PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SYMREVEIEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører og kommune

Byggetegninger og midlertidig brukstilatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Symreveien 8, 1825 TOMTER
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 805, bnr. 32, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 21.12.2025 **Rapportdato:** 21.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2570 **Referansenummer:** UY5770

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms eierseksjon fra 2024 med sentral beliggenhet i Tomter Park.

Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg og heis mellom etasjene.

Boligen ligger i 2. etasje og består av entrè/gang, bod/teknisk rom, bad/wc, stue/kjøkken og 2 soverom.

Sydvendt balkong på 10 m².

I tillegg kommer kjellerbod på 4 m².

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra bergvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Varmekabler på badet.

Gjenværende entreprenørgaranti til juni 2029.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

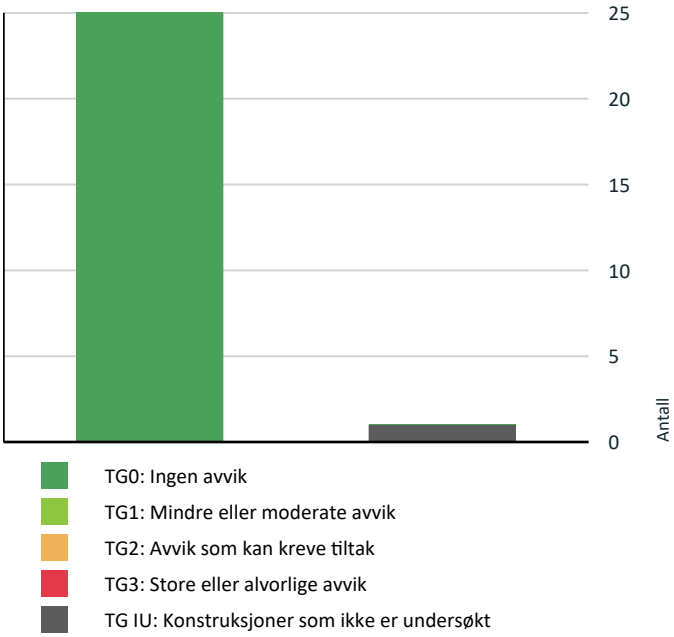
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2024 over 5 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader er kledd med panel. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 0 Vinduer

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.

TG 0 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 40 dB.
PVC balkongdør med 3-lags isolerglass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong på 10 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med terrassemarkise, utelys og stikkontakter.

TG 0 Utvendig solavskjerming

Screens med fjernbetjening på soveromsvinduene.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè/gang.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 0 Innvendige dører

Malte glatte dører.

TG 0 Garderober

Garderobeskap med innredning på soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift: TEK-17.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 30 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke nødvendig da badet er nybygget i 2024 og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Boligen er prosjektert og levert med kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 0 **Avløpsrør**

Avløpsrør er av støpejern og plast.

TG 0 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom.
Eier opplyser at filtre skiftes regelmessig i regi av Sameiet.

TG 0 **Bredbåndstilknytning**

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 0 **Porttelefonanlegg**

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.

TG 0 **Vannbåren varme**

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra bergvarmeanlegg i entrè/gang og stue/kjøkken.

TG 0 **Elektrisk anlegg**

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 12 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Eier opplyser om El-tilsyn i 2025 utført som stikkprøvekontroll blant annet i denne leiligheten.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkleranlegg.
Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

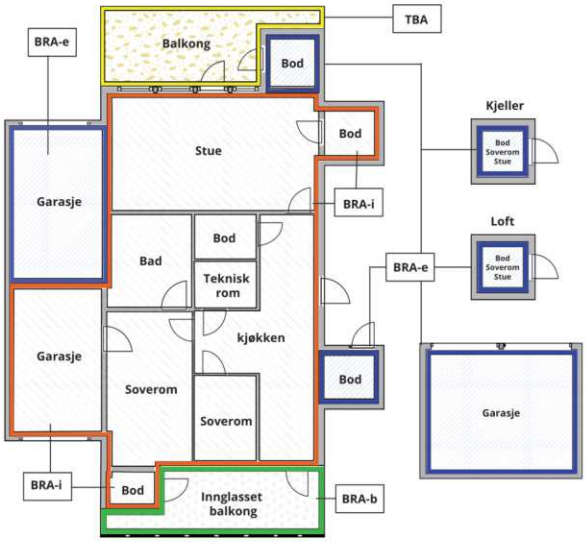
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	64			64	10
Kjeller		4		4	
SUM	**64**	**4**			**10**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad/wc, bod/teknisk rom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er nyoppført i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.12.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Svein Arne Andal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	805	32		6	3025 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Symreveien 8, 1825 TOMTER

Hjemmelshaver
Andal Svein Arne

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral beliggenhet i Tomter Park.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 3025 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.12.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.12.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UY5770

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250271

Selger 1 navn
Svein Arne Andal

Gateadresse
Symreveien 8

Poststed	Postnr
TOMTER	1825

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 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

☑ Nei ☐ Ja

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 fruktmerker 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 i boligen 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

Beskrivelse: Kontroll høsten 2025.Ingen feil eller mangler

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

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

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

Boligen er nesten ny.Hadde takst,alt var tg 0.

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 (akjseboliger), 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.

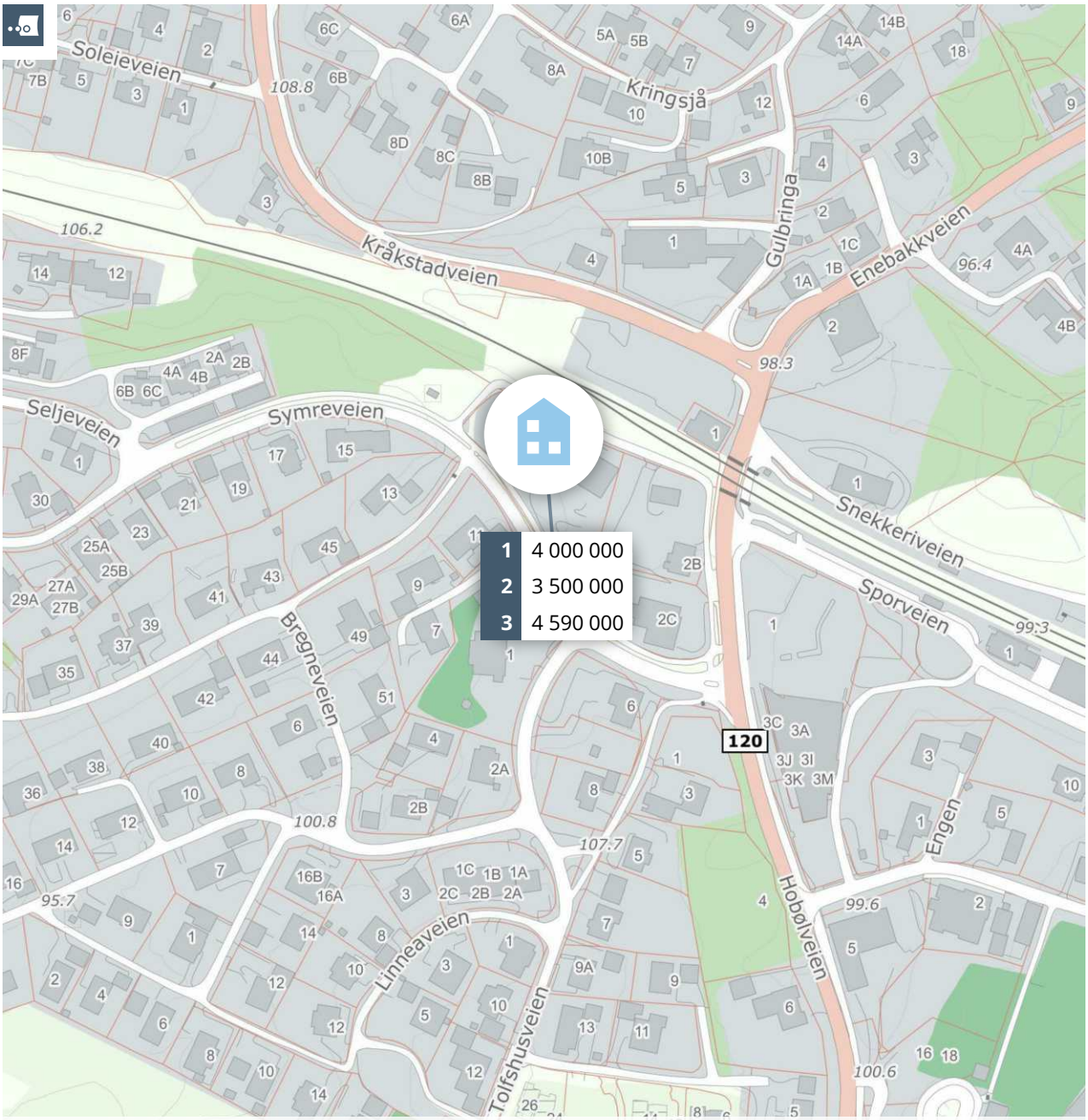
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Meglers verdivurdering

SYMREVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 15.01.2026

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: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Symreveien 8, 1825 TOMTER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 805 BNR 32 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS TOMTER SØR

Verdivurdert til

3 790 000

0	3 790 000	59 219
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	4 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	1 688
Formue	5 463
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Symreveien 8 64 m² 2024 5. etg 2 sov	15.06.2025	4 150 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**62 500**
2 Symreveien 8 0 m² 2024 2. etg - sov	27.06.2024	-	**3 500 000**	-	3 500 000	**-**
3 Symreveien 8 0 m² 2024 4. etg - sov	19.06.2024	-	**4 590 000**	-	4 590 000	**-**

Dette er en fantastisk leilighet som har en luftig og god utsikt, gode solforhold, en optimal planløsning og flott standard. Behagelig vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og entré.

Leiligheten inneholder entré/gang, 2 soverom, bad av god størrelse, stue med utgang til romslig balkong og god plass til egen spisestuedel, kjøkken og innvendig bod/teknisk rom.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med luftig og flott utsikt over nærområdet. Det medfølger parkeringsplass i felles oppvarmet garasjeanlegg og det er heis fra parkeringskjeller / 1. etasje som tar deg rett opp til leilighetsplan.

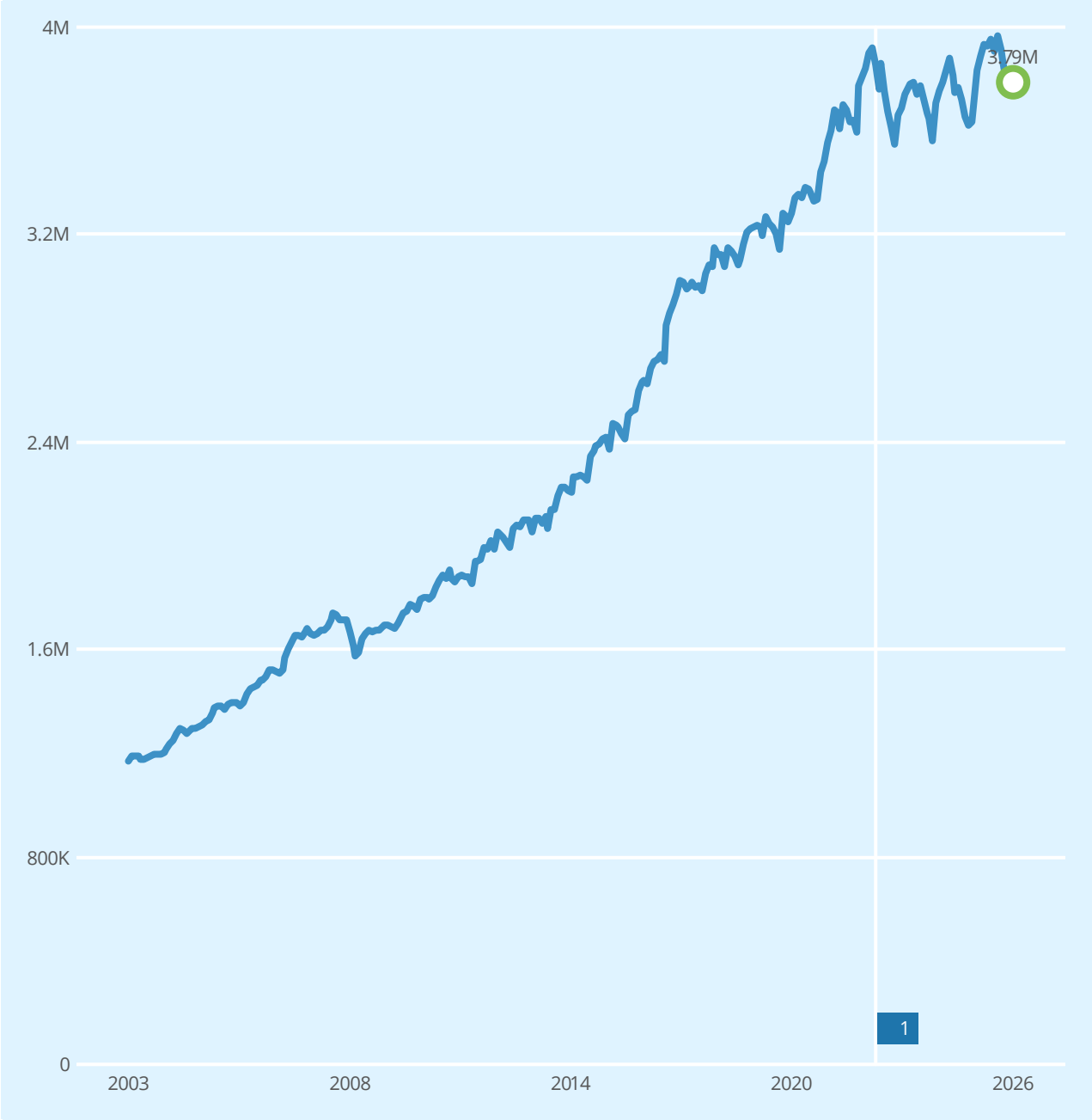
Sentralt beliggenhet med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk og togstasjon. Under 30 min til Oslo.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.06.2024		27.06.2024	-	3 500 000	-	3 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble kjøpt før tinglysningstidspunktet i oktober 2023.

Leiligheter til salgs i 1825 TOMTER nå

1
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 697 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
264
dager

Leiligheter solgt i 1825 TOMTER siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4.1M
4.0M
3 859 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3 775 000 Salgspris i snitt
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

59 219 Symreveien 8 Totalpris 3 790 000

48 960 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

42 066 INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 9 mnd

Utskriftsdato: 05.01.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	805	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Symreveien 8, 1825 TOMTER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	**4 217,00 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4217.00	1/1	0 %	4 217,00 kr
					Sum	**4 217,00 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 05.01.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	805	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Symreveien 8, 1825 TOMTER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 536,80 kr
Sum	**2 536,80 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr
					Sum	**2 745,10 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Årsoppgjørsrapport

Boligsameiet Tomter Park
2024

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Årsregnskap for Boligsameiet Tomter Park

Alle beløp i NOK

	Note	2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		570 365	991 980	943 848
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**570 365**	**991 980**	**943 848**
Lønn og personalkostnader	2	0	39 935	39 935
Vaktmestertjeneste		27 417	35 000	0
Renhold		51 208	81 000	96 000
Kabel-TV/Bredbånd		59 113	180 180	180 180
Strøm og nettleie		37 194	50 000	84 000
Andre driftskostnader	3	7 548	45 000	45 000
Reparasjon og vedlikehold	3	25 858	105 000	55 000
Eksterne tjenester	3	43 481	72 500	78 550
Serviceavtaler	3	41 714	103 560	97 000
Forsikringer		42 106	72 181	79 000
Andre kostnader	3	9 258	14 000	23 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**344 895**	**798 356**	**777 665**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**225 470**	**193 624**	**166 183**
DRIFTSRESULTAT:		**225 470**	**193 624**	**166 183**
Finansinntekter		543	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**543**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**226 013**	**193 624**	**166 183**
Resultat		**226 013**	**193 624**	**166 183**
Overført annen egenkapital		**226 013**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**226 013**	**0**	**0**

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Balanse

Boligsameiet Tomter Park

	Note	2024
EIENDELER		
Kundefordringer		13 107
Sum fordringer		**13 107**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	266 208
SUM OMLØPSMIDLER		**279 315**
SUM EIENDELER		**279 315**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Annen opptjent egenkapital		226 013
Udisponert resultat		0
Sum opptjent egenkapital		**226 013**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**226 013**
Leverandørgjeld		37 864
Annen kortsiktig gjeld		15 439
Sum kortsiktig gjeld		**53 303**
SUM GJELD		**53 303**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**279 315**

OSLO, 30.12.1900
Styret for Boligsameiet Tomter Park

Magnus Svarstad	Aasmund Bredeli	Bethina Bakken
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	459 751
Fakturert Kabel-TV/Internett	71 214
Fakturert parkeringsplass	39 400
Sum driftsinntekter	**570 365**

Note 2 Lønnskostnader

	2024
Styrehonorar	0
Arbeidsgiveravgift	0
Sum lønnkostnader	**0**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	7 548
Sum andre driftskostnader	**7 548**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	25 858
Sum reparasjon og vedlikehold	**25 858**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	5 981
Forretningsførsel og regnskap	37 500
Sum eksterne tjenester	**43 481**

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	17 214
Heis serviceavtale	24 500
Sum serviceavtaler	**41 714**

Andre kostnader

	2024
Inventar og kontormaskiner	1 098
Lisens og systemkostnader	2 750
Bank- og kortgebyrer	2 551
Annen kostnad	2 656
Øreavrunding	-7
Tap på fordringer	210
Sum andre kostnader	**9 258**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	65 665
Plasseringskonto	200 543
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**266 208**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	0	**0**
Årsresultat	226 013	**226 013**
Saldo 31.12	**226 013**	**226 013**

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-24 07:55:22 UTC+00:00

Bethina Bakken

bankID

NO BankID - b91b80c0-2a7e-421f-99e6-b79865d14aa4

2025-04-24 07:56:10 UTC+00:00

Aasmund Bredeli

bankID

NO BankID - 031965cb-19b5-4dad-b813-dea3a0807793

2025-04-24 08:23:10 UTC+00:00

Magnus Svarstad

bankID

NO BankID - d343b848-0d8a-4c75-bbb8-91d478e10c53

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Tomter Park org.nr. 933 425 371

Møtedato:	onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Fjellheim Auditorium, Stasjonsgata 35, 1820 Spydeberg
Tilstede fra forretningsfører:	Aasmund Bredeli
Møtet ble åpnet av:	Aasmund Bredeli

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Aasmund Bredeli foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Aasmund Bredeli foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ole Bjørn Brenna foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
25 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 26 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

Protokolltilførsel: Det var ønsket at møtet ble avviklet noe senere enn kl. 17:00 til neste år.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 1579a01d-2c8a-4bde-8110-51fb8ce23d18

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 35 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Ikke godkjent.

Protokolltilførsel: Det utbetales ikke honorar til interimsstyret. Honorar til nytt styre vedtas under ordinært årsmøte 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Magnus Svarstad	På valg: 2025
Styremedlem	Aasmund Bredeli	På valg: 2025
Styremedlem	Bethina Bakken	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Mathias Børsjø Olsen.
Mathias Børsjø Olsen ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Gro Iren Gillebo og Svein Petter Skaar.
Gro Iren Gillebo ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Svein Petter Skaar ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Magnus Svarstad og Barbara Fredriksen.
Magnus Svarstad ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Barbara Fredriksen ble valgt til varamedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Mathias Børsjø Olsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Gro Iren Gillebo	På valg: 2027
Styremedlem:	Svein Petter Skaar	På valg: 2027
Varamedlem:	Magnus Svarstad	På valg: 2026
Varamedlem:	Barbara Fredriksen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: 1579a01d-2c8a-4bde-8110-51fb8ce23d18

7. Innkomne saker

7.1 Orienteringspunkt: Kort orientering om bygget, drift og prosjekt

Saksfremstilling:
Det tas en kort gjennomgang av status og driften av bygget.

Vedtak: *Ingen vedtak. Sak tatt til orientering.*

7.2 Innkjøp av liten benk/krakk til inngangspartier

Forslagsstiller: Vidar Wiese, snr. 12.

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det er ønsket at det kjøpes inn en liten benk/krakk som settes ved/i inngangspartiene til bygget. Dette slik at en her kan sette på og ta av brodder osv.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å foreta innkjøp av liten benk/krakk til inngangspartiene i bygget.

Vedtak: Godkjent.

Møtet ble avsluttet klokken 18:05. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Aasmund Bredeli	Navn: Ole Bjørn Brenna

Document ID: 1579a01d-2c8a-4bde-8110-51fb8ce23d18

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 1579a01d-2c8a-4bde-8110-51fb8ce23d18

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-05-14 17:01:48 UTC+00:00

Aasmund Bredeli

bankID

NO BankID - 749f9631-8ff1-4441-ae23-00224eb8c19e

2025-05-14 17:25:41 UTC+00:00

Ole Bjørn Brenna

bankID

NO BankID - 04b8728c-1abb-45b9-9d8f-a17742a226dd

Document ID: 1579a01d-2c8a-4bde-8110-51fb8ce23d18

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET TOMTER PARK

(org.nr. org. nr.)

Vedtatt på årsmøte 11.04.2024
Sist endret 11.04.24
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Boligsameiet Tomter Park.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 29 boligseksjoner og 14 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 805, bnr. 32 i knr. 3014 Indre Østfold kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

(8) Utbygger Tomter Park AS tildeles mulighet og rett til å iverksette utbygning av en inntrukket toppetasje i forbindelse med byggetrinn 2 i Tomter Park prosjektet, og dermed legge til en etasje i bygget. Seksjoner som etableres i ettertid som følge av denne videre utbygningen vil innlemmes i sameiet fortløpende.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 40 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 21 som tilleggsareal (P-kjeller)
- 8 som fellesareal (Gjesteparkering)
- 11 som egne næringsseksjoner

PARKERINGSPLASSER I KJELLER SEKSJONERT SOM TILLEGGSDEL

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

(4) Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

PARKERINGSPLASSER UTEN FAST TILDELING/GJESTEPARKERING

4-5 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser til alle eiere av boligseksjoner. Ved utleie av parkeringsplass skal det benyttes en formell leiekontrakt.

Leierett kan av begge parter sies opp med 1 måneders varsel.

Den enkelte garasjeleier kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre.

4-6 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-7 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles på garasjeleierne med like stor del per plass.

4-8 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-9 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnader knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-10 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-11 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

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

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

5-4 Sameiets erstatningsansvar

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

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2 andre styremedlemmer, og evt. 2 varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal bestå av flere medlemmer og evt. varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Tomter Park AS forbeholder seg retten til å være representert i styret under byggeperioden, fram til ferdigattest er utstedt.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

10-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

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

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

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

BOLIGSAMEIET TOMTER PARK

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Tomter Park

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 14.05.2025
Tidspunkt: Fjellheim Auditorium, Stasjonsgata 35, 1820 Spydeberg
Sted: 17:00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller ECIT Norian v/Aasmund Bredeli som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 35 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Magnus Svarstad	På valg: 2025
Styremedlem	Aasmund Bredeli	På valg: 2025
Styremedlem	Bethina Bakken	På valg: 2025

Nåværende styre er et interrimstyre, bestående av representanter fra utbygger og forretningsfører. Det er nå ønskelig at styrevervene overleveres nye seksjonseiere, og at styret besittes eiere og beboere i bygget.

Ønsker du å vite mer om hva styrevervet innebærer, eller ønsker å stille som kandidat til et av vervene, ta kontakt med forretningsfører Aasmund Bredeli; aabr@norian.no.

---

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Orienteringspunkt: Kort orientering om bygget, drift og prosjekt

Saksfremstilling:
Det tas en kort gjennomgang av status og driften av bygget.

Styrets forslag til vedtak:
Ingen vedtak, sak foreslås tatt til orientering.

7.2. Innkjøp av liten benk/krakk til inngangspartier

Forslagsstiller: Eier Vidar Wiese, snr. 12

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det er ønsket at det kjøpes inn en liten krakk/benk som settes ved/i inngangspartiene til bygget. Dette slik at en her kan sette på og ta av brodder osv.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å foreta innkjøp av liten krakk/benk til inngangspartiene i bygget.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Boligsameiet Tomter Park
org. nr. 933 425 371

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Magnus Svarstad
Styremedlem	Aasmund Bredeli
Styremedlem	Bethina Bakken

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	805 / 32

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	Tomter-Park@styremail.no
Postadresse:	Boligsameiet Tomter Park c/o ECIT Norian AS avd. Eiendom Postboks 1095 Sentrum 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Boligsameiet Tomter Park c/o ECIT Norian AS avd. Eiendom Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	93673183

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Styret i Boligsameiet Tomter Park

Årsoppgjørsrapport

Boligsameiet Tomter Park
2024

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Årsregnskap for Boligsameiet Tomter Park

Alle beløp i NOK

	Note	2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		570 365	991 980	943 848
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**570 365**	**991 980**	**943 848**
Lønn og personalkostnader	2	0	39 935	39 935
Vaktmestertjeneste		27 417	35 000	0
Renhold		51 208	81 000	96 000
Kabel-TV/Bredbånd		59 113	180 180	180 180
Strøm og nettleie		37 194	50 000	84 000
Andre driftskostnader	3	7 548	45 000	45 000
Reparasjon og vedlikehold	3	25 858	105 000	55 000
Eksterne tjenester	3	43 481	72 500	78 550
Serviceavtaler	3	41 714	103 560	97 000
Forsikringer		42 106	72 181	79 000
Andre kostnader	3	9 258	14 000	23 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**344 895**	**798 356**	**777 665**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**225 470**	**193 624**	**166 183**
DRIFTSRESULTAT:		**225 470**	**193 624**	**166 183**
Finansinntekter		543	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**543**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**226 013**	**193 624**	**166 183**
Resultat		**226 013**	**193 624**	**166 183**
Overført annen egenkapital		**226 013**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**226 013**	**0**	**0**

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Balanse

Boligsameiet Tomter Park

	Note	2024
EIENDELER		
Kundefordringer		13 107
Sum fordringer		**13 107**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	266 208
SUM OMLØPSMIDLER		**279 315**
SUM EIENDELER		**279 315**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Annen opptjent egenkapital		226 013
Udisponert resultat		0
Sum opptjent egenkapital		**226 013**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**226 013**
Leverandørgjeld		37 864
Annen kortsiktig gjeld		15 439
Sum kortsiktig gjeld		**53 303**
SUM GJELD		**53 303**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**279 315**

OSLO, 30.12.1900
Styret for Boligsameiet Tomter Park

Magnus Svarstad	Aasmund Bredeli	Bethina Bakken
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	459 751
Fakturert Kabel-TV/Internett	71 214
Fakturert parkeringsplass	39 400
Sum driftsinntekter	**570 365**

Note 2 Lønnskostnader

	2024
Styrehonorar	0
Arbeidsgiveravgift	0
Sum lønnkostnader	**0**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	7 548
Sum andre driftskostnader	**7 548**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	25 858
Sum reparasjon og vedlikehold	**25 858**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	5 981
Forretningsførsel og regnskap	37 500
Sum eksterne tjenester	**43 481**

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	17 214
Heis serviceavtale	24 500
Sum serviceavtaler	**41 714**

Andre kostnader

	2024
Inventar og kontormaskiner	1 098
Lisens og systemkostnader	2 750
Bank- og kortgebyrer	2 551
Annen kostnad	2 656
Øreavrunding	-7
Tap på fordringer	210
Sum andre kostnader	**9 258**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	65 665
Plasseringskonto	200 543
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**266 208**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	0	**0**
Årsresultat	226 013	**226 013**
Saldo 31.12	**226 013**	**226 013**

Document ID: 2bcdbc9b-315d-41d3-85e6-7eebc3b7df0b

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Boligsameiet Tomter Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Tomter Park.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: X0S92-2MB87-EX76B-9F1A0-XL5WF-4C7FM

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X0S92-2MB87-EX76B-9F1A0-XL5WF-4C7FM

Til BDO AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Boligsameiet Tomter Park** for året som ble avsluttet den **31. desember 2024**, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt [Dato - siste styremøte].
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

Document ID: e3cf939d-e51e-4443-84fb-6af8b6171bd2

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo

_____

Magnus Svarstad
Styreleder

_____

Aasmund Bredeli
Forretningsfører

Document ID: e3cf939d-e51e-4443-84fb-6af8b6171bd2

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ecit | NORIAN

Komplett Eiendomsmegling AS
Schweigaards gate 40
0191OSLO

Deres ref.: 306250271
Vår ref.: 648-2-006/9451
Dato: 07.01.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Boligsameiet Tomter Park.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Boligsameiet Tomter Park**
Organisasjonsnummer:	933425371
Gårds- og bruksnummer:	805 / 32
Seksjons-/andelsnummer:	006
Adresse:	Symreveien 8, 1825 TOMTER
Eier/medeier:	Andal, Svein

FELLESKOSTNADER

Parkeringsplass	200.00
Felleskostnader	1 389.00
Kabel-TV/ Internett	429.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 2 018.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 907**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 6 028

Se siste ligningsopplysninger per 31.12.2024 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Boligsameiet Tomter Park har ingen lån per 07.01.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Ingen registrert forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ingen styregodkjenning.
Utleie:	Utleie av egen eierseksjon er tillatt. Utleie av parkeringsplass krever samtykke fra styret. Se eiersl. og boligsameiets vedtekter.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 93673183
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt. Se vedtekter og evt. husordensregler for mer.
Internett/TV:	Kollektiv bredbåndsavtale med Altibox/Viken Fiber.
Vedlikeholdshistorikk:	For teknisk informasjon og vedlikeholdshistorikk, kontakt styret.
Nøkler:	Kan bestilles gjennom styret.
Skilt:	Kan bestilles gjennom styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 07.01.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Mathias Børsjø Olsen
Epost:	Tomter-Park@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Aogla - Arkitektur Og Landskap As
Løkkeveien 1C
1434 ÅS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/4003 - 75 / ALESTIJA	03.06.2024

Gbnr 805/32 m.fl - Symreveien 2, 4, 6 og 8 - Boligblokk - Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett

Tiltak:	boligblokk	
Byggested:	Gbnr 805 / 32	Symreveien 2, 4, 6 og 8
Tiltakshaver:	Tomter Park As	
Ansvarlig søker:		

Rammetillatelse til tiltak ble gitt 20.01.2022. Igangsettingstillatelse ble gitt 14.06.2022. Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 14.05.2024.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for etasjene 2-5, samt tilhørende p-plasser og boder i parkeringskjeller, innganger på 1. etasje og felles arealer. De gjenstående arbeidene gjelder ferdigstillelse av 1. etasje (utenom innganger og felles arealer).

Plan og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd åpner for at det kan gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.
Alle arbeider med boligblokkene det søkes midlertidig brukstillatelse for, er bekreftet ferdigstilt, og det er praktisk mulig å ta dem i bruk. I tillegg bekreftes det at det foreligger tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å ta dem i bruk. Kommunen finner det således ubetenkelig å gi tillatelse til å ta boligblokkene i bruk midlertidig.

Vedtak

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd. Tiltaket, etasjene 2–5, kan nå lovlig tas i bruk.

Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket:

- ferdigstillelse av 1. etasje (utenom innganger og fellesarealer)
- ferdigstillelse av parkeringskjeller det er søkt endring på.

De gjenstående arbeidene må ferdigstilles innen 01.09.2024

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32.
Midlertidig brukstillatelse er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at tiltaket/deler av tiltaket kan tas i bruk. Dersom utbygger ikke utfører de gjenstående arbeidene innen fristen, vil bruk av tiltaket ikke lenger være lovlig, og kommunen vil vurdere å utstede pålegg om opphør av ulovlig bruk, jf. pbl § 32-3. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Midlertidig brukstillatelse	4960	1	4960	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 0
Vannforsyning: Hobøl vannverk
Avløpsløsning: Offentlig
Antall boenheter: 29

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Tomter Park As

Mottakere:
Aogla - Arkitektur Og Landskap As

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

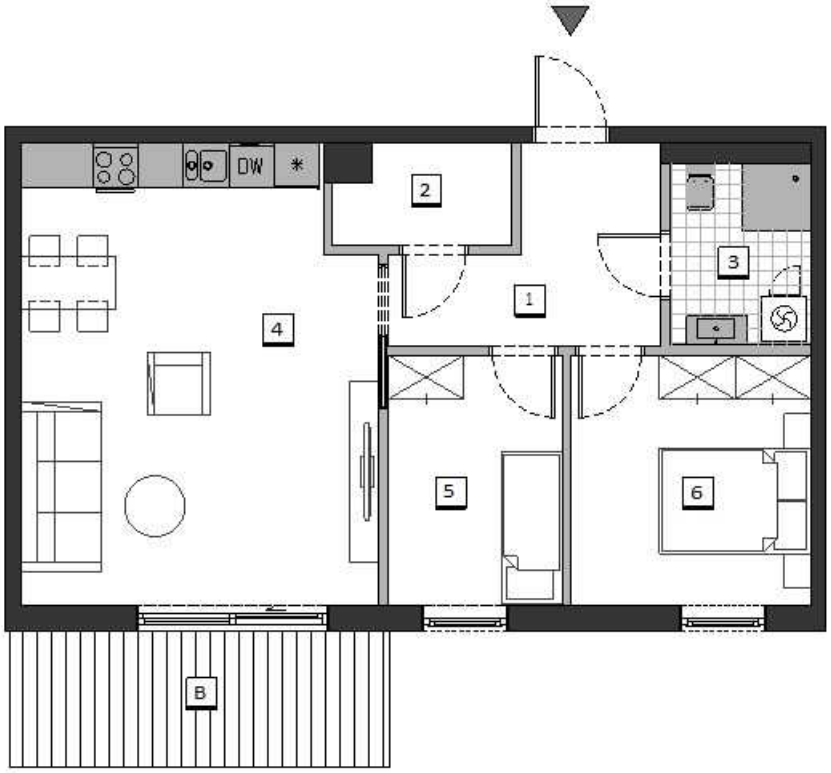
Kostnader ved klagesaken

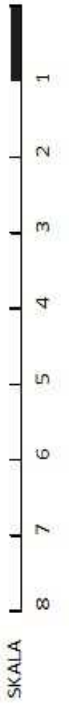
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

206

Tomter Park



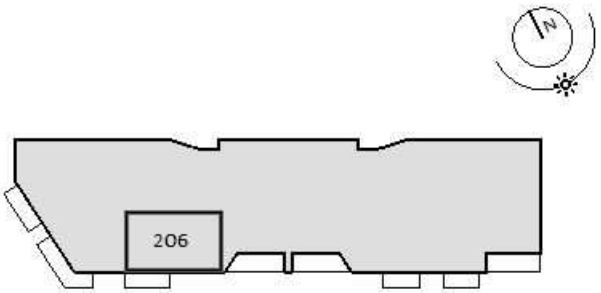


LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM

B. BALKONG

ETASJE	2
BRUKSAREAL CA. (BRA)	64 m²
BALKONG CA.	9 m²
SPORTSBOD	1 st.
PARKERINGSPLASS I KJELLER	1 st.



BYGGETRINN 1

UTBYGGER:

Hjørnet AS
i samarbeid med
Pinski Svarstad AS
www.tomterpark.no

Robert Borgås
Partner/Eiendomsmegler MNEF
PrivatMegleren Gamle Oslo
mobil: 97 07 68 99
robert.borgas@privatmegleren.no

Anders Nykkelmo Solem
Partner/Eiendomsmegler MNEF
PrivatMegleren Gamle Oslo
mobil: 91 60 38 52
anders.nykkelmo.solem@privatmegleren.no

Ann-Helen T.Ringstad
Konsulent Salg/Tilvalg
Pinski Svarstad AS
mobil: 90 57 73 87
ann-helen@spydebergpark.no

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske endelige innredningen og er kun ment ägi en oppfatning av leilighetens muligheter.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

TOMTER SENTRUM

Hvalstad 13. mai 2005, revidert 7. november 2005, revidert 13. februar 2008

Reguleringsplankart datert	13. mai 2005
Behandling i det faste utvalg for plansaker	7. juni 2005
Plan med bestemmelser utlagt til offentlig ettersyn	1. juli 2005
Revisjon av plan og planbestemmelser	7. november 2005
Behandling i det faste utvalg for plansaker 2. gang	22. november 2005
Plangodkjenning Hobøl kommunestyre	12. desember 2005
Revisjon datert	
Behandling i det faste utvalg for plansaker	26. februar 2008
Plan med bestemmelser utlagt til offentlig ettersyn	28. februar 2008
Revisjon av plan og planbestemmelser	2. mai 2008
Behandling i det faste utvalg for plansaker 2. gang	20. mai 2008
Plangodkjenning Hobøl kommunestyre	**16. juni 2008**

Reguleringsplanen erstatter følgende planer:

- Reguleringsplan Engen Industri vedtatt 13.11.1989
- Reguleringsplan Engen 03.02.1997
- Reguleringsplan Skoleområdet 13.06.1979

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart for Tomter sentrum, datert 02.03.2005. revidert 7. november 2005 og 30. januar 2008.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområder for boliger (B)
Byggeområde for offentlige bygninger (undervisning, barnehage)
Offentlig trafikkområde;

- Kjørevei (T)
- Gangvei
- Parkeringsplass
- Annen veigrunn
- Jernbane

Offentlig friområde; turvei (F)
Fareområde; høyspenningsanlegg
Spesialområde; Friluftsområde
Spesialområde; Kommunalteknisk virksomhet
Spesialområde; Bevaring av bygninger og anlegg
Fellesområde; Felles lekeområde
Kombinert formål;

- Bolig/Forretning/Kontor (BFK)
- Kontor/Industri (KI)
- Annet kombinert formål (BFKO – BFKA)

§ 3 Byggeområde for boliger

§ 3.1 Felt B1 – B7, B9 og B10

Det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse innenfor viste byggegrenser. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m. Bebyggelse skal oppføres med saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°. Takoppløft (ark) tillates bare over 1/3 av fasaden.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 20 %.

Det skal anlegges 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Langs riksvei 120 skal garasje plasseres i hht. byggegrense.

§ 3.2 Felt B8

Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse innenfor viste byggegrenser. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m. Saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°. Takoppløft (ark) tillates bare over 1/3 av fasaden.

Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for feltet før ramme- eller delingstillatelse kan gis. Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 20 %.

Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

Det skal opparbeides minimum 1 sandlekeplass på 100 m².

Sammen med søknad om tillatelse for byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, vegetasjon som skal bevares, leke- og oppholdsareal med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m. Planen skal godkjennes samtidig med at rammetillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 3.3 Felt B11

Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, 4-mannsbolig, lavblokk el.) eller terrassert blokkbebyggelse innenfor viste byggegrenser. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +104. Takoppløft (ark) tillates bare over 1/3 av fasaden.

Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for feltet før ramme- eller delingstillatelse kan gis. Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35 %.

Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og 1,5 plasser pr. boenhet for blokk. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

Det skal opparbeides minimum 1 sandlekeplass på 100 m².

Sammen med søknad om tillatelse for byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, vegetasjon som skal bevares, leke- og oppholdsareal med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m. Planen skal godkjennes samtidig med at rammetillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 3.4 Felt B12

Det kan oppføres frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, 4-mannsbolig el.) innenfor viste byggegrenser. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 m. Saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°. Takoppløft (ark) tillates bare over 1/3 av fasaden.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 25 %.
Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for feltet før ramme- eller delingstillatelse kan gis.

Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

Det skal opparbeides minimum 1 sandlekeplass på 100 m².

Sammen med søknad om tillatelse for byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, vegetasjon som skal bevares, leke- og oppholdsareal med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m. Planen skal godkjennes samtidig med at rammetillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 4 Byggeområde for offentlige bygninger (undervisning, barnehage)

Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres bebyggelse for offentlig formål (skole, barnehage). Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +111,5 og total bygningshøyde skal ikke overstige kote +114,5.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40 %.

Kun mindre takoppbygg for tekniske anlegg kan tillates inntil 2,5 m over tillatte gesimshøyde.

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass pr. 10 ansatt.

§ 5 Kombinert formål: Bolig/Forretning/Kontor

Bebyggelsens 1. etasje skal det være forretning. Bebyggelse mot gangstrøk og torg bør utnyttes til publikumsrettet aktivitet. Det kan tillates kontorvirksomhet i 1. etasje der dette ikke reduserer opplevelsesrikdommen i sentrum

Det skal anlegges 1 biloppstillingsplass pr. 40 m² gulvflate forretning og kontor og 1,5 plasser pr. boenhet for bolig.

Sammen med søknad om tillatelse for byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, vegetasjon som skal bevares, utendørs oppholdsareal med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m. Planen skal godkjennes samtidig med at rammetillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 5.1 Felt BFK1,

Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil kote +106,5. Saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.

§ 5.2 Felt BFK3 og BFK4

Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil kote +111,5. Saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %. For boligbebyggelse skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, inkludert terrasser og balkonger.

Ved etablering av tiltak som medfører økt aktivitet og ferdsel nær jernbanen er tiltakshaver ansvarlig for oppsetting av sikkerhetsgjerde.

§ 5.3 Felt BFK2, BFK6

I felt BFK 2 og BFK 6 kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil kote +111,5.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 70 % for felt BFK 2. Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50% for BFK 6. For område BFK6 skal 15% av tomtearealet være ubebygd og opparbeidet som grøntområde. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring, oppstilling av biler eller annen bruk som er uforenelig med arealets form som grøntområde.

Ved bygging av mer enn 2 etasjer skal de to øverste etasjene være inntrukket minimum 2 m i forhold til etasjen under. 3. etasje kan dekke maksimalt 75% av grunnflaten til 2 etasje og 4. etasje kan dekke maksimalt 75% av grunnflaten til 3 etasje. Bestemmelsen gjelder ikke fasader mot NSB. Kun mindre takoppbygg for tekniske anlegg kan tillates inntil 2,5 m over tillatte gesimshøyde.

Bebyggelse skal primært oppføres med saltak, men ved bygging av mer enn 2 etasje kan andre takformer vurderes. Avvikende saltak skal vurderes i en helhetlig sammenheng og dokumenteres (jfr §10.1) Saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°. Takoppløft (ark) tillates bare over maksimalt 1/3 av fasadens totale lengde.

For boligbebyggelse skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, inkludert terrasser og balkonger.

Sammen med søknad om tillatelse for byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, vegetasjon som skal bevares, leke- og oppholdsareal med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m. Planen skal godkjennes samtidig med at rammetillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 6 Kombinert formål: Kontor/Industri (KI 1)

Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres bebyggelse med maksimal gesimshøyde inntil 6,5 m. Saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %. For hver enkelt delområde skal 15% av tomtearealet være ubebygd og opparbeidet som grøntområde. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring, oppstilling av biler eller annen bruk som er uforenelig med arealets form som grøntområde.

Sammen med søknad om tillatelse for byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, vegetasjon som skal bevares, bruk av uteområder med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m. Planen skal godkjennes samtidig med at rammetillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 7 Kombinert formål: Bolig/Forretning/Kontor/Offentlig bygning

Det skal anlegges parkeringsplasser etter følgende normer:
1 biloppstillingsplass pr. 40 m² gulvflate forretning
1 biloppstillingsplass pr. 125 m² gulvflate kontor offentlig virksomhet.
1,5 plasser pr. boenhet for bolig.

For boligbebyggelse skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, inkludert terrasser og balkonger.

Det skal opparbeides minimum 1 sandlekeplass på 100 m².

Sammen med søknad om tillatelse for byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, vegetasjon som skal bevares, leke- og oppholdsareal med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m. Planen skal godkjennes samtidig med at rammetillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 7.1 Felt BFKO1

Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil kote +106,5. Saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.

§7.2 Felt BFKO2

Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil kote +109,0. Saltak skal ha takvinkel mellom 18 og 36°.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.

§ 8 Kombinert formål: Bolig/Forretning/Kontor/Allmennytting formål

Det skal anlegges parkeringsplasser etter følgende normer:
1 biloppstillingsplass pr. 40 m² gulvflate forretning
1 biloppstillingsplass pr. 125 m² gulvflate kontor og allmennnyttig virksomhet.
1,5 plasser pr. boenhet for bolig.

For boligbebyggelse skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, inkludert terrasser og balkonger.

Det skal opparbeides minimum 1 sandlekeplass på 100 m².

Ved utbygging av området skal det legges vekt på i integrere eksisterende bebyggelse i ny bebyggelse. Eksisterende fasader bør bevares. Materialebruk for ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelsen.

Sammen med søknad om tillatelse for byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, vegetasjon som skal bevares, leke- og oppholdsareal med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m. Planen skal godkjennes samtidig med at rammetillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 9 Trafikkområder.

§ 9.1 Gang- sykkelveier

Torg og gang-/sykkelvei langs rv 152 må være ferdig opparbeidet før områdene BFK1,2,3 og 6 tas i bruk.

§ 9.2 Jernbaneanlegg

Det bør utarbeides en samlet plan for utforming av trafikk og uteområder for området omkring Hobøl stasjon med sikte på å tilrettelegge gode løsninger for stasjonsområdet som kollektivknutepunkt. Retningslinjer for utforming bør integreres i den estetiske veilederen.

§ 10 Offentlige friområde

Områdene F1, F3 og F4 skal gis en parkmessig opparbeidelse. Områdene F2 skal det anlegges som turvei. Tilrettelegging skal ivareta aktivitetsbehovet for alle aldersgrupper.

Det skal legges vekt på å tilrettelegge for biologisk mangfold og universell utforming.

Ved etablering av tiltak som medfører økt aktivitet og ferdsel nær jernbanen er tiltakshaver ansvarlig for oppsetting av sikkerhetsgjerde.

Prinsipper for utforming av friområdene skal vises i den estetiske veilederen. Opparbeidelse av friområder skal skje parallelt med utbyggingen.

§ 11 Spesialområde

§ 11.1 Friluftsområde

Gjennom hele området kan det anlegges en turvei/-sti som knytter de arealene nære elva sammen med friområder og gangveier som grenser inntil friluftsområdet.

§ 11.2 Spesialområde bevaring.

Stasjonsbygning, godshus og jernbaneviadukt er regulert til spesialformål bevaring. Fasadeendring kan bare tillates der dette gjelder tilbakeføring til opprinnelig, eventuelt senere dokumentert tilstand.

§11.3 Frisiktsoner

Frisikt i kryss er regulert i hht veinormalene Håndbok 017. ved avkjørsler skal det være frisiktsoner 4x60 meter. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over vegens plan.

§ 12, Fellesområder lek

Området skal være et felles lekeområde for felt B11 og B12. Plan for området skal være integrert i utomhusplan for felt B11. Det skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis på områdene B11 og B12.

§ 13 Fellesbestemmelser

§13.1 Estetikk

Det vises til PLB §2, 1. ledd. God estetikk bidrar i seg selv til en gunstig tettstedsutvikling. For å sikre en arkitektonisk og estetisk opprusting og skape et helhetlig visuelt miljø, skal det utarbeides en estetisk veileder for planområdet. Veilederen skal gi retningslinjer for innholdet og ivaretakelse av estetikk og universell utforming i bebyggelsesplaner og byggesaker i Tomter sentrum. Den skal omtale og fastlegge generelle retningslinjer for universell utforming, materialbruk, farger og overordnede form på ny bebyggelse. Videre skal den fastlegge retningslinjer for utforming og møblering av offentlig rom og grøntstrukturen i Tomter.

Ved byggesøknad i områdene BFK 1- 6, BFKO 1, 2 og BFKA 1 skal det innsendes dokumentasjon i form av tegninger eller fotomontasjer som viser bebyggelsens tilpassing i forhold til omkringliggende bebyggelse og vegetasjon. Fasader bør utformes slik at de bidrar til opplevelse i tettstedet.

Den del av næringsområder som skal opparbeides som grøntområde kan ikke benyttes til utendørs lagring, oppstillingsplass for biler etc. Slike områder skal opparbeides og vedlikeholdes med en parkmessig standard. Veiskjæringer skal beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

§13.2 Støy

Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for veitrafikk- eller jernbanestøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i T-1442 skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningen, planløsning o.l., slik at:

- Innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.
- Støynivå tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- Det til en hver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets grenseverdi for uteplass tilfredsstilles.

Dokumentert støysituasjon, samt plan for eventuelle støybeskyttelsestiltak, skal vedlegges søknad(er) om tillatelse for tiltak (byggesaken). Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 13.3 Forurensing

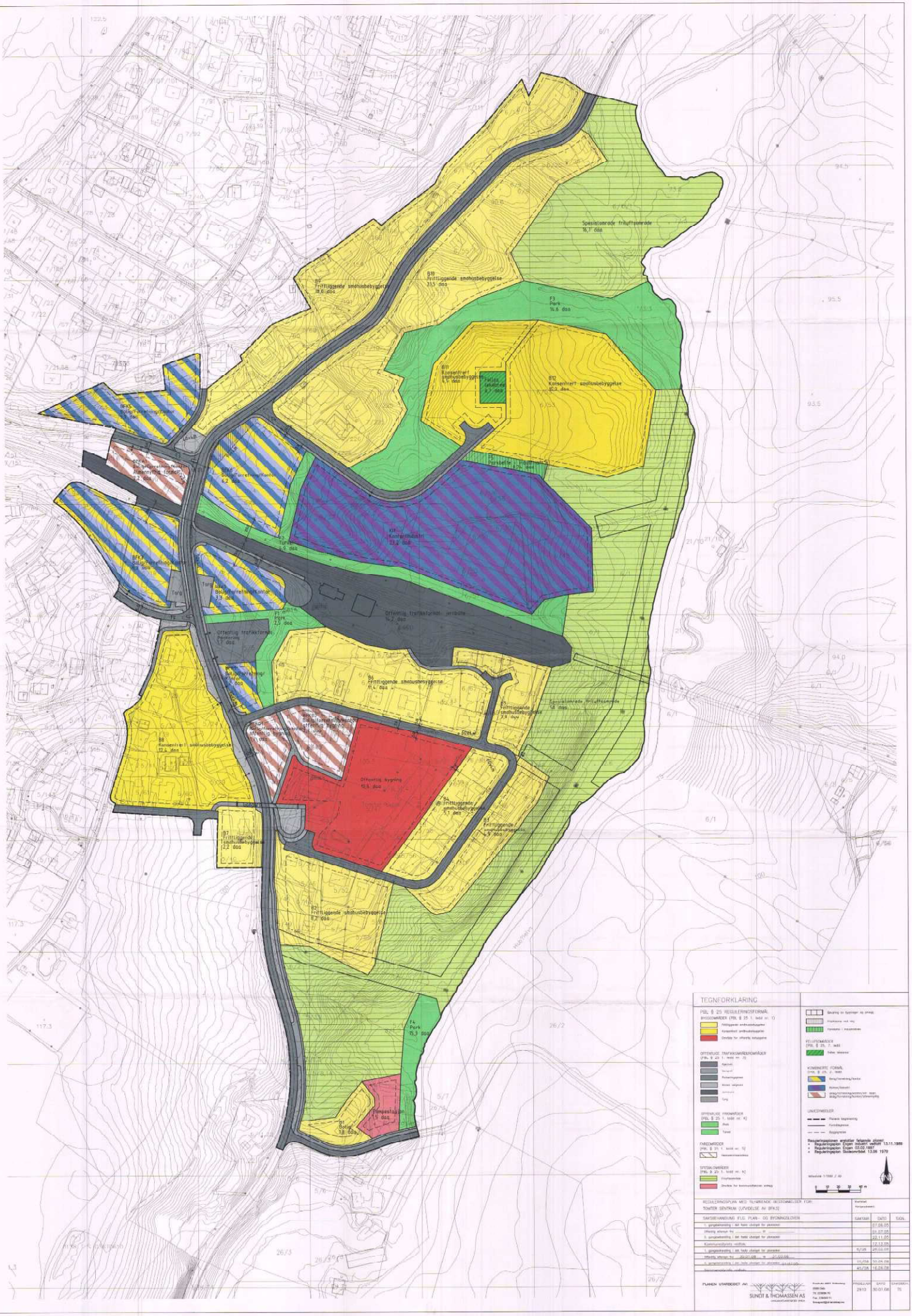
Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, plikter den enkelte utbygger å avklare hvorvidt det foreligger jordforurensing i reguleringsområdet. Dersom det foreligger jordforurensing i området, skal forurensingsmyndighet varsles, jf forurensingslovens §7 on plikt til å unngå forurensing.

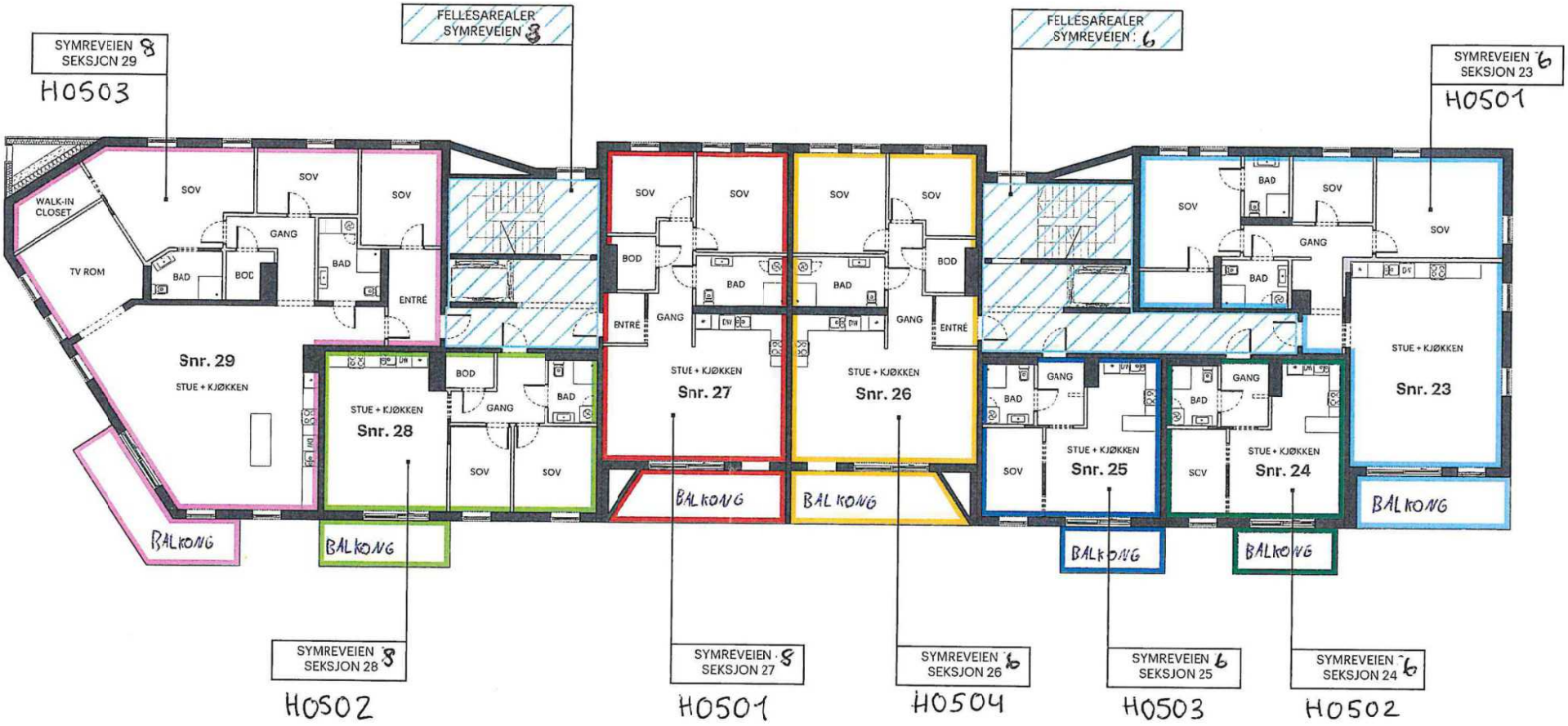
§ 13.4 Overvann

Takvann og overvann bør føres til infiltrasjon i grøntområder på egen grunn. Der dette ikke har tilstrekkelig kapasitet skal vann føres via fordrøyningsbasseng og infiltrasjonsanlegg til bekk.

§ 13.5 kulturminner

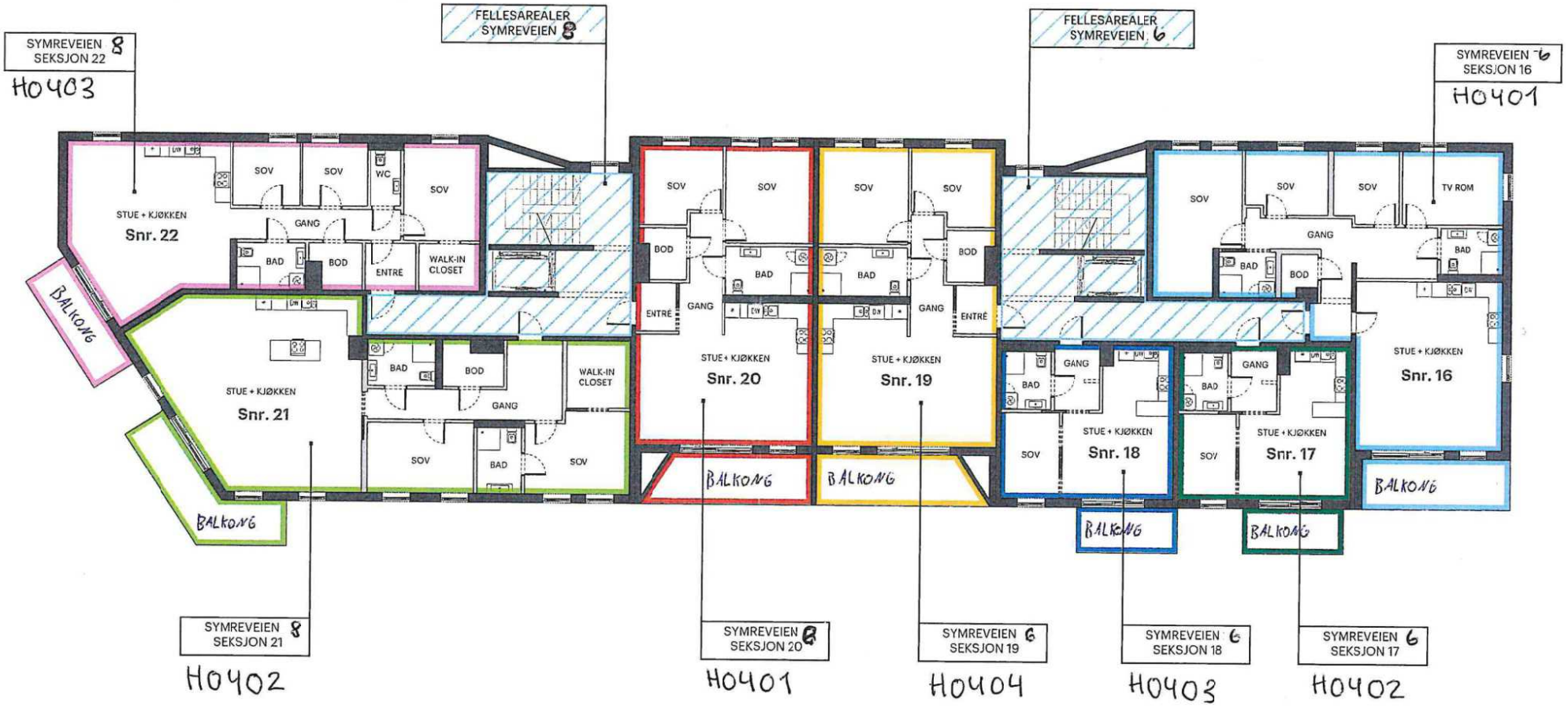
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper medtrekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanse og fylkeskonservatoren varsles. Jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50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


Spesialområde friluftsområde
16,7 daa
B9
Frittliggende småhusbebyggelse
B10
Frittliggende småhusbebyggelse
21,3 daa
F3
Park
16,6 daa
B11
Konsentrert småhusbebyggelse
6,1 daa
Parkering
(felles)
0,7 daa
B12
Konsentrert småhusbebyggelse
10,3 daa
F2
Parkbelte
1,1 daa
BFK5
Bolig/forretning/kontor
3,4 daa
BFK4
Bolig/forretning/kontor
4,2 daa
K11
Konferansehotell
23,2 daa
Torg
1,9 daa
BFK3
Bolig/forretning/kontor
3,6 daa
Torg
Bolig/forretning/kontor
3,3 daa
Park
2,5 daa
Offentlig trafikkformål
Parkeringsplass
1,1 daa
BFK2
Bolig/forretning/kontor
offentlig bygning
2,7 daa
Offentlig trafikkformål - jernbane
14,2 daa
B6
Frittliggende småhusbebyggelse
11,4 daa
F1
Frittliggende
småhusbebyggelse
7,8 daa
Spesialområde friluftsområde
1,8 daa
BFK1
Bolig/forretning/kontor
offentlig bygning
B8
Konsentrert småhusbebyggelse
17,4 daa
Offentlig bygning
12,5 daa
B5
Frittliggende
småhusbebyggelse
5,1 daa
B4
Frittliggende
småhusbebyggelse
4,9 daa
B7
Frittliggende
småhusbebyggelse
2,2 daa
B2
Frittliggende småhusbebyggelse
8,2 daa
F4
Park
15,3 daa
Trafostasjon
B1
Bolig
1,8 daa
TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Områder for offentlig bebyggelse
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDEFORMÅL
(PBL § 25 1. ledd nr. 3)
Kjørevei
Gang-sykkelveg
Parkeringsplass
Annen veggrunn
Jernbane
Tunnel
OFFENTLIGE FRIFORMÅL
(PBL § 25 1. ledd nr. 4)
Park
Torvet
FARESONER
(PBL § 25 1. ledd nr. 5)
Hensynssoner/soneflate
SPESIALOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 6)
Friluftsområde
Område for kombinasjonsformål
Bygning av flyplassen og anlegg
Friluftsområde med vann
Vannområde / innsjøområde
FELLESOMRÅDER
(PBL § 25, 7. ledd)
Felles tilkomst
KOMBINERTE FORMÅL
(PBL § 25, 2. ledd)
Bolig/forretning/kontor
Kontor/hotell
Undergrunnsanlegg/annet egnet bolig/forretning/kontor/allmennyttig
UNDERSOMRÅDER
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Reguleringsplanen erstatter følgende planer:
• Reguleringsplan Engen industri vedtatt 13.11.1980
• Reguleringsplan Engen 05.02.1997
• Reguleringsplan Skolevollbakk 13.06 1979
Målestokk 1:1000 / A0
0 10 20 30 40 m
N
REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:
TOMTER SENTRUM (UTVIDELSE AV BFK3)
SAKSBEHANDLING (FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN)
SAKSNR
DATO
SIGN.
1. gangsbehandling i det hele utvidet for annonser
07.06.05
Offentlig ettersyn fra
til
04.07.05
2. gangsbehandling i det hele utvidet for annonser
22.11.05
Kommunestyrets vedtak
12.12.05
1. gangsbehandling i det hele utvidet for annonser
6/05
09.03.06
Offentlig ettersyn fra 06.01.06 til 17.02.06
2. gangsbehandling i det hele utvidet for annonser, grense mot
10/06
20.04.06
Kommunestyrets vedtak
40/06
16.06.06
PLANEN UTARBEIDET AV:
SUNDT & THOMASSEN AS
PROSJEKT
2910
DATO
30.01.06
TEGNEBEH.
TS



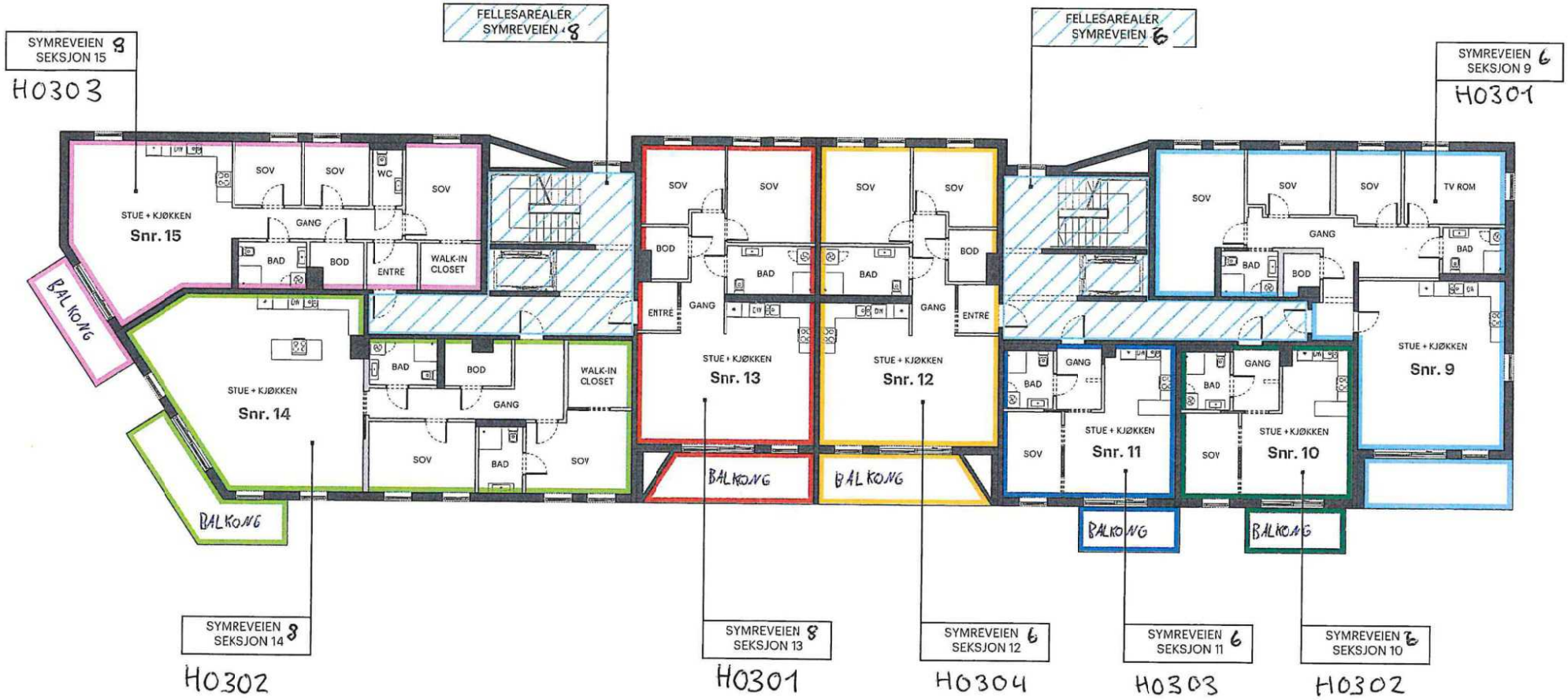
3014-805/32

BYGGHERRE		
TOMTER PARK AS		
HOBØLVEIEN 2a, 1825 TOMTER		
PROSJEKT		
TOMTER PARK 1.BYGGETRINN		
SYMREVEIEN 2 og 4, TOMTER		
G.nr.805 B.nr.32 IndreØstfold Kommune		
TITTEL		
SEKSJONERINGS-TEGNING 5.ETG	FORMAT	DATO
	A3	2023-12-07
TEGNING NUMMER		A-06



3014-805/32

BYGGHERRE		
TOMTER PARK AS		
HOBØLVEIEN 2a, 1825 TOMTER		
PROSJEKT		
TOMTER PARK 1.BYGGETRINN		
SYMREVEIEN 2 og 4, TOMTER		
G.nr.805 B.nr.32 IndreØstfold Kommune		
TITTEL		
SEKSJONERINGS-TEGNING 4.ETG	FORMAT	DATO
	A3	2023-12-07
TEGNING NUMMER		A-05



3014-805/32

BYGGHERRE

TOMTER PARK AS

HOBØLVEIEN 2a, 1825 TOMTER

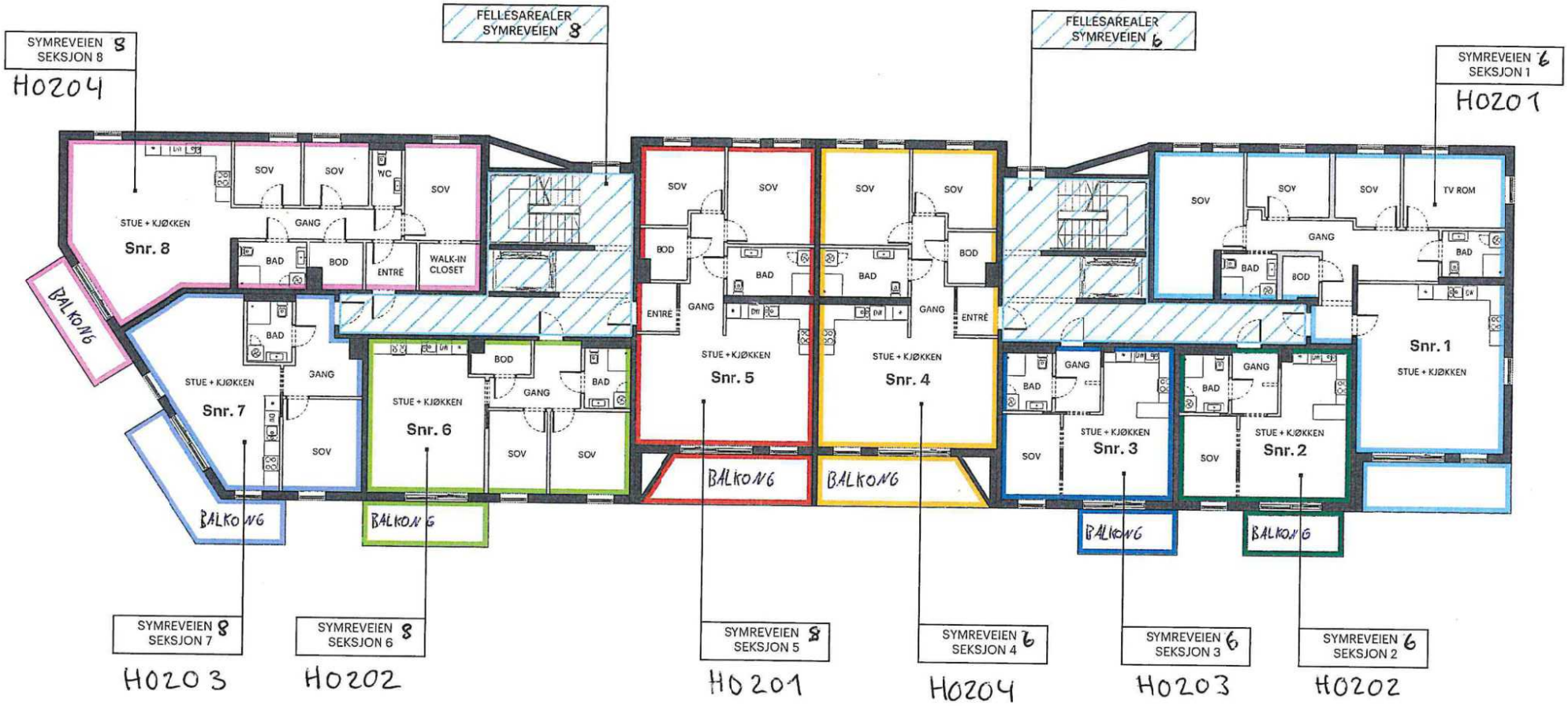
PROSJEKT

TOMTER PARK 1.BYGGETRINN

SYMREVEIEN 2 og 4, TOMTER

G.nr.805 B.nr.32 Indre Østfold Kommune

TITTEL	FORMAT	DATO
SEKSJONERINGS-TEGNING 3.ETG	A3	2023-12-07
TEGNING NUMMER		A-04



3014-805/32

BYGGHERRE

TOMTER PARK AS

HOBØLVEIEN 2a, 1825 TOMTER

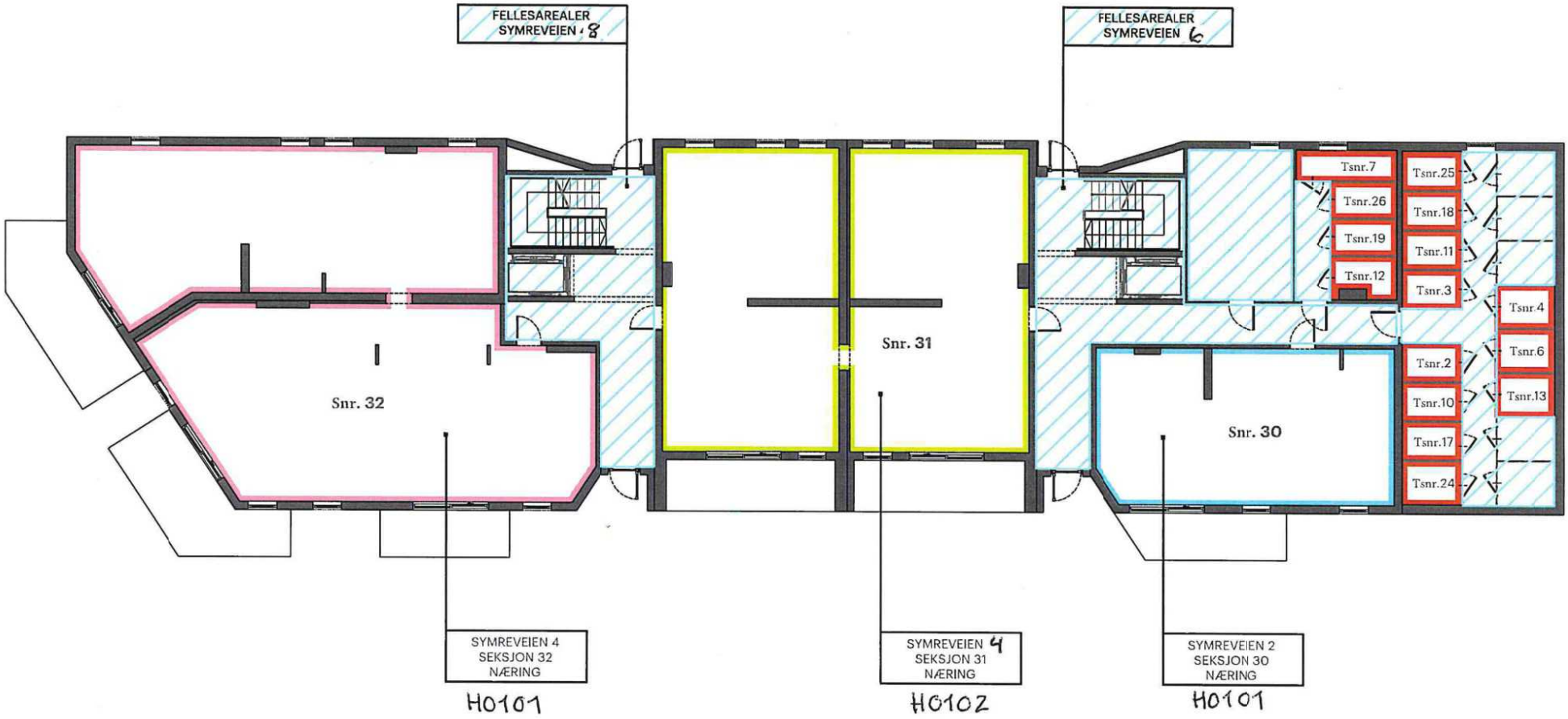
PROSJEKT

TOMTER PARK 1.BYGGETRINN

SYMREVEIEN 2 og 4, TOMTER

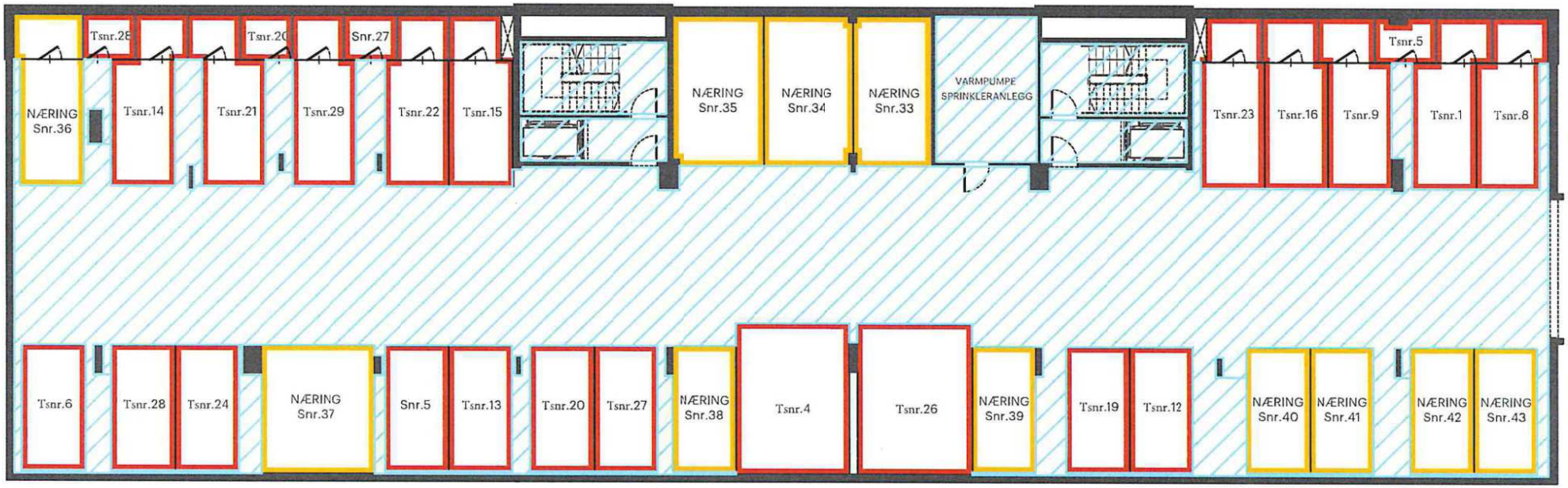
G.nr.805 B.nr.32 IndreØstfold Kommune

TITTEL	FORMAT	DATO
SEKSJONERINGS-TEGNING 2.ETG	A3	2023-12-07
TEGNING NUMMER		A-03



BYGGHERRE		
TOMTER PARK AS HOBØLVEIEN 2a, 1825 TOMTER		
PROSJEKT		
TOMTER PARK 1.BYGGETRINN SYMREVEIEN 2 og 4, TOMTER G.nr.805 B.nr.32 IndreØstfold Kommune		
TITTEL		
SEKSJONERINGS-TEGNING 1.ETG	FORMAT	DATO
	A3	2023-12-07
TEGNING NUMMER		A-02

BODER OG PARKERINGSPLASSER I GARASJEKJELLER
11 NÆRINGSSEKSJONER, ELLERS TILLEGGSDELER



BYGGHERRE		
TOMTER PARK AS HOBØLVEIEN 2a, 1825 TOMTER		
PROSJEKT		
TOMTER PARK 1.BYGGETRINN SYMREVEIEN 2 og 4, TOMTER G.nr.805 B.nr.32 IndreØstfold Kommune		
TITTEL		
SEKSJONERINGS-TEGNING KJELLER	FORMAT	DATO
	A3	2023-12-07
TEGNING NUMMER		A-01



- TOMTEGRENSE 805/32
- BYGGELINJE
- JERNBANELINJE
- NY BYGNING
- LEKEPLASS
- GRØNTANLEGG
- PARKERINGSOMRÅDER FOR BYGG A
- FORTAU
- BILOPPSTILLINGSPLASS FOR BRANNBIL MED LIFT
- GJERDER

TOMT BFK3 (805/32):	
AREAL	3025 m²
AVTRYKK BYGG	855 m²
PARKERING 26PP (18m2)	468 m²
SANDLEKEPLASS	100 m²
SUM	1423 m²
%BYA	= 47%

FELT FBK3:		
LOKALER: 448m²	FAKTOR: 1 PP pr. 40m²	
LEILIGHETER: 29	FAKTOR:	1,5
NØDVENDIG: 55PP		
PARKERING BYGG A:		
• I GARASJE		31PP
• PÅ TERRENG		26PP
	SUM:	57PP

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:

PROSJEKT: Tomter Park byggetrinn 1	TILTAKSHAVER: Tomter Park AS	ØSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP			
KATEGORI: -	TEGNING: SITUASJONSPLAN				
BAK NR: 2001	TEGNET AV:	KONTR:	DATO: 24.03.2022	MÅLESTOKK: 1:500 (A3)	TEGNING: BA LAR 00 01

enova

Energiattest



Adresse	
Symreveien 8, 1825 TOMTER	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243808**
Byggeår **2024**	Bygningsnummer **301100794**
Gårdsnummer **805**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	**Leilighet**
Areal **68 m²**	Bruttoareal **64 m²**
Ventilasjonstype **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **78 kWh/m² per år**
Energikarakter **B**
Beregnet levert energi i lokalt klima **84 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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

Symreveien 8, 1825 TOMTER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Symreveien 8

Nabolaget Tomter - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tomter skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 344 elever, 18 klasser	6 min 4.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	18 min 21.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	26 min 31.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomter Linje 410	2 min 0.2 km
Tomter stasjon Linje R22	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Symrelunden barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.3 km
Knoll og Tott barnehage (0-5 år) 15 barn	6 min 0.5 km
Brødholt FUS barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tomter	2 min

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

VARER/TJENESTER

Vågsenteret	9 min
Vitusapotek Knapstad	7 min
Ytre Enebakk vinmonopol	9 min

SPORT

Tomter skole	6 min
Tomter idrettspark	18 min
Ytre Enebakk Treningssenter	9 min
Spydeberg Treningssenter	11 min

«Rolig område, frisk luft og lite trafikk. Greie naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

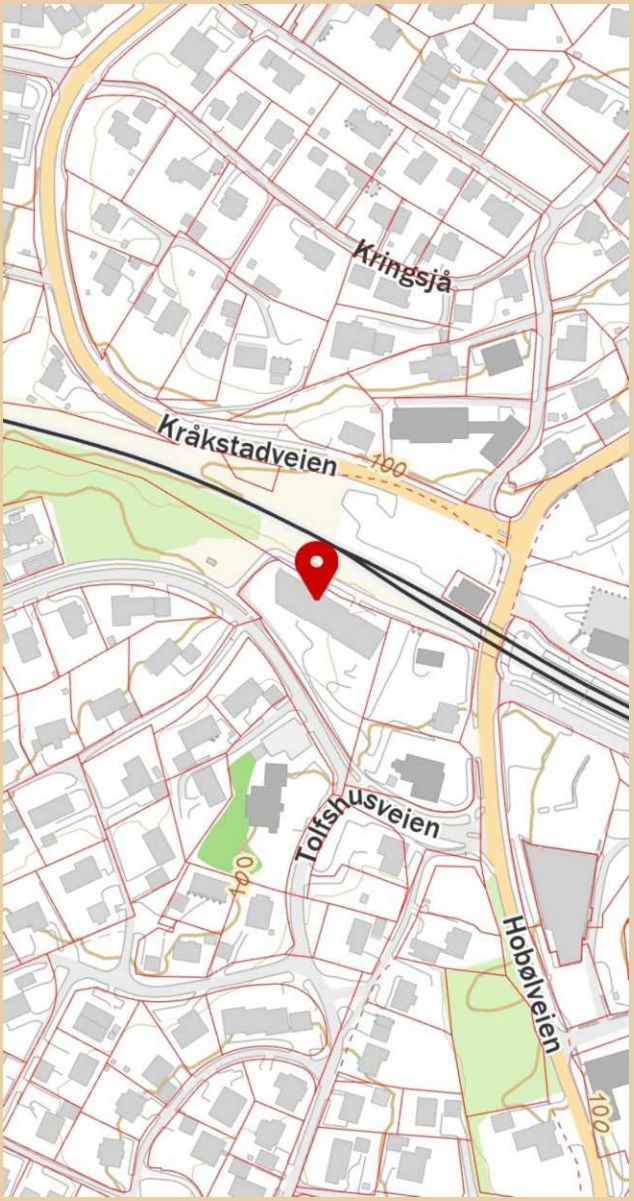
Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Symreveien 8, 1825 Tomter
Gnr. 805, Bnr. 32, Snr. 6, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306250271

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@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.
