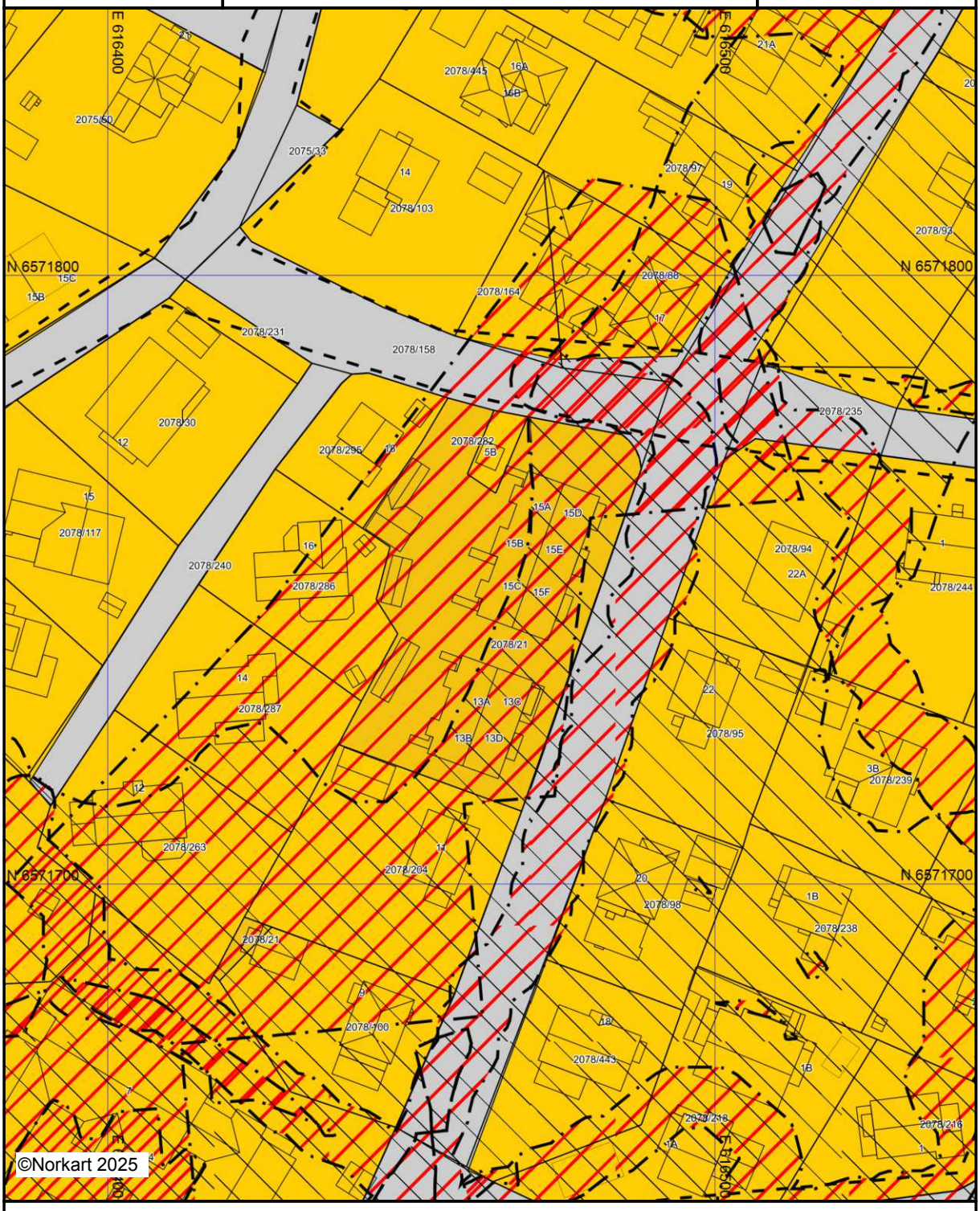
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2078/21
Adresse: Nye Tindlundvei 15A
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

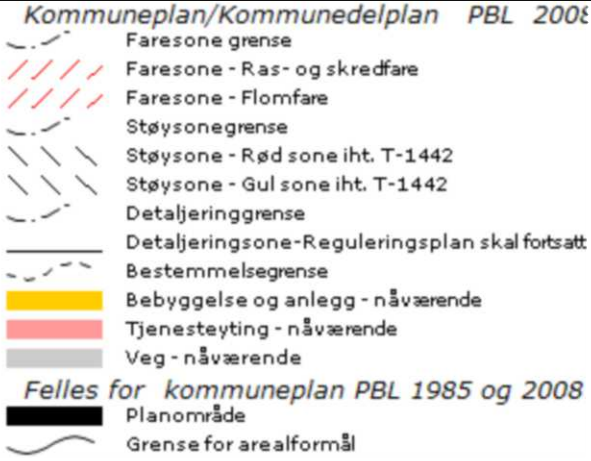
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nye Tindlundvei Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Bøe

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Bøe

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 5
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 6

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 1
Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Anita Irene Meland og Stine Bernice Klemetsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av ordensreglene

Styret foreslår å endre ordensreglenes punkt 6.

Dagens tekst:
"Det er forbudt å holde dyr i borettslaget.
Selv om det er forbudt med dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget og skjema om "Avtale om dyrehold" må undertegnes. Ved nyanskaffelser av dyr skal ny søknad sendes og ny avtale undertegnes før dyret anskaffes.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område."

Vedtak:

Teksten i ordensreglenes punkt 6 endres til:

"Brukeren av boligen skal søke styrets godkjennelse før anskaffelse av dyr. Skjemaet "Avtale om dyrehold" skal benyttes. Ved nyanskaffelser av dyr skal ny søknad sendes og ny avtale være undertegnet før dyret anskaffes. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område."

Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:
Kr. 10.000 til styreleder Knut M. Sagplass, kr. 5.000 hver til styremedlemmene Freddy Pettersen og Anita Irene Meland, og kr. 2.000 til varamedlem Reidun Stang.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Knut M. Sagplass er på valg

Forslag: Gjenvalg av Knut M. Sagplass

Vedtak:
Som forslag

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Anita Irene Meland er på valg

Forslag: Gjenvalg av Anita Irene Meland

Vedtak:
Som forslag

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Reidun Stang er på valg

Forslag: Gjenvalg av Reidun Stang

Vedtak:
Som forslag

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Delegat: Knut M. Sagplass

Varadelegat: Freddy Pettersen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 26.03.2025

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
Anita Meland, protokollvitne (sign.)
Stine Klemetsen, protokollvitne (sign.)

Skatteetaten

Dato
30.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 889 545 372 Andelsnr 103

Eiendommens adresse:

Nye Tindlundvei 15A, 1718 GREÅKER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 875 695
Som sekundærbolig:	kr 3 502 780

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kvittering for levert ordre: 1118357

Oppdragsnummer: 193250247
Matrikkel: 3105/2078/21/0/0
Adresse: Nye Tindlundvei 15A, 1718 GREÅKER
Ordre bestilt: 2025-12-16 09:53:01
Ordre ferdig: 2025-12-17 07:35:25

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	4994,-
Total	4994,-

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nye Tindlundvei 15A, 1718 Greåker
Gnr. 2078, Bnr. 21, andelsnr. 103 i NYE TINDLUNDVEI BORETTSLAG,
Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250247

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
