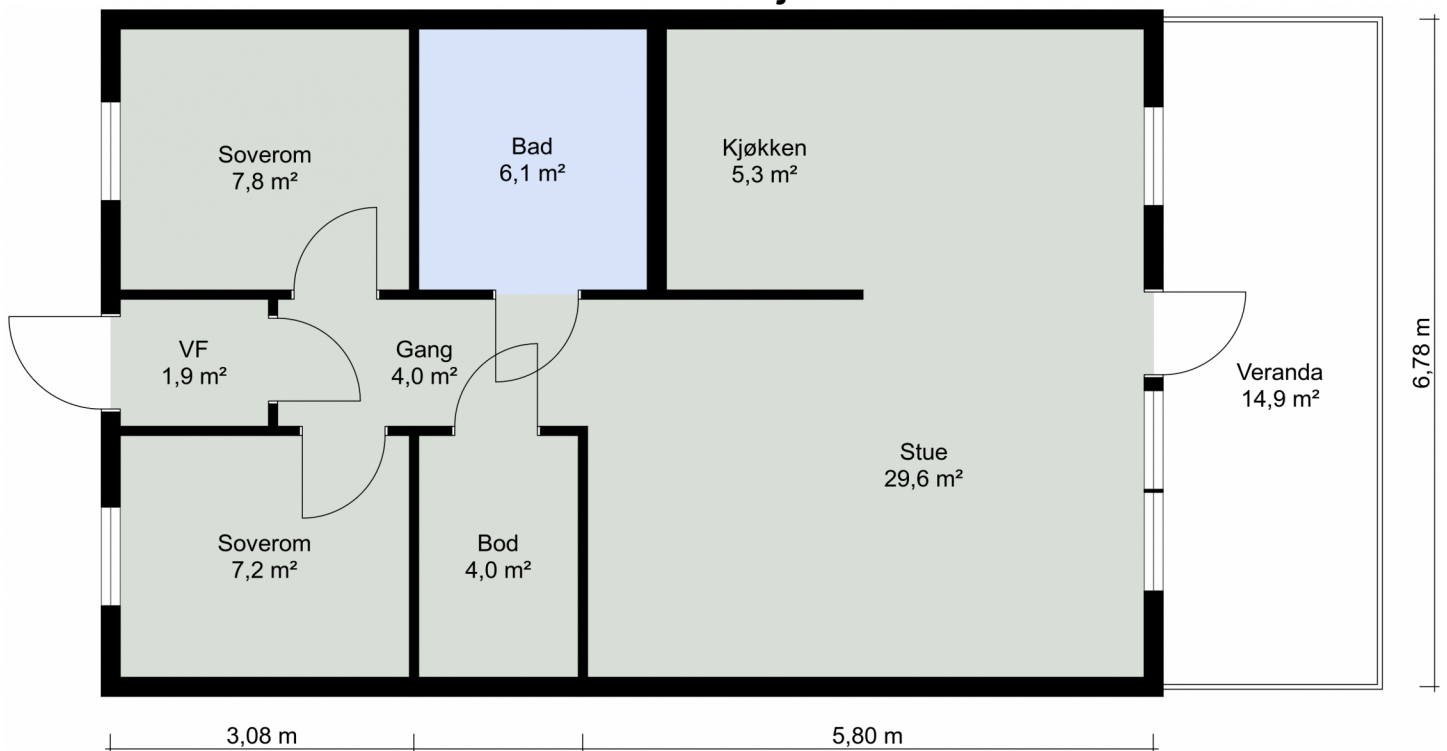


Tollmoveien 70

2. Etasje





Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Tollmoveien 70

7530 MERÅKER

5034/22/7/112/0/0

Rapportdato

08.05.2025

TG 0		1
TG 1		8
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

TOLLMOVEIEN 70 - 5034/22/7/112/0/0

Befaring utført den 01.05.2025 av:



Emil Svea
Witsø og Svea Takst AS

Travbaneveien 1
7044 Trondheim

+4798649449
emil@wstakst.no

Sertifisert takstmann og byggmester med over 16 års erfaring i bransjen. Utdanning via Norges Takstakademi og Byggmestrenes takstforbund.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

TOLLMOVEIEN 70 - 5034/22/7/112/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

TOLLMOVEIEN 70 - 5034/22/7/112/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Tollmoveien 70 , 7530, MERÅKER

Matrikkel: 5034/22/7/112/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2014

Tomt: 2 965.10 m²

Hjemmelshaver(e): Yngve Sletten

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Ingen vesentlige avvik funnet. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2. Etasje			
BRA-i 68 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 15 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, 2 soverom, bad, bod, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 68 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Utvendig bod er ikke påvist og arealmålt. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 64 m² / S-Rom: 4 m²



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Piper / ildsteder: Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Dette er ivaretatt. Ingen skader på pipeløp. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

07.05.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er utstedt ferdigattest den 23.10.2014.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Vinduer er datert 2014.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Liten riss i veggflis mot kasse over wc.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjkabinett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

Piper / ildsteder

TG IU 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Dette er ivarettatt. Ingen skader på pipeløp.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

TOLLMOVEIEN 70 - 5034/22/7/112/0/0

**Totalvurdering****Kommentar:**

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Liten svelling i skjøt benkeplate.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes en mindre lekkasje i blandebeholder på oversiden av vask. Ukjent årsak.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2014 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

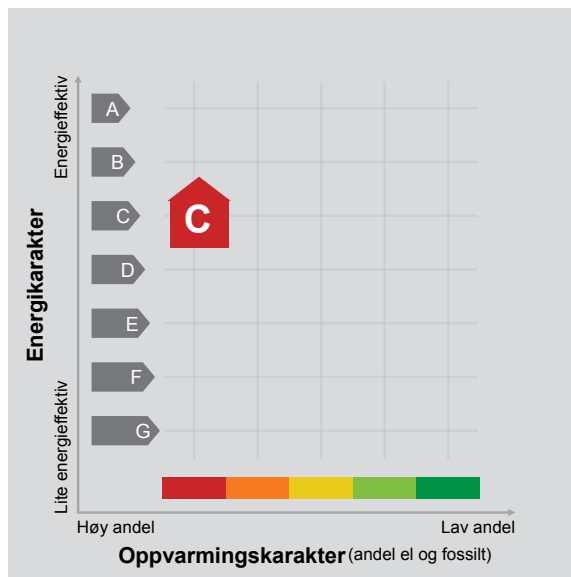
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

ENERGIATTEST



Adresse	Tollmoveien 70
Postnummer	7530
Sted	MERÅKER
Kommunenavn	Meråker
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300425680
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-117427
Dato	08.05.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak utendørs**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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal	
Oppdragsnr.	
83250074	

Selger 1 navn
Yngve Sletten

Gateadresse	
Tollmoveien 70	
Poststed	Postnr
MERÅKER	7530

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yngve Sletten	9972a23114fa6ff766ee3fb b962b2e846c6271fd	01.12.2025 19:01:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83250074

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

Tollmoveien 70

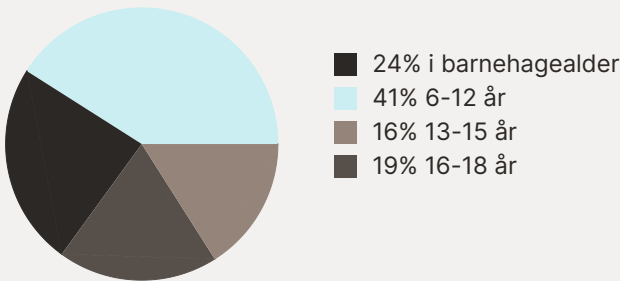
Offentlig transport

🚶 Brukeskrysset Linje 670	5 min 🚶 0.5 km
🚶 Meråker stasjon Linje R71	4 min 🚶 2 km
✈ Trondheim Værnes	49 min 🚶

Skoler

Meråker skole (1-10 kl.) 264 elever, 21 klasser	12 min 🚶 1 km
Meråker videregående skole 200 elever	12 min 🚶 1.1 km

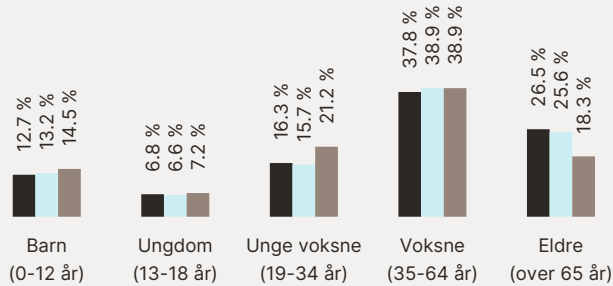
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Midtbygda	1 102	617
Kommune: Meråker	2 399	1 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

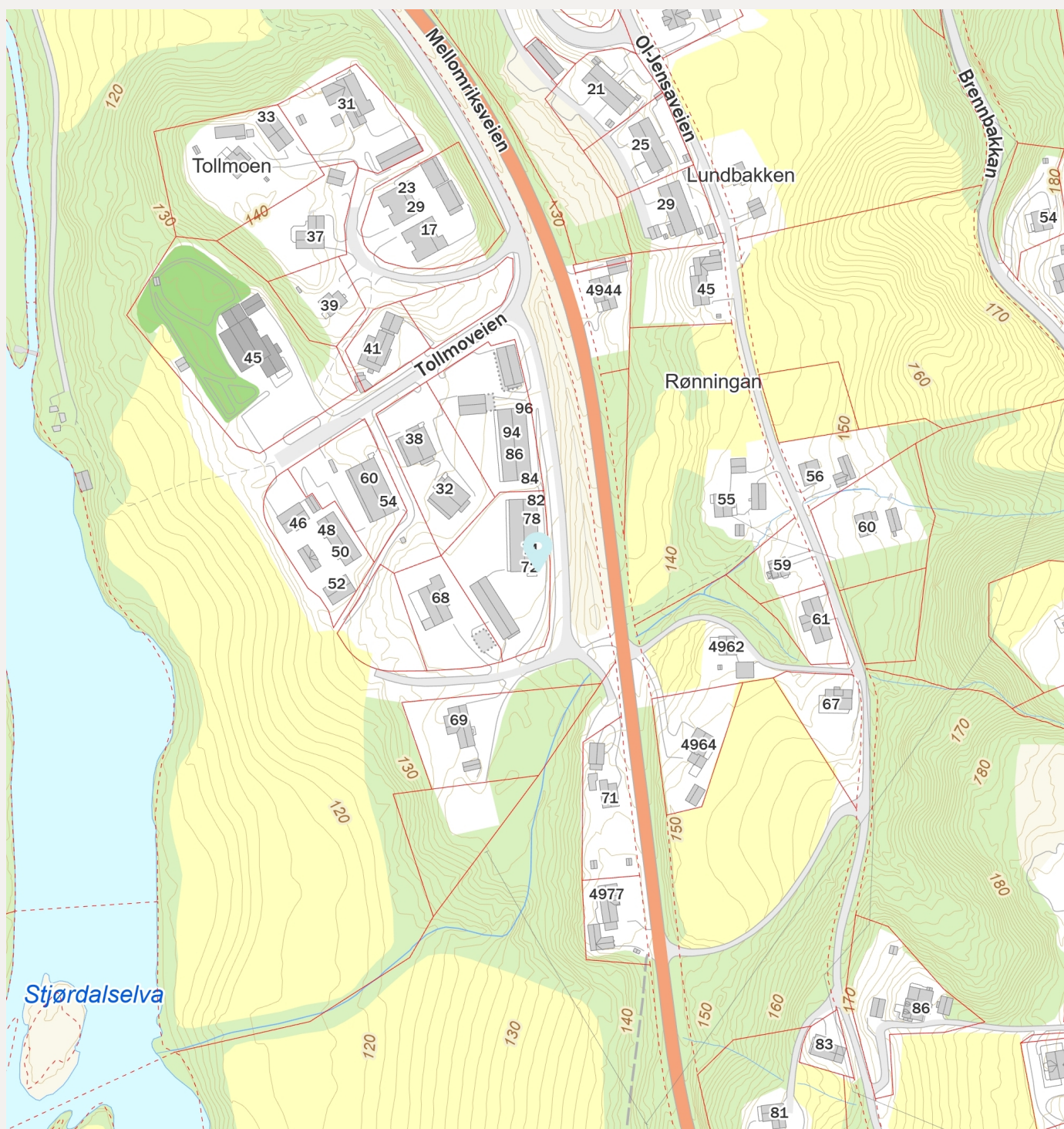
Tollmoen barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 🚶 0.3 km
Egga barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 🚶 2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Meråker Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Meråker	11 min 🚶

Sport

🏠 Meråker skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.9 km
🏠 Meråkerhallen Aktivitetshall	12 min 🚶 1.1 km



V E D T E K T E R

for

Sameiet Tollmotunet
Org.nr. 914 49496373

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Endret
14.05.2020

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tollmotunet. Sameiet består av 10 boligseksjoner av eiendom gnr. 22, bnr. 1 , i Meråker Kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.14

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Det medfølger en Carport til hver seksjon

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i

sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådførelsen over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tollmotunet 1

Tid: Tirsdag 18.03.2025 - kl.17:00
Sted: Hos Gunnar Smedberg.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Valg av revisor

Viser til vedtak på årsmøte i 2014 at boligselskapet skal ha revisor. Laget er såpass lite at det ikke er lovpålagt med revisjon.

Styrets innstilling: Styret ønsker å avslutte revisor.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Gunnar Smedberg

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Randi Borstad Børseth

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Erlend Sletten

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

18.02.2025

Sameiet Tollmotunet 1

styret

Sameiet Tollmotunet 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		279 480	276 080	279 520	318 720
Tillegg elektroniske fellesavtaler		69 480	63 480	69 480	71 280
Sum driftsinntekter		348 960	339 560	349 000	390 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-1 590	-1 484	-1 590	-1 696
Styrehonorar		-15 000	-14 000	-15 000	-16 000
Avskrivninger		-1 838	-4 166	-4 333	-4 333
Forretningsførerhonorar		-31 608	-30 315	-29 692	-32 651
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Drifts- og serviceavtaler	2	-15 392	-8 784	-15 000	-10 000
Vaktmestertjenester		-47 302	0	-24 281	-23 557
Renholdstjenester		-537	0	0	0
Løpende vedlikehold	3	-63 079	-13 295	-10 000	-10 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-10 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-69 480	-64 480	-69 480	-71 280
Forsikring		-40 035	-37 258	-41 605	-46 040
Kommunale tjenester og renovasjon		-130 139	-119 493	-120 254	-136 645
Energi, felles		-4 355	-4 420	-6 825	-5 675
Andre driftsutgifter	4	-24 290	-17 505	-3 035	-3 116
Sum driftskostnader		-444 645	-315 243	-351 095	-370 993
DRIFTSRESULTAT		-95 685	24 317	-2 095	19 007
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 434	13 396	5 923	6 000
Finanskostnader		-34	0	0	0
Netto finansposter		14 400	13 396	5 923	6 000
Resultat før skattekostnad		-81 285	37 712	3 828	25 007
Ordinært resultat etter skatt		-81 285	37 712	3 828	25 007
ÅRSRESULTAT	5, 9	-81 285	37 712	3 828	25 007
Disponering av totalresultat:		-81 285	37 712	3 828	25 007
Overført til annen egenkapital		0	37 712	0	0
Overført fra annen egenkapital		-81 285	0	0	0

Sameiet Tollmotunet 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	6	460	2 298
Sum anleggsmidler		460	2 298
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	7	10 599	9 773
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	188 823	276 291
Sum omløpsmidler		199 422	286 064
SUM EIENDELER		199 882	288 362

Sameiet Tollmotunet 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	194 780	276 066
Sum egenkapital		194 780	276 066
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 890	8 716
Forskudd kunder		2 908	2 908
Påløpte kostnader		303	673
Sum kortsiktig gjeld		5 101	12 296
Sum gjeld		5 101	12 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 882	288 362

Sted: _____, dato: _____

Gunnar Smedberg
Leder

Randi Borstad Børseth
Styremedlem

Øyvind Slungård
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	1 590	1 484
Sum personalkostnader	1 590	1 484

Arbeidsgiveravgift gjelder arbeidsgiveravgift på styrehonorar.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	15 392	8 784
Sum drifts- og serviceavtaler	15 392	8 784

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	58 077	724
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	1 362
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 445	4 914
Reparasjon og vedlikehold annet	557	6 295
Sum vedlikehold	63 079	13 295

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	2 250	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 658	209
Drift maskiner	4 248	498
Gaver	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	7 045	4 257
Kurskostnader	1 000	0
Bankgebyrer	602	793
Andre gebyrer	1 395	431
Tilskudd bomiljø	6 091	8 832
Dagligvarer	0	1 486
Sum andre driftsutgifter	24 290	17 505

Andre gebyrer består i hovedsak av avregning fra Klare Finans AS og banktranser, efaktura, avtalegiro og digipost.

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	273 768	231 889
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-81 285	37 712
Tilbakeført avskrivning	1 838	4 166
Årets endring i disponible midler	-79 447	41 879
Disponible midler i periodens slutt	194 321	273 768
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	194 321	273 768

Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 280	18 383
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 280	18 383
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 280	17 923
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	460
Årets avskrivninger :	0	1 838
Antatt levetid i år :	5	10

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Sameiet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	188 822	276 290
Sum bankinnskudd	188 823	276 291

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	276 066	238 353
Annen egenkapital 01.01	276 066	238 353
Årets resultat	-81 285	37 712
Annen egenkapital 31.12	194 780	276 066
SUM EGENKAPITAL 31.12	194 780	276 066

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tollmotunet 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tollmotunet 1

Styreleder	Gunnar Smedberg (sign.)	05.02.2025
Styremedlem	Randi Borstad Børseth (sign.)	03.02.2025
Styremedlem	Øyvind Slungård (sign.)	05.02.2025

Årsmelding for 2024

330 Sameiet Tollmotunet 1

Året 2024 ble også et normalt år heldigvis 😊

Som tidligere har vi i sameiet daglig omgang og snakker sammen så det blir ikke så mange styremøter hvis det ikke er noe spesielt som dukker opp og som må vedtaes.

I mai ble det som avtalt i 2023 gjort en gjennomgang av alle ventilasjonsanleggene. Her fikk vi tilbakemelding på at alle anleggene var i fin stand. Mye grunnet at vi har vært flink til å skifte filter. Det var sjelden at det var så bra. Laila tok tak i blomsterbed og ny beplantning på plattingen. Ble kjempefint.

Det ble også gjort en del vedlikehold på maling. Det ble utført spyling av vegger i carport og på huset.

Det ble ikke malt på verandaene. Det blir gjort neste år.

I juli ble det montert vinskibeslag på huset og carporten. Her måtte vi leie en lift. Gunnar og Øyvind monterte beslagene.

Vi har prøvd å fjerne mose på carporttaket. Her fikk vi anbefalt å bruke vaskepulver. Jeg og Øyvind gjorde det. Vi får se på virkningen til våren. Den store bjørka som stod ved carporten ble fjernet i høst. Det vil sikkert hjelpe på at vi ikke får så mye mose på taket.

Vi hadde en sak når det gjelder vannlekkasje i skråningen. Dette var også noe som vi registrerte i oktober i fjor, men som vi da ble enige om å avvente i påvente at det kanskje stabiliserte seg. Det var ekstremt med nedbør i fjor.

I november ble det på nytt så mye lekkasje at vi bestemte oss for at vi måtte gjøre noe med det. Vi kontaktet Ingstadbjørg Skogsdrift som var på befaring og det ble bestemt at vi måtte sette ned en ny komme med sluk. Dette utgjorde en ekstra utgift som vi ikke hadde budsjettet med. Kostnaden ble på kr. 46,110,-.

Denne saken har vært diskutert flere ganger. Har vært i kontakt med kommunen, Statskog og utbygger.

Tilbakemelding er at saken er foreldet.

Her måtte vi bruke av driftsmidlene. Heldig at vi har en buffer.

Det ble også montert nytt belegget med beslag på repoet over boden da det var lekkasje.

Denne kostnaden ble på kr. 3,978,- som også ble tatt av driftsmidlene.

Det er første gang vi får en så stor ekstraavgift utenom malingen av huset.

Den 7. november hadde vi styremøte i forhold til budsjett for 2025. I forhold til budsjettet ble det fattet et vedtak om at vi måtte øke fellesutgiftene for 2025 fra kr. 2,910,- til kr. 3,250,-.

Budsjettet og begrunnelsen for vedtaket ble levert til alle beboerne.

Da vi ikke ser noen større vedlikeholdsutgifter for 2025 nå beholder vi vedlikeholdsbudsjettet på det samme som i år. (kr. 20,000,-) Når det gjelder utgifter for vedlikehold utenom de ekstra utgiftene vi fikk holder vi oss på budsjettet. Det blir lagt frem oversikt over utgiftene for 2024 på årsmøte i 2025.

Da det var 10 år siden de første flyttet inn i sameiet (29. okt. 2014) ble det bestemt at vi ville ha en markering. Vi ble enige om å slå sammen jubileet og julebord. Det ble avholdt på Svedjan Gård den 16. november med juletallerken og kaffe med jubileumskake.

Her ble vi dessverre bare 8 stk. Det ble en trivelig markering.

Vi fikk også en ny beboer i sameiet i år. Bente Almås flyttet ut og Sigrid Pedersen flytter inn.

Vi vil også på årsmøte i 2025 ha representant fra Tobb tilstede. Trygt for beboerne.

Styreleder har også i 2024 hatt ansvaret som sekretær og kasserer, samt vaktmestertjenester.

Har et veldig godt samarbeid med resten av styret

Det er ikke noe problem å ta disse oppgavene, da vi har et veldig godt samhold og ting fungerer veldig bra.

Meråker 5. januar 2025

Gunnar Smedberg

Styreleder

Sameiet Tollmotunet 1

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tollmotunet 1

Tid: Onsdag 08.05.2024 - kl.18:00

Sted: Hos Gunnar Smedberg.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Else Tidemann

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Øyvind Slundgård

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

08.04.2024

Sameiet Tollmotunet 1
styret

Sameiet Tollmotunet 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		276 080	232 680	227 843	279 520
Tillegg elektroniske fellesavtaler		63 480	67 320	63 480	69 480
Sum driftsinntekter		339 560	300 000	291 323	349 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-1 484	-1 399	-1 974	-1 590
Styrehonorar	2	-14 000	-13 200	-14 000	-15 000
Avskrivninger		-4 166	-6 494	-4 166	-4 333
Forretningsførerhonorar		-30 315	-28 998	-30 042	-29 692
Honorar administrative tjenester		-43	0	-515	0
Eksterne honorar	3	0	-2 673	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-8 784	-19 872	0	-15 000
Vaktmestertjenester		0	0	-23 125	-24 281
Løpende vedlikehold	5	-13 295	-7 166	-10 000	-10 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-25 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-64 480	-60 480	-63 480	-69 480
Forsikring		-37 258	-34 533	-38 170	-41 605
Kommunale tjenester og renovasjon		-119 493	-108 053	-56 596	-120 254
Energi, felles		-4 420	-4 880	-6 500	-6 825
Andre driftsutgifter	6	-17 505	-20 930	-4 935	-3 035
Sum driftskostnader		-315 243	-308 678	-278 503	-351 095
DRIFTSRESULTAT		24 317	-8 678	12 820	-2 095
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 396	7 616	2 000	5 923
Finanskostnader		0	-620	0	0
Netto finansposter		13 396	6 995	2 000	5 923
Resultat før skattekostnad		37 712	-1 683	14 820	3 828
Ordinært resultat etter skatt		37 712	-1 683	14 820	3 828
ÅRSRESULTAT	7, 11	37 712	-1 683	14 820	3 828
Disponering av totalresultat:		37 712	-1 683	14 820	3 828
Overført til annen egenkapital		37 712	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-1 683	0	0

Sameiet Tollmotunet 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner	8	0	2 328
Andre anleggsmidler	8	2 298	4 136
Sum anleggsmidler		2 298	6 464
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	9	0	2 500
Opptjente renter	9	9 773	4 036
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	276 291	233 021
Sum omløpsmidler		286 064	239 557
SUM EIENDELER		288 362	246 022

Sameiet Tollmotunet 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	276 066	238 353
Sum egenkapital		276 066	238 353
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 716	6 759
Forskudd kunder		2 908	0
Påløpte kostnader		673	909
Sum kortsiktig gjeld		12 296	7 668
Sum gjeld		12 296	7 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 362	246 022

Sted: _____, dato: _____

Gunnar Smedberg
Leder

Randi Borstad Børseth
Styremedlem

Else Tidemann
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 484	1 399
Sum personalkostnader	1 484	1 399

Samlet antall årsverk: 0.

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	14 000	13 200

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Fakturerte tjenester	0	2 673
Sum eksterne honorarer	0	2 673

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	19 375
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	8 784	0
Sum drifts- og serviceavtaler	8 784	19 872

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) ført på egen konto.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	724	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	1 362	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 914	0
Reparasjon og vedlikehold annet	6 295	0
Sum vedlikehold	13 295	7 166

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	209	575
Drift maskiner	498	10 528
Gaver	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	4 257	0
Bankgebyrer	793	1 662
Andre gebyrer	431	709
Tilskudd bomiljø	8 832	7 454
Dagligvarer	1 486	0

2023

2022

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Andre kostnader

1 486

2

Sum andre driftsutgifter

17 505

20 930

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	231 889	238 302
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	37 712	-1 683
Tilbakeført avskrivning	4 166	6 494
Opptak lån	0	-27
Avdrag lån	0	-11 198
Årets endring i disponible midler	41 879	-6 414
Disponible midler i periodens slutt	273 768	231 889
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	273 768	231 889

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 280	18 383
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 280	18 383
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 280	16 085
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 298
Årets avskrivninger :	2 328	1 838
Antatt levetid i år :	5	10

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
 Boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Sameiet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	276 290	233 020
Sum bankinnskudd	276 291	233 021

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	238 353	240 036
Annen egenkapital 01.01	238 353	240 036

2023

2022

Note 11 - EGENKAPITAL

Årets resultat

37 712

-1 683

Annen egenkapital 31.12**276 066****238 353****SUM EGENKAPITAL 31.12****276 066****238 353**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tollmotunet 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tollmotunet 1

Styreleder	Gunnar Smedberg (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Else Tidemann (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Randi Borstad Børseth (sign.)	11.03.2024

Årsmelding for 2023

330 Sameiet Tollmotunet 1

Året 2023 ble heldigvis et normalt år 😊

Som tidligere har vi i sameiet daglig omgang og snakker sammen så det blir ikke så mange styremøter hvis det ikke er noe spesielt som dukker opp.

Vi var enige om at vi skulle sette opp et skilt for gjesteparkering, noe som ble gjort i juni. Dette ble gjort for ikke å stenge igjen veien for utrykningskjøretøy. Dette ser ut som det fungerer bra.

Det ble også utført en del vedlikehold med bl.a. maling av trappevangene samt planting av nye busker.

Vi hadde en felles grillkveld på plattingen. Noe som ble vellykket og som vi ble enige om måtte gjentas.

Den 20. september inngikk vi en ny 4 års avtale med med Altibox. Her kunne alle få en ny tuner hvis de hadde behov for det. Alle fikk en SMS fra NTE.

Vi hadde en tilbakemelding fra en beboer om problemer med ventilasjonsanlegget. I den forbindelse ble det tatt kontakt med flere leverandører om å få til en felles serviceavtale for alle leilighetene i sameiet en gang i året. Det ble derfor holdt et styremøte den 3. oktober og fattet et vedtak om å inngå en avtale med Teknisk Ventilasjon. Første servicen skulle være i mai 2024.

Det ble sendt ut skriftlig informasjon til all beboerne etter styremøte på at avtalene var gjort.

Avtalene resulterte ikke i noen økning av fellesutgiftene denne gangen.

I forbindelse med budsjettet for 2024 reduserte vi i vedlikeholdsbudsjettet. Da vi har bra økonomi i sameiet kunne vi tillate oss det.

Vi hadde en tilbakemelding fra en beboer om sølvkre på badet. Her skaffet vi nødvendig midler og det forsvant. Ingen nye tilbakemeldinger etter dette tilfellet.

I oktober ble det registrert ny vannlekkasje fra skråning. Det ble tatt kontakt med utbygger og kommunen . Dette er noe som er foreldet. Grunnen for lekkasjen kan være at det var ekstremt mye nedbør, så vi må se det an.

Den 6. desember ble det arrangert julemiddag på Verksgården. Denne gangen var vi heldig og fikk med oss alle sammen.

Vi har også fått en ny beboer i sameiet siden sist. Det er Janne Karlskov-Nielsen som har tatt over leiligheten etter Eva Nordstrøm

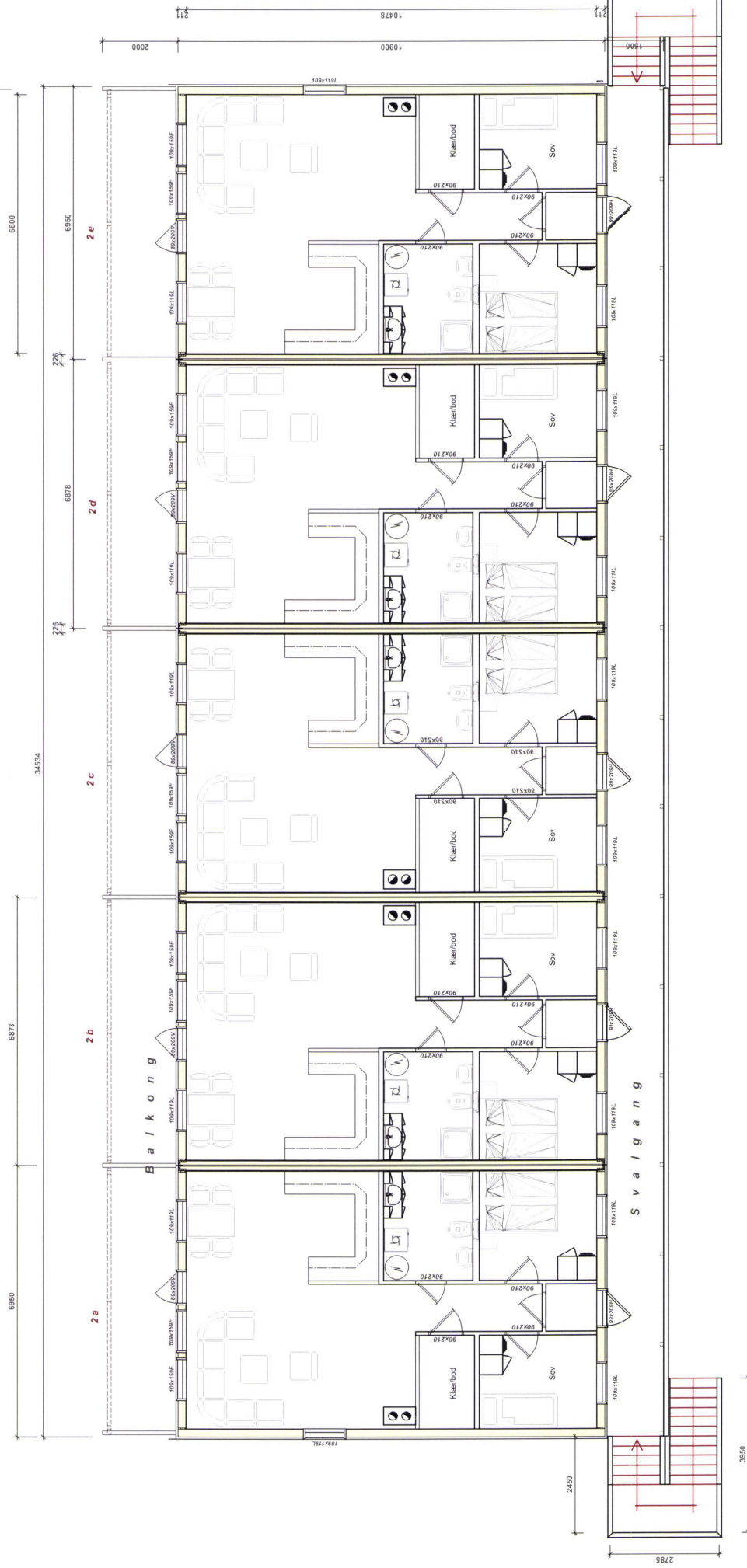
Styreleder har også i 2023 hatt ansvaret som sekretær og kasserer, samt vaktmestertjenester.

Har et godt samarbeid med tidligere leder Randi ved behov

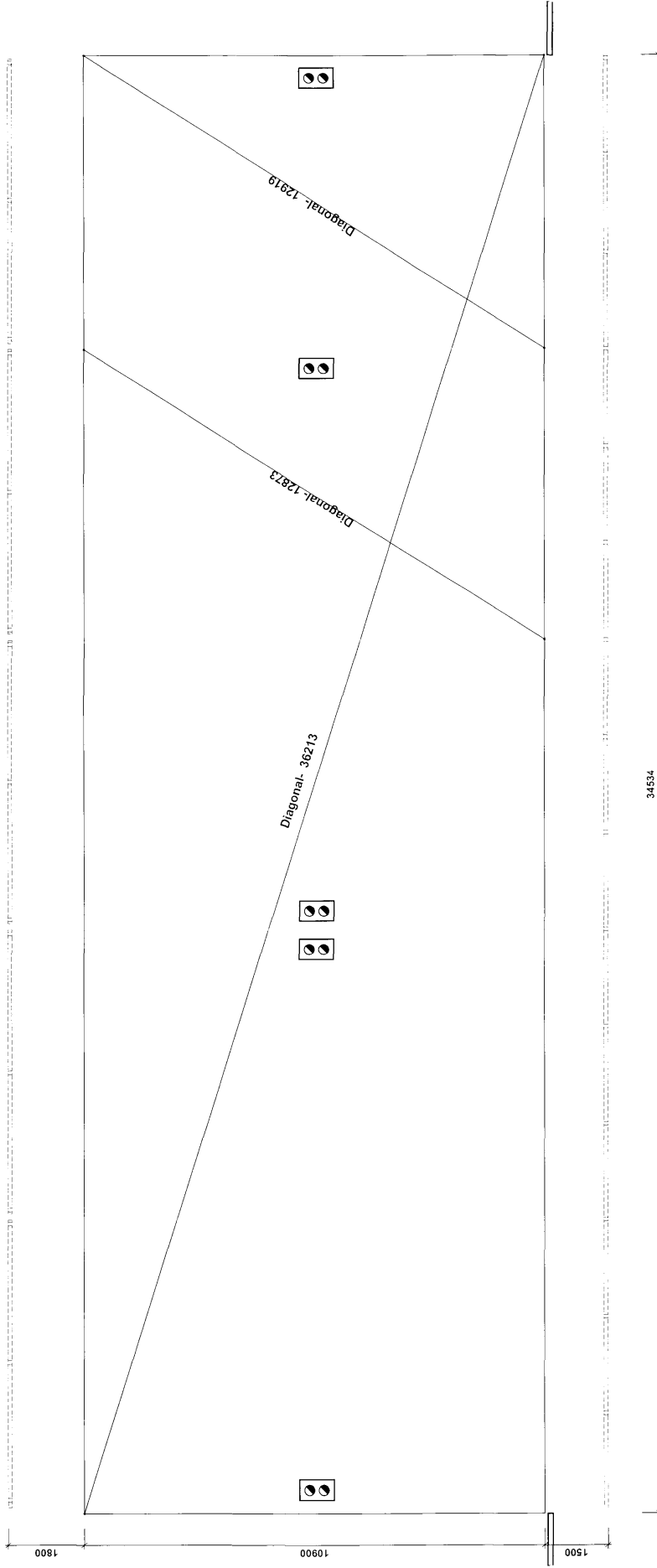
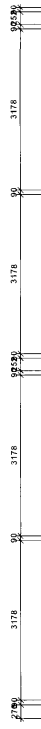
Det er ikke noe problem å ta disse oppgavene, da vi har et veldig godt samhold og ting fungerer

Meråker 7.mars 2024

Gunnar Smedberg
Styreleder
Sameiet Tollmotunet 1



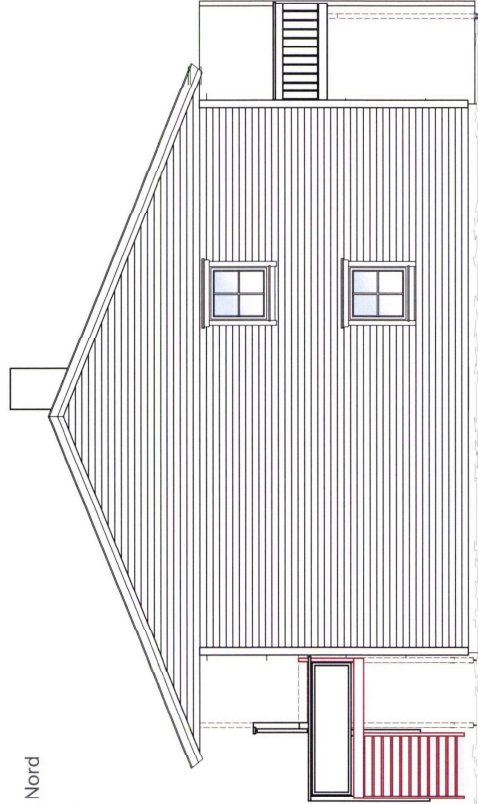
Responsible Department	Technical Reference	Created by HW	Approved by
BW-UTBYGGING AS 7295 ROGNES	Byggesøknadstegning	Document Type	Document Status Målest. 1:100
		Title, Additional Title Tollmoen, Meråker Gnr/Bnr - 22/112 Plantegn. 2 elg.	
		Rev.	Issue Date 02.11.2012
		Lang.	Sheet: 2-6



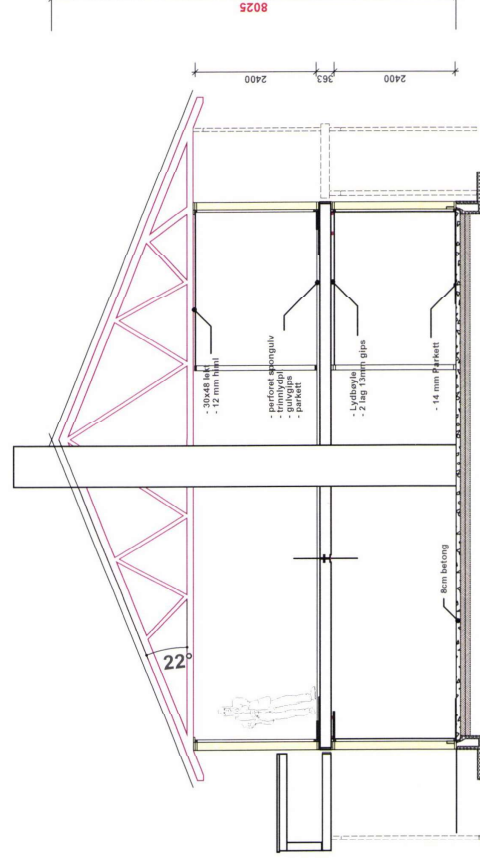
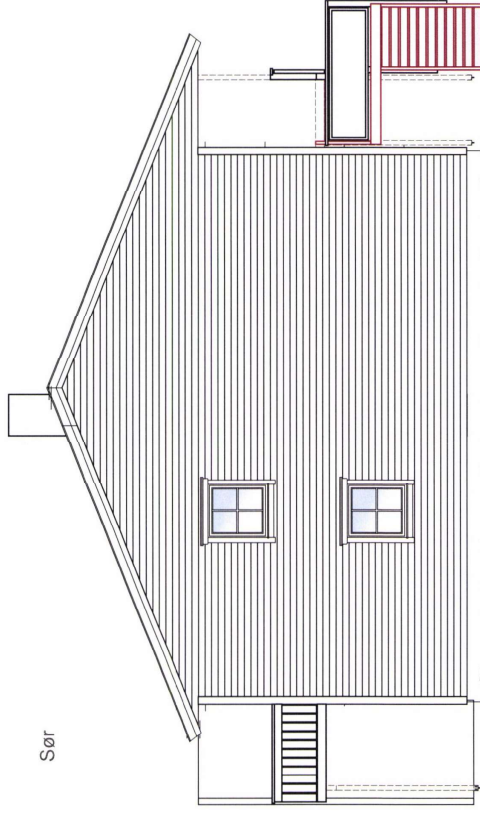
NB: Piper kan flyttes nærmere sidevegger når det ikke er kjeller/garasje under bygget

Respos. Depart	Technical Reference	Created by	Approved by	Document Status
Department		HW		Malest. 1:100
BW-UTBYGGING AS 7295 ROGNES		Document Type	10 leiligheter	
		Title, Additional Title	Tollmoen, Meråker	
		Gnr/Bnr - 22/112	Grunnmurplan	
		Rev.	Issue Date	Sheet
			02.11.2012	3-6

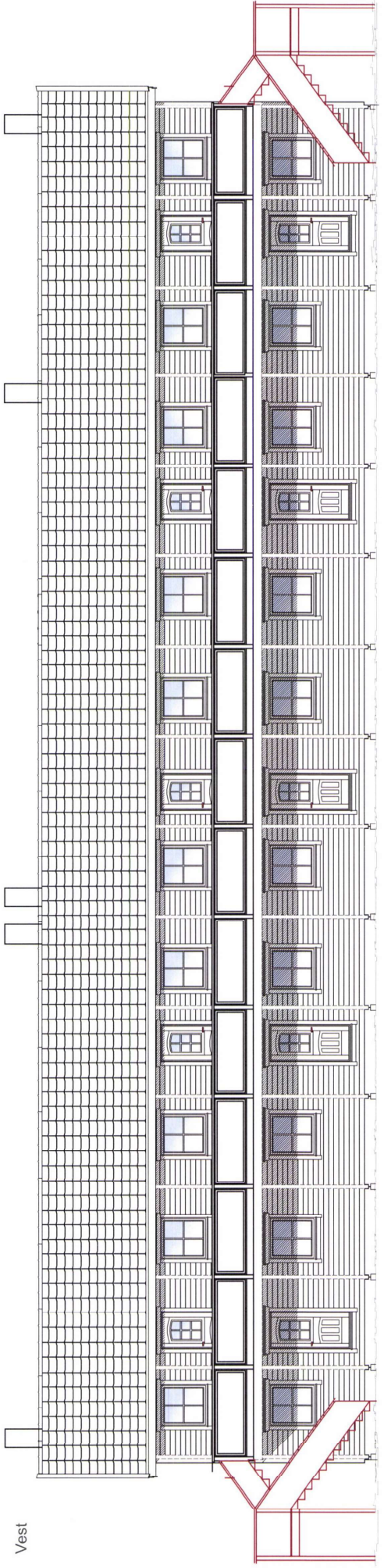
Nord



Sør

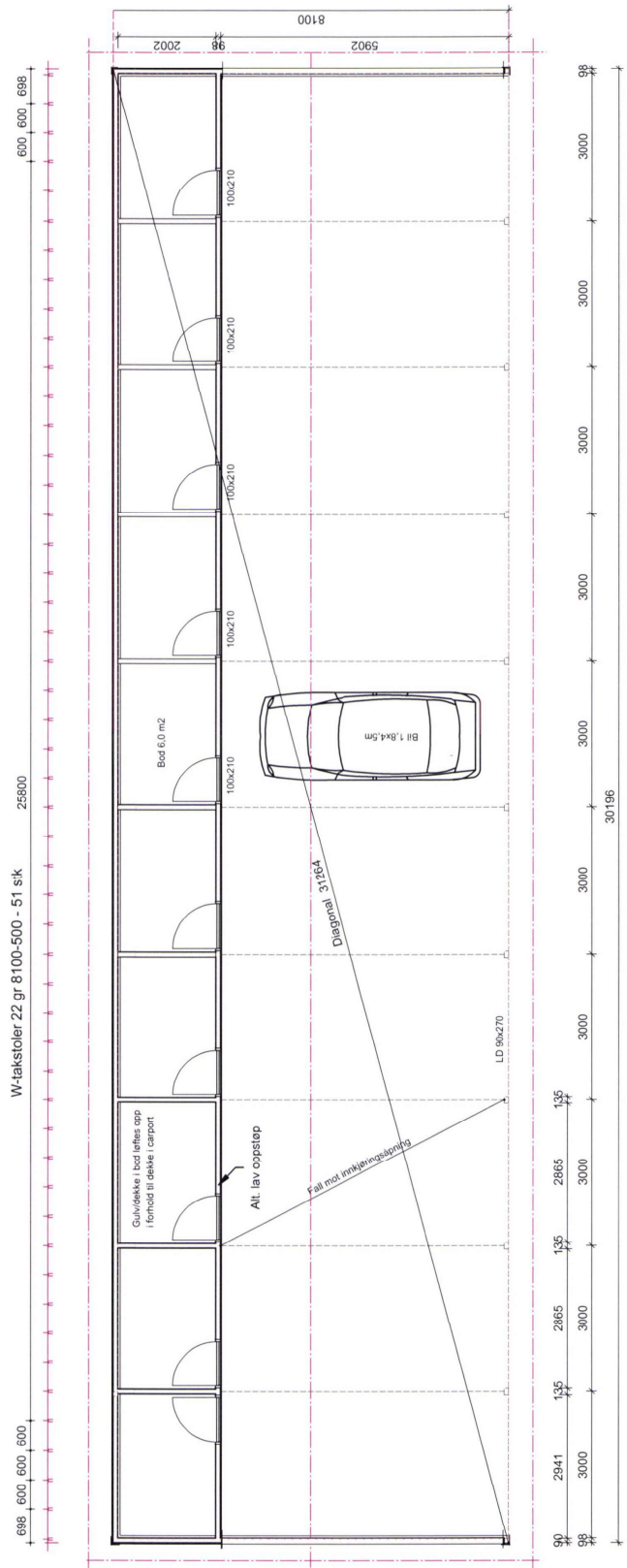
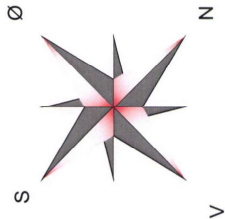


Responsible, Department	Technical Reference	Created by HW	Approved by
BW-UTBYGGING AS 7295 ROGNES		Document Type Byggesøknadstegning	Document Status Målest. 1:100
		Title, Additional Title Tollmoen, Meraker Gnr/Bnr - 22/112 Fasade gavll snitt	10 leiligheter
		Rev.	Issue Date 02.11.2012
		Lang.	Sheet 4-6



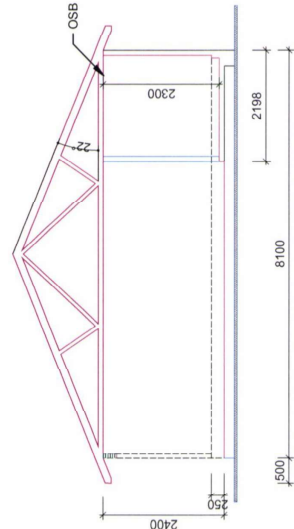
Respons. Depart. Department	Technical Reference	Created by HW	Approved by
BW-UTBYGGING AS 7295 ROGNES		Document Type Byggesøknadstegning	Document Status Malest. 1:100
		Title, Additional Title Tollmoen, Meråker Gnr/Bnr - 22/112	10 leiligheter
		Rev.	Issue Date 02.11.2012
		Lang.	Sheet 5-6





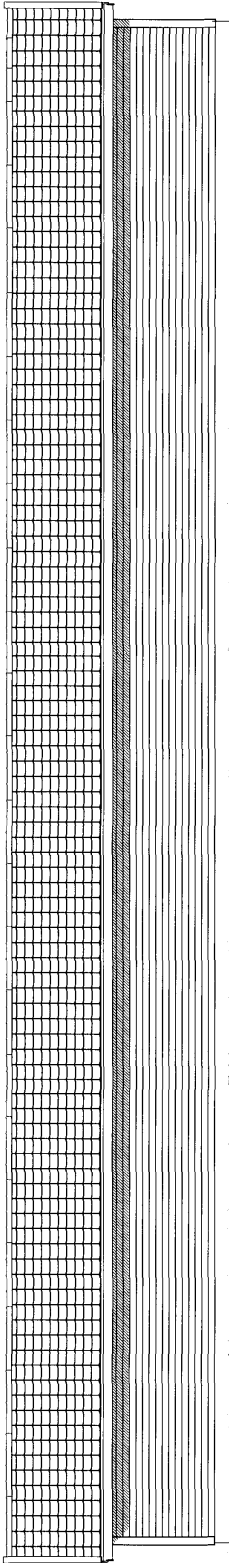
Arealbegning carport:
 BYA totalt -----241,6 m²
 BRA totalt -----240,0 m²
 BRA pr carport-- 18,0 m²
 BRA pr bod----- 6,0 m²

Rev. 28.10.2013 Endret til 10 carporter i rekke

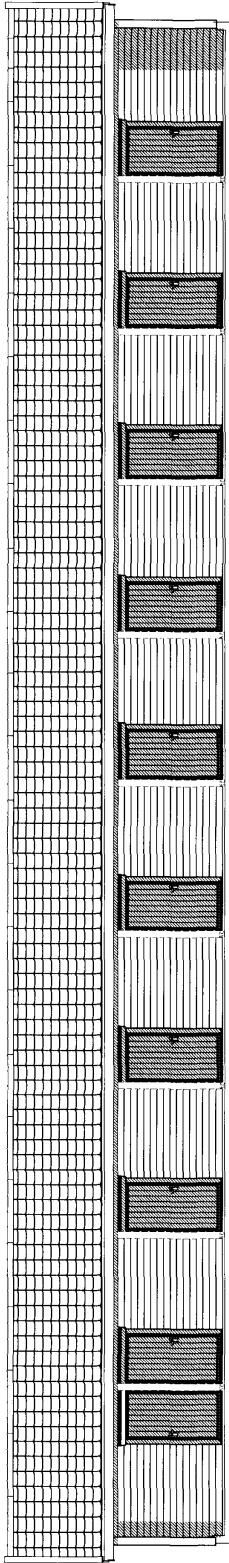


Respons. Depart. Department	Technical Reference	Created by HW	Approved by
BW-UTBYGGINGAS 7295 ROGNES			
Document Type Byggesøknadstegning		Document Status Målest. 1:100	
Title, Additional Title Tollmoen, Meråker Gnr/Bnr - 22/112 Plan		Rev.	Issue Date 02.11.2012
		Lang.	Sheet 1/2

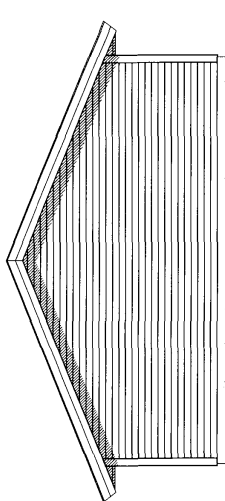
Sør- Øst



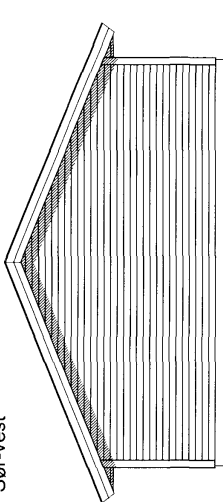
Nord-vest



Nord- øst



Sør-vest



Rev. 28.10.2013 Endret til 10 carporter i rekke

Respons. Depart. Department	Technical Reference	Created by HW	Approved by	
BW-UTBYGGING AS 7295 ROGNES		Document Type Byggesøknadstegning	Document Status Målest. 1:100	
		Title, Additional Title Tollmoen, Meråker Gnr/Bnr - 22/112 Fasader	Rev.	Issue Date 02.11.2012
				Lang. Sheet 2-2



Meråker kommune
Sektor kommunal utvikling

OEG Tegnekontor AS
Skyttarbakken 8
7089 HEIMDAL

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref
2014/122-7

Saksbehandler
Einar J. Karlsen 74813223

Dato
23.10.2014

Ferdigattest på gnr.22 bnr.112 - OEG Tegnekontor AS

Saken er behandlet med vedtaksnr. 292/14 etter myndighet delegert til sektorsjef SKU

Tiltakshaver: HV – Utbygging AS
Ans. søker: OEG Tegnekontor AS

Vedtak:

Ferdigattest gis herved etter anmodning og på fremlagt dokumentasjon; jfr.
Plan- og bygningsloven § 21-10.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven er dokumentert. På bakgrunn av dette finner byggesaksmyndigheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket. Ferdigattest er betinget disse forhold.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes Meråker kommune.

Med hilsen

Marit Graftås
sektorsjef

Einar J. Karlsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Norunn M. Teveldal

Postadresse
7530 Meråker
E-post
postmottak@meraker.kommune.no

Org.nr.
Rådhuset
Besøksadresse
www.meraker.kommune.no

Telefon
74813220
Telefaks
74813390

Bank
8601.35.36688
Skatt
6345.06.17115

N 7034600

N 7034400

N 7034200

N 7034000

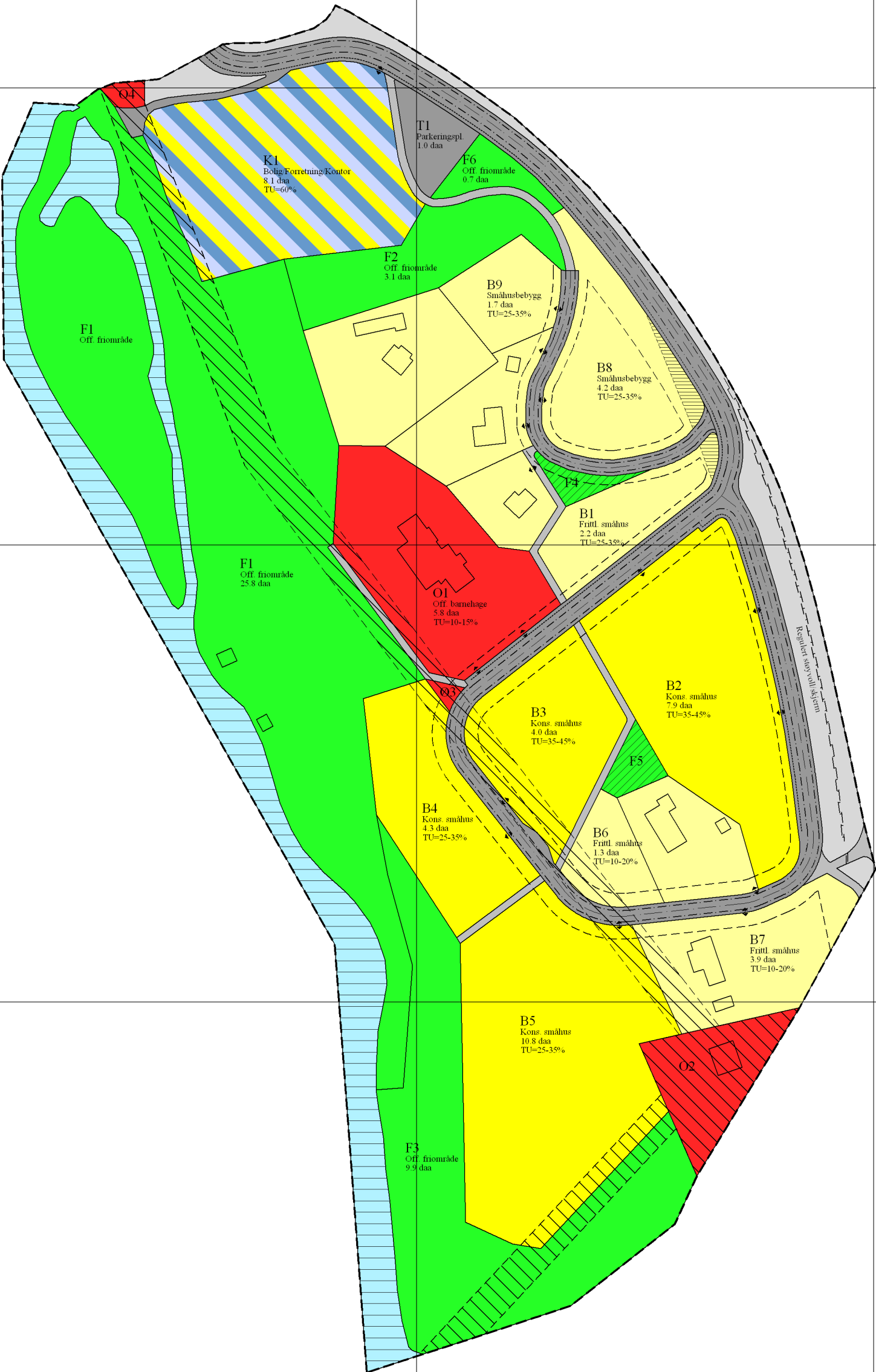
E 637000

E 637200



N

Kart
29.09.2009
Målestokk 1:2000



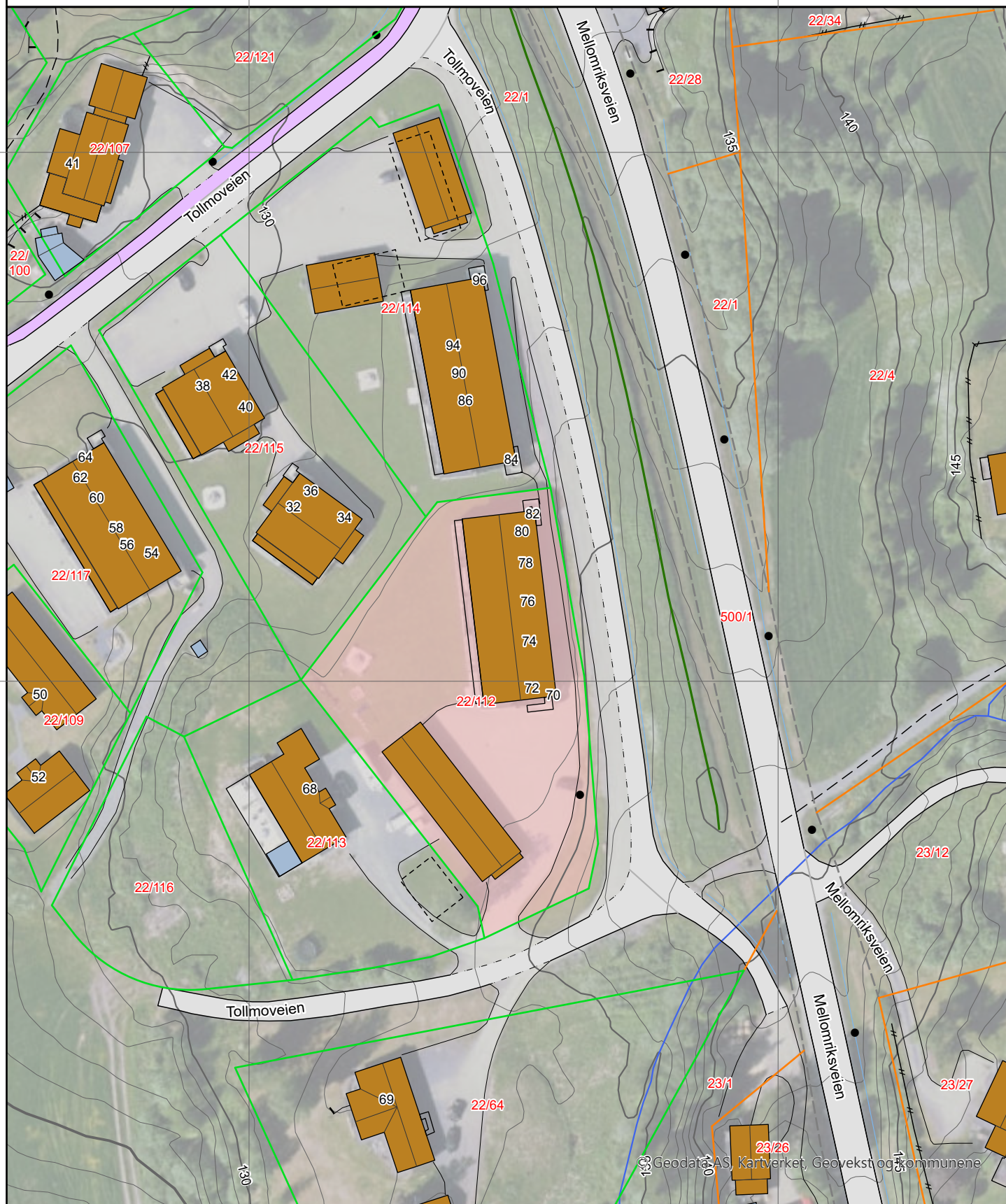
Kommune: 5034 Meråker
Eiendom: 5034/22/112/0/7

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 25.4.2025



0 25 50 m

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

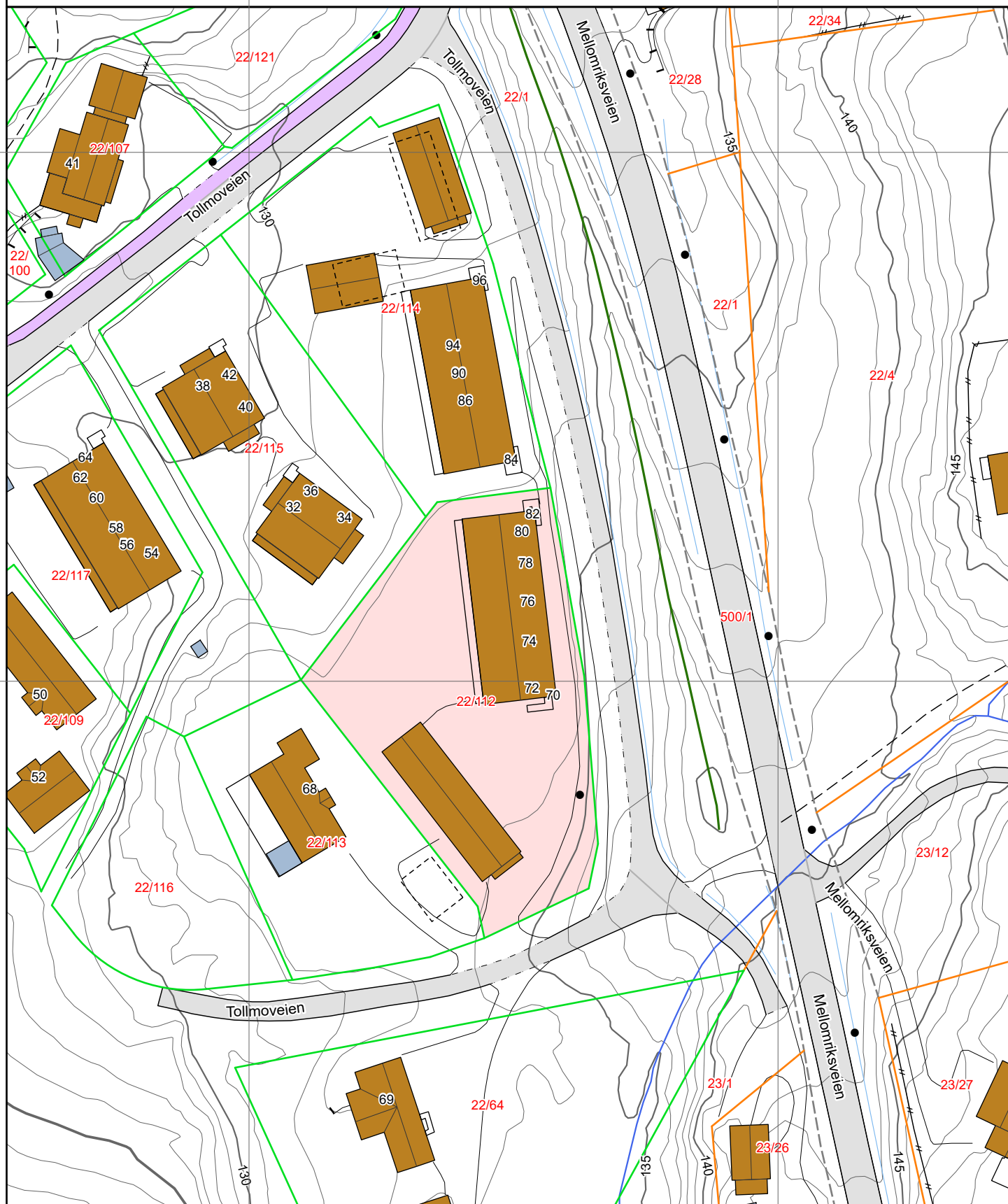
— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601629655

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 835231712
 Navn MERAKER KOMMUNE

Adresse
 RADHuset, 7530 MERAKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 999221688
 Navn BW UTBYGGING AS

Bruksenhet
 Adresse
 c/o Halvor Bonesvoll, 7295 ROGNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1711
 Gnr 22
 Bnr 112

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1711	22	112	0	1	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	2	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	3	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	4	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	5	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	6	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	7	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	8	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	9	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei
1711	22	112	0	10	69 / 690	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

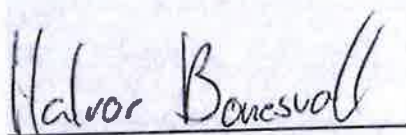


Doknr: 744623 Tinglyst: 04.09.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

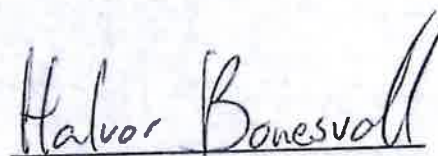
Bekreftelse.

Vi bekrefter at BW-Utbygging AS, org nr. 999 221 688, er fusjonert inn i HV-Utbygging AS org nr. 996 043 568, og at grunnbokshjemmel for gnr 22 bnr 112 skal overføres fra BW-Utbygging AS til HV-Utbygging AS.

Rognes, 04.09.14



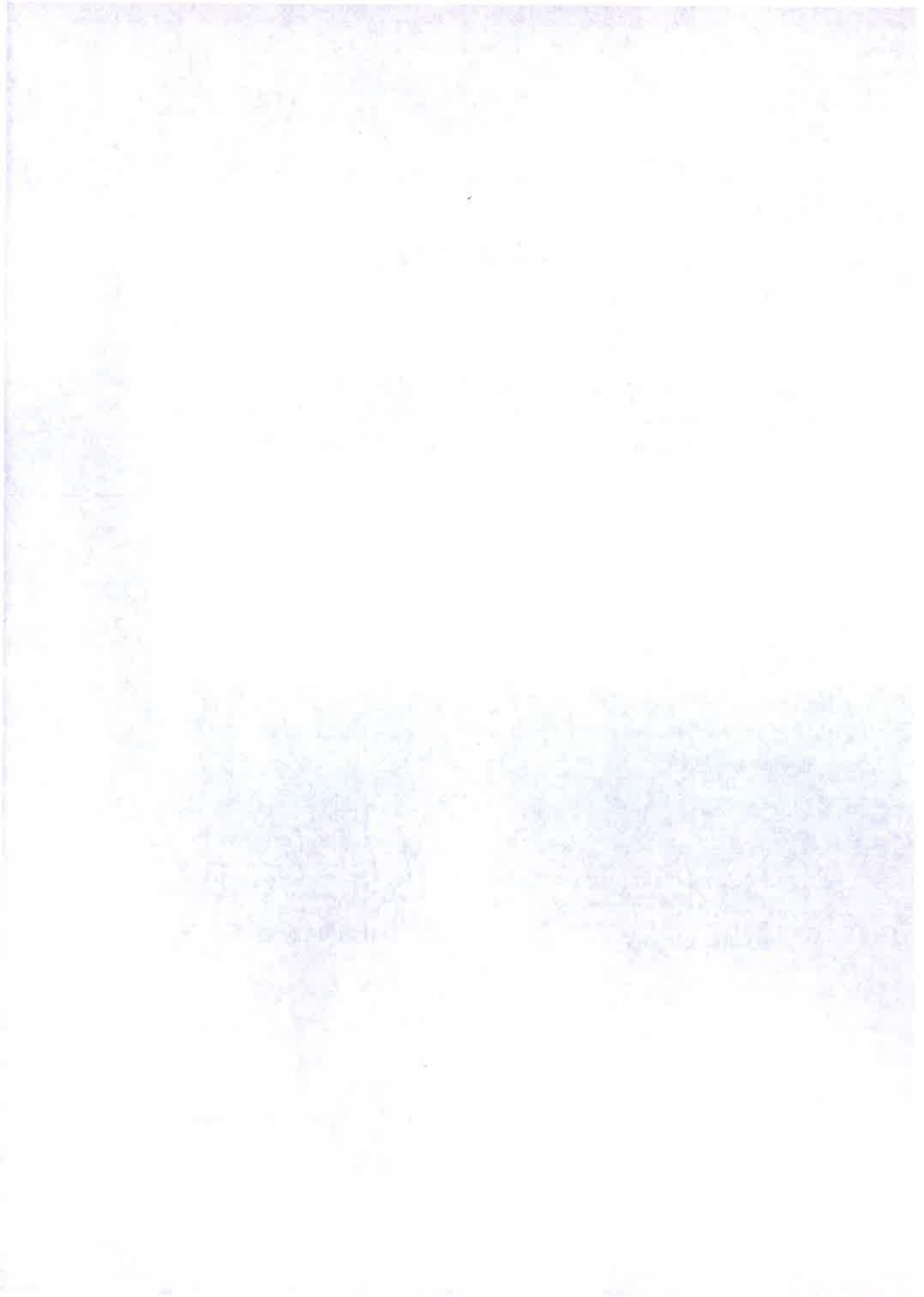
BW-Utbygging AS

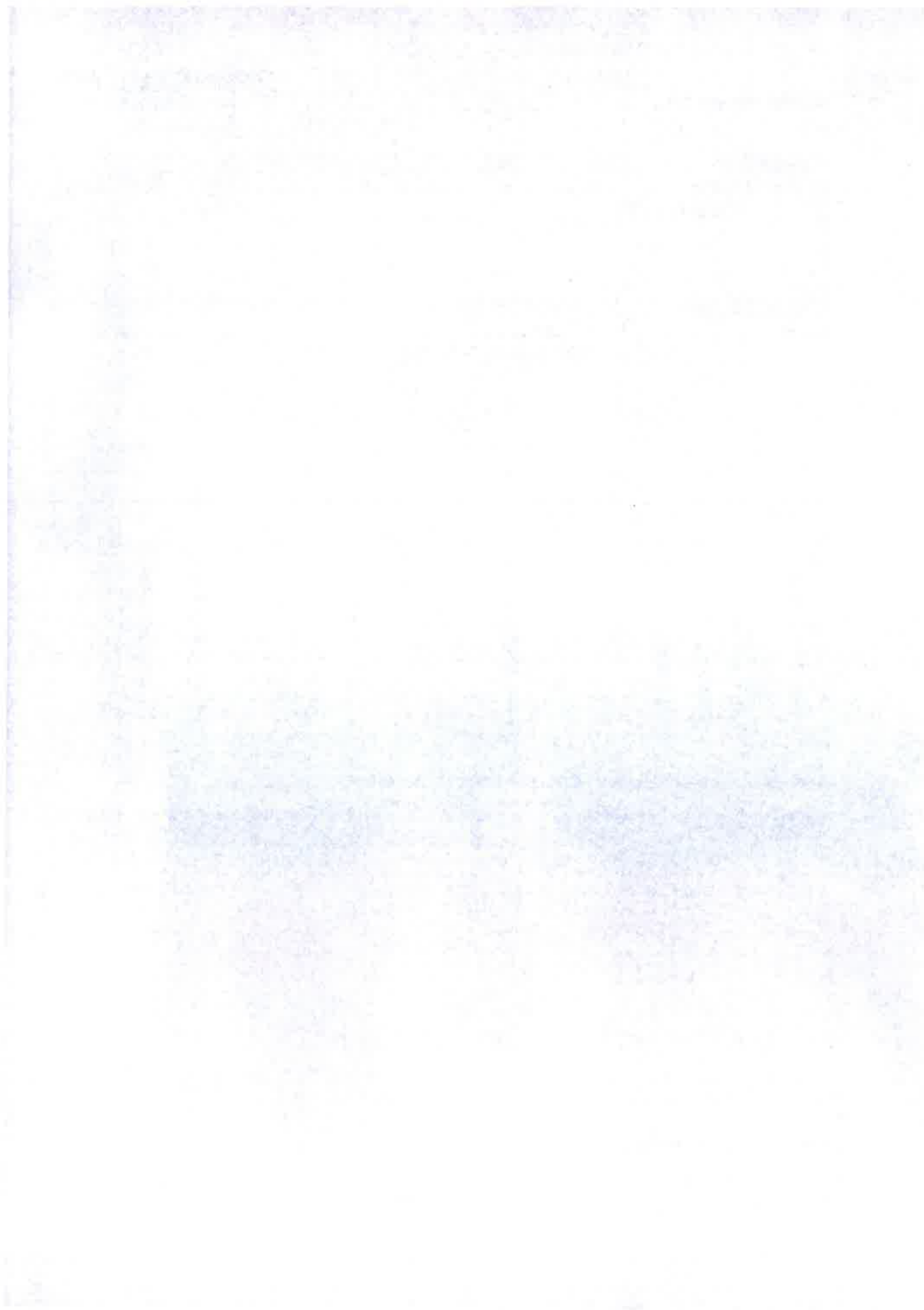


HV-Utbygging AS



Rett kopi bekreftes.





5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.	
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.	
e)	☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger m.v.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
x Stjørdal, 4/8-14	x Halvor Banesvall	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾			
Undertegnede erklærer at			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
22	112		
			kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Meraaker, 02.09.2014		 Fridt A. Vernein	
Noter:			
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			
Dato	Partenes underskrift		
4/8-14	Halvor Bonesvoll		

Kan tinglyses

EiendomsMegler 1

MIDT-NORGE AS

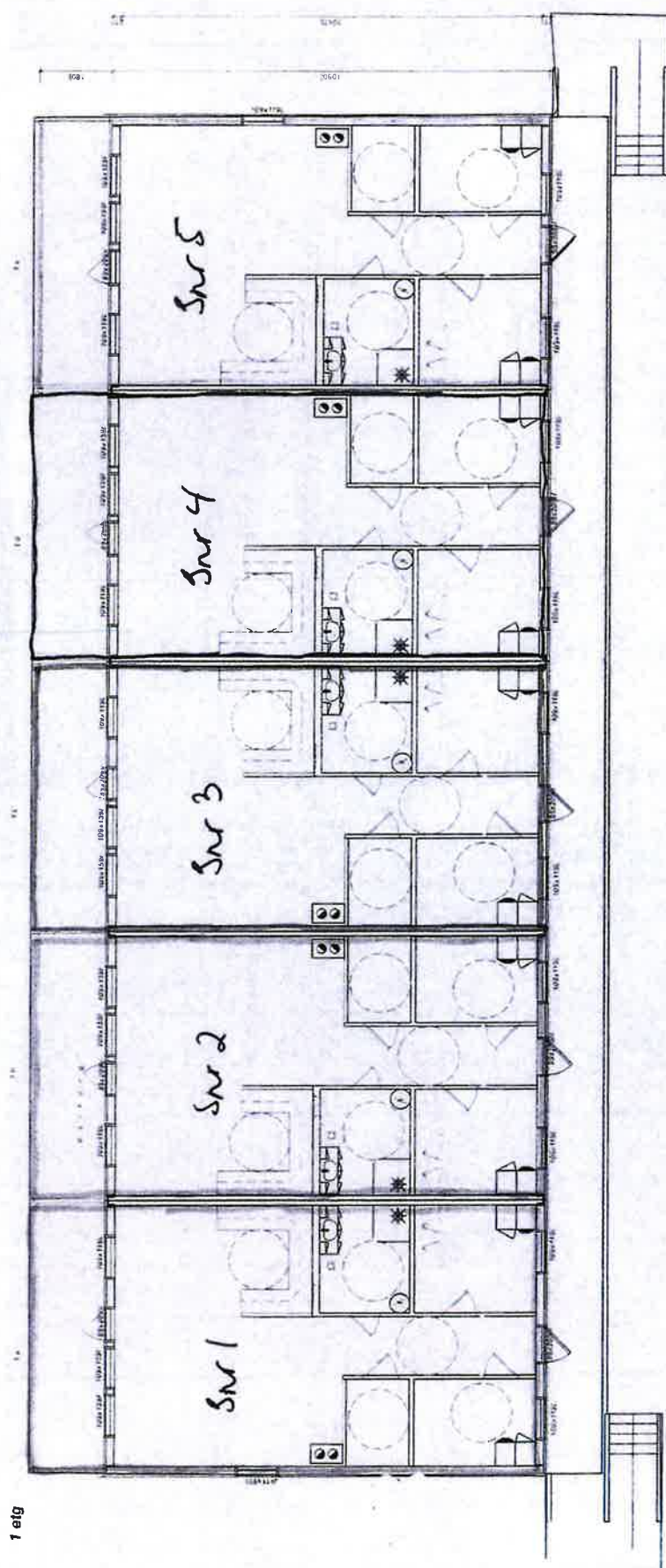
T. Brøttland

Vi bekrefter at nærværende
gjenpart er identisk med
originalen

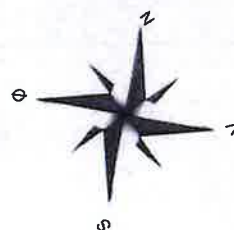
EiendomsMegler 1

MIDT-NORGE AS

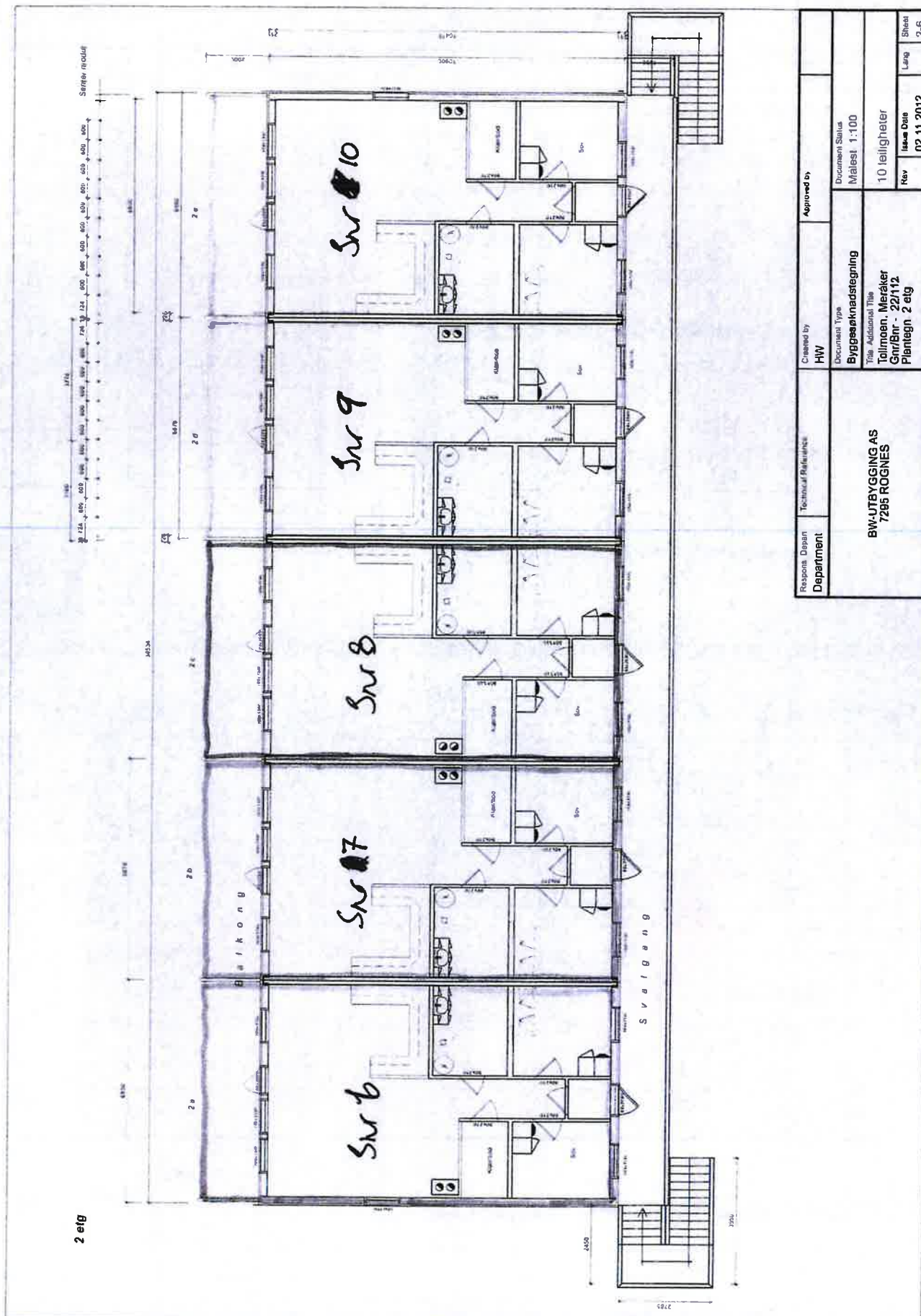
T. Brøttland



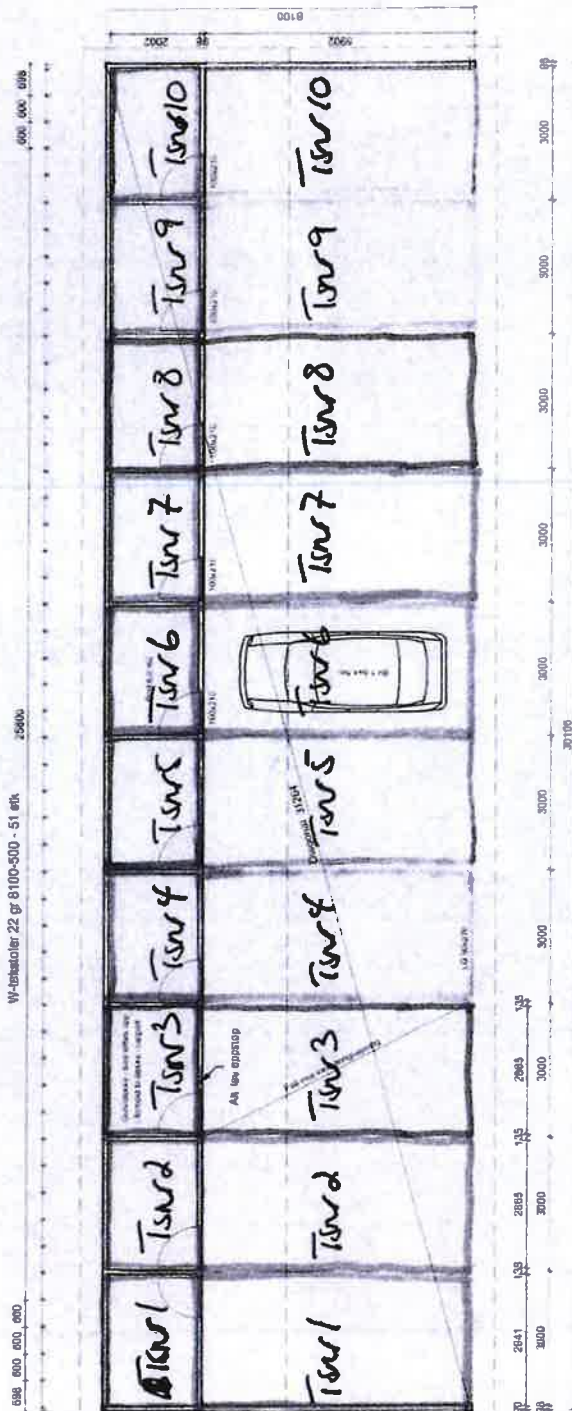
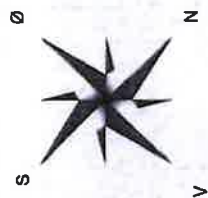
BYA - inkl trapper til terrong) 517 m²
BRA pr leil 69.6
BRA sum = 696 m²
Overbygd areal Svalgang - 50,7 m²



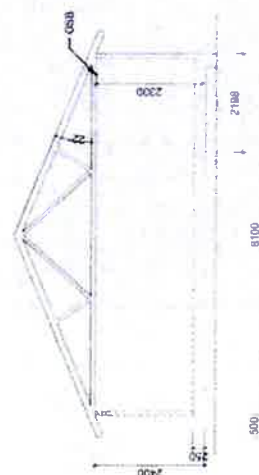
Region	Depart	Technical Reference	Created by	Approved by
BW-UTBYGGINGAS	7295 Rognes		HW	
		Document Type	Document Status	
		Byggesøknadstegning	Målest. 1:100	
		File Additional Title	10 leiligheter	
		Tollmann, Merethe		
		Gnr/Bnr - 22/12		
		Planegn 1 etg		
		Universell utforming		
		Issue Date	02.11.2012	Sheet
		Rev.		1-6



Response Department	Technical Reference	Created by HW	Approved by
BW-UTBYGGING AS 7265 ROGNES		Document Type Byggeskredstegning	Document Status Målest 1:100
		Time Additional Title Tollmoen, Meraker Gnr/Bnr - 22/112 Plantegn 2 eig	10 teiligheter
		Rev	Issue Date 02.11.2012
			Sheet 2-6



Areal beginning carpport:
 BYA totalt241,6 m2
 BRA totalt240,0 m2
 BRA pr carpport-- 18,0 m2
 BRA pr bod----- 6,0 m2



Rev. 28.10.2013 Endret til 10 personer i rulle

Respons. Depart. Department	Technical Reference	Created by HW	Approved by				
BW-LUTBYGGING AS 7295 ROGNES		Document Type Byggesøknadstegning	Document Status Målest. 1:100				
		Title, Additional Title					
		Tollmoen, Meråker Gnr/Btr - 22/112 Plan					
				Rev.	Issue Date 02.11.2012	Long	Sheet 1/2

VEDTEKTER

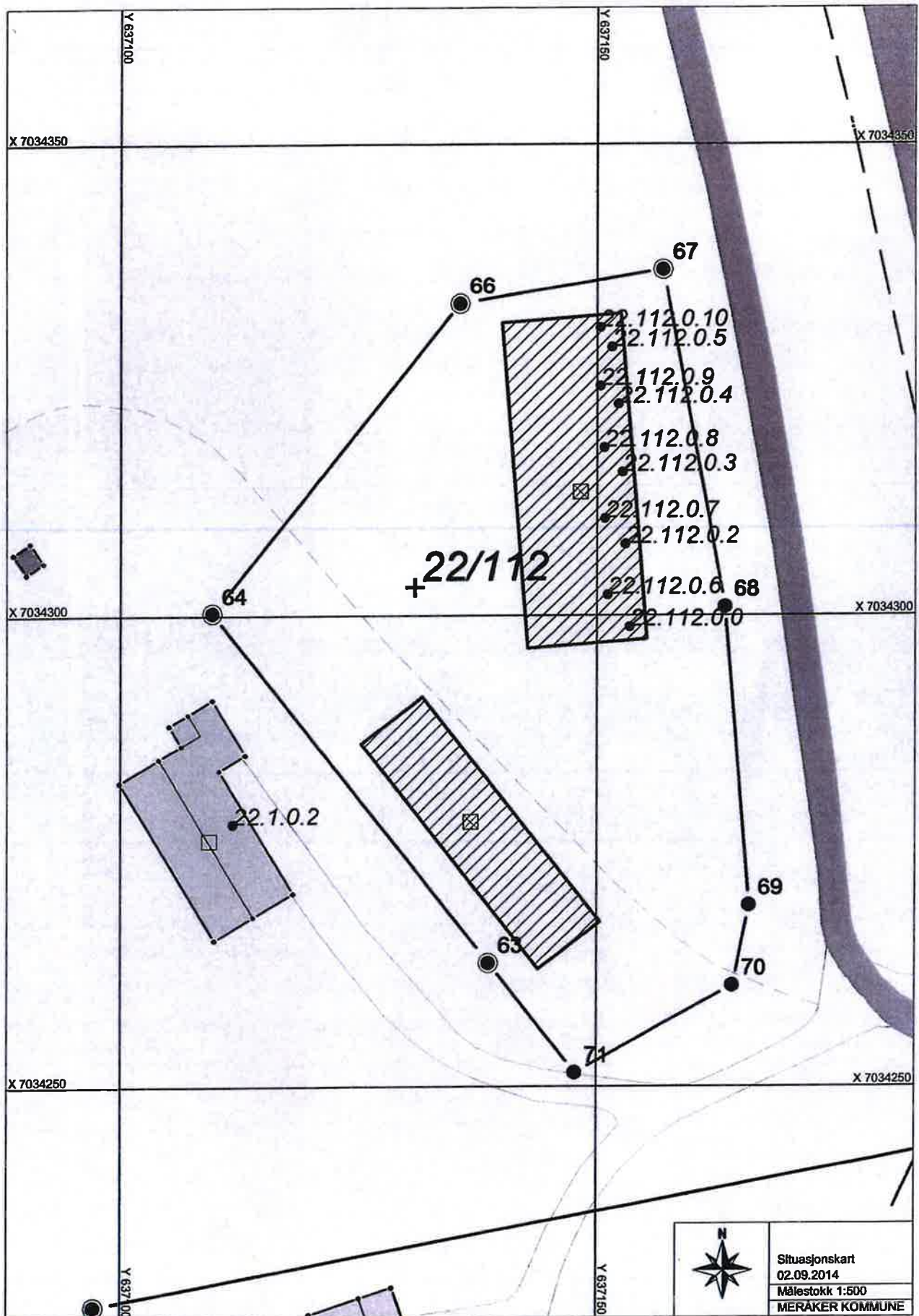
I henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 28, er følgende minimumsvedtekter for sameie , gnr. 22, bnr. 112 i Meråker kommune vedtatt.

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

x 4/8-14
Stjørdal, den
x Halvor Bonesvoll
For sameie

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS

Adresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 STJØRDAL. Tlf.: 74 84 04 00 Faks: 74 84 04 01
E-mail: stjoldal@em1mn.no Internett: www.eiendomsmegler1.no Foretaksnr.: 936 159 419 mva





Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Meråker kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5034 **Gårdsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 112 **Seksjonsnr.:** 7**Adresse:** Tollmoveien 70, 7530 MERÅKER**Referanse:** supertakst

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Innherred renovasjon IKS

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest		

Kommentar

Faktura på kommunale avgifter sendes Sameiet. Hva de viderefakturerer er oss ukjent, ber dere om å ta kontakt med Sameiet Tollmotunet 1.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Uansett hva
livet bringer, er
vi her for deg
som din lokale
partner.

Ta kontakt - **VI ER HER FOR DÆ!**

Nylander & Partners, Stjørdal
Ole Rises gate 12, 7500 STJØRDAL
stjordal@nylander.no
+47 748 04 240

**& NYLANDER
PARTNERS**

Med vår ekspertise innen
megling og banktjenester,
hjelper vi deg med å finne de
beste løsningene for enhver
situasjon.

Selbu Sparebank
Kjøpmannsgt. 33, 7500 STJØRDAL
post@selbusparebank.no
+47 73 81 00 00

 **SELBU**
SPAREBANK