



aktiv.

Havnegata 19, 7125 VANVIKAN

**Strøken og innholdsrik
familieleilighet med panorama
fjordutsikt | Balkong | Sentral
beliggenhet | Parkering***



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 090 000,-
Omkostn.: Kr 128 640,-
Total ink omk.: Kr 5 218 640,-
Felleskostn.: Kr 3 659,-
Selger: Petter Rasmus Guldahl
Holm

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 139/145 kvm
Tomtstr.: 1535.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 314, bnr. 38
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1710260031

Strøken og innholdsrik familieleilighet med panorama fjordutsikt

Aktiv Eiendomsmegling v/ Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere denne innholdsrike leiligheten i Havnegata 19! Strøken 4-roms selveierleilighet på hele 139 kvm - perfekt for familier eller de som ønsker godt med plass! Leiligheten har 3 soverom, 2 bad og en velutnyttet planløsning som gir rom for både hverdagsliv og sosialt samvær.

Her bor du i sentrum av Vanvikan med fantastisk panoramautsikt mot Trondheimsfjorden fra de store vinduene - og du sitter nesten uten innsyn i høy 1. etasje. Kos deg på den gode balkongen på ca. 11,5 kvm. med plass til utemøbler og grill. Nyt nærheten til servicetilbud, butikk og flotte turområder.

En veldig fin leilighet med lys og åpen stue/kjøkkenløsning, gode oppbevaringsmuligheter og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	61
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 145 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 139 kvm Entré, gang, tre soverom, omkleddingsrom, bad/vaskerom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 6 kvm Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1535.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Oppgitte tomteareal er hentet fra kommunens opplysninger om beregnet areal for eiendommen. Beregnet areal kan avvike fra historisk og faktisk areal, og kjøper overtar risiko knyttet til eventuelt avvik.

Beliggenhet

Havnegata 19 har en attraktiv beliggenhet i Vanvikan, med umiddelbar nærhet til både fjorden og det Vanvikan har å by på. Her bor du i rolige og idylliske omgivelser, samtidig som du har gangavstand til det meste hverdagen krever.

Leiligheten ligger nært småbåthavn og sjøkant, noe som gir en maritim atmosfære og flotte omgivelser for turer langs vannet året rundt. Fra området er det enkel adkomst til hurtigbåt og fergeforbindelse mot Trondheim, noe som gjør beliggenheten ideell for pendlere som ønsker å kombinere det urbane med det landlige.

Vanvikan byr på et trivelig nærmiljø med dagligvarebutikk, ny videregående skole, skole, barnehage og idrettstilbud innen kort avstand. Området er kjent for sitt gode lokalmiljø og nærhet til flotte turområder, både sommer og vinter.

Dette er en beliggenhet som passer like godt for pendlere og de som ønsker en lettstelt bolig med nærhet til sjø, natur og gode kommunikasjoner.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Joachim Helseth Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte i følge takstmann Joachim Helseth Dalum: Leilighet over ett plan beliggende i 1. etasje i boligblokk med flere etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja.

Ja, tilstandsrapport i forbindelse med salget utført av Takstforum.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sand Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut parkett med fliser i gangen. Har også erstattet delvis ødelagt gipsplate på stuevegg. Fikk samtidig bygget inn solid treramme bak gipsen for oppheng av TV

Innhold

BRA-I: 139 kvm.

BRA-E: 6 kvm, i fellesareal.

TOTAL BRA: 145 kvm.

TBA: 12 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Gjennomgående TG0/1.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på sameiets tomt, havna eller mulighet for leie av parkeringsplass i nabobygget for kr. 3 000,- per år.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind AS, polisenummer 19387203

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 090 000

Omkostninger kjøper

5 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 640 (Omkostninger totalt)

140 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 218 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 230 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 233 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 22 062 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Til kommunen betales (Priser for 2025, da priser for 2026 ikke er klart enda):

Vann kr. 6 229,-

Avløp kr. 5 258,-

Eiendomsskatt kr. 5 950,-

Til Fosen Renovasjon IKS betales det:

Renov. nabodeling 660/140L kr. 5 367,52,-

Kommunal andel renov.: Kr. 62,52,-

Nabosamarbeid: Kr. -805,-

Totalt kr. 4 625,04,-

Kommunale avgifter og gebyrer avviker fra en termin til en annen og vil være avhengig av bruk. Kostnadene deles opp i fire terminer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 356 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 424 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

138/1531

Felleskostnader inkluderer

- Oppvarming via radiatorer.
- Renhold fellesarealer.
- Vedlikehold av utstyr. (Hamstad AS, skifte av filter).
- Forsikringspremie.
- Regnskapshonorar.

Felleskostnadene betales kvartalsvis.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 659

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vanvikan Panorama

Organisasjonsnummer

922688737

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 64 484,-.
- Egenkapital per 31.12.2024: - 65 242,-.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameie har ingen vedtatte regler om dyrehold, men i henhold til eierseksjonsloven § 28 er dyrehold tillatt i sameier. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene etter vedtak på årsmøte. Dersom sameiet innfører forbud mot dyrehold

kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Fi Economics AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 314, bruksnummer 38, seksjonsnummer 13 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

Det er ingen heftelser på eiendommen.

RETTIGHETER

Det er ingen rettigheter på eiendommen.

GRUNNDATA

04.02.2019 - Dokumentnr: 2019/142128-1/200 - seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 138/1531

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.02.2023 for to nybygg, boligblokk A og B.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.03.2023.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt detaljregulering for Vanvikan Havn Øst, datert 17.10.2016. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTISDUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- for utført arbeid, oppad begrenset til kr 12 500,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

11.02.2026













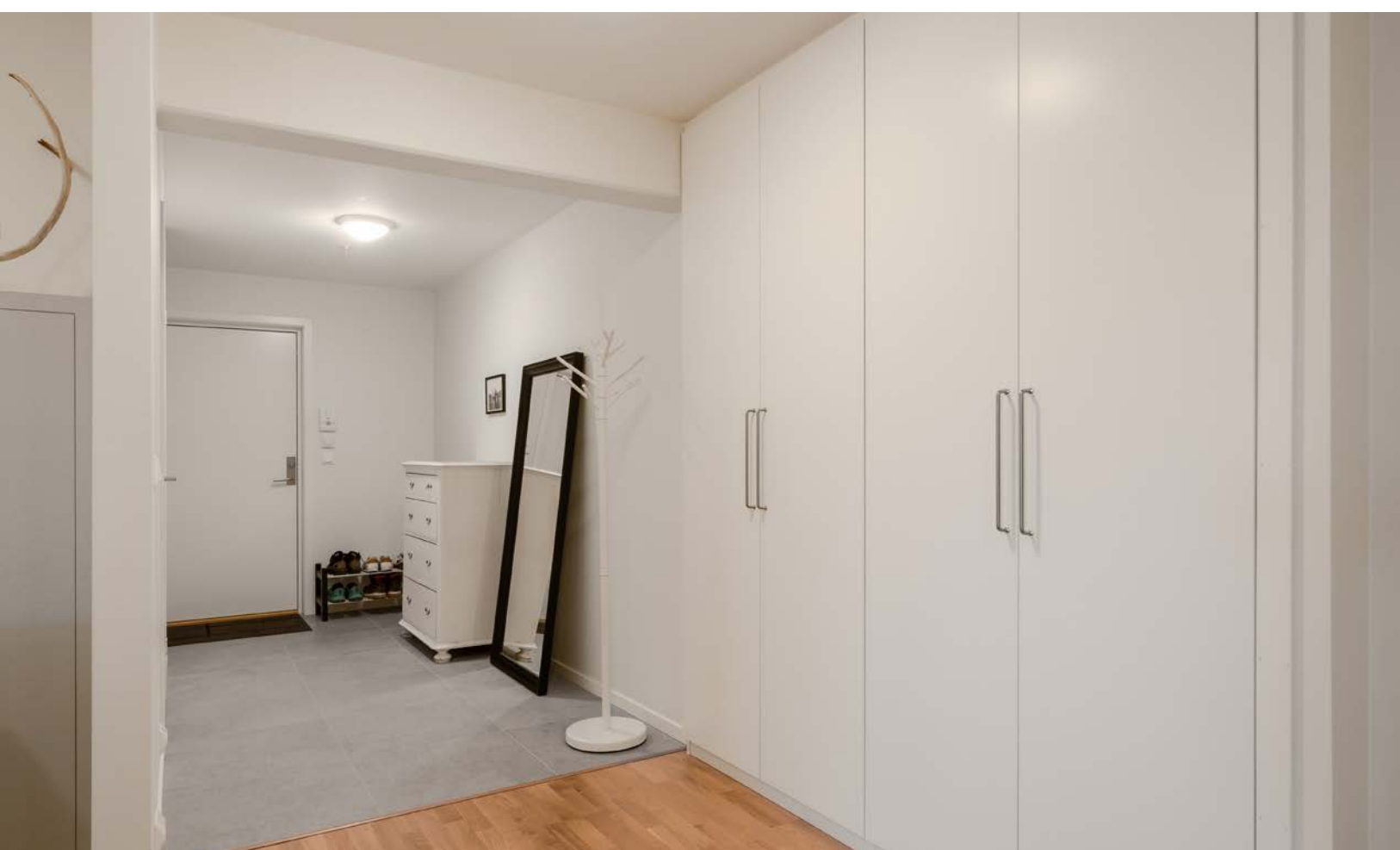






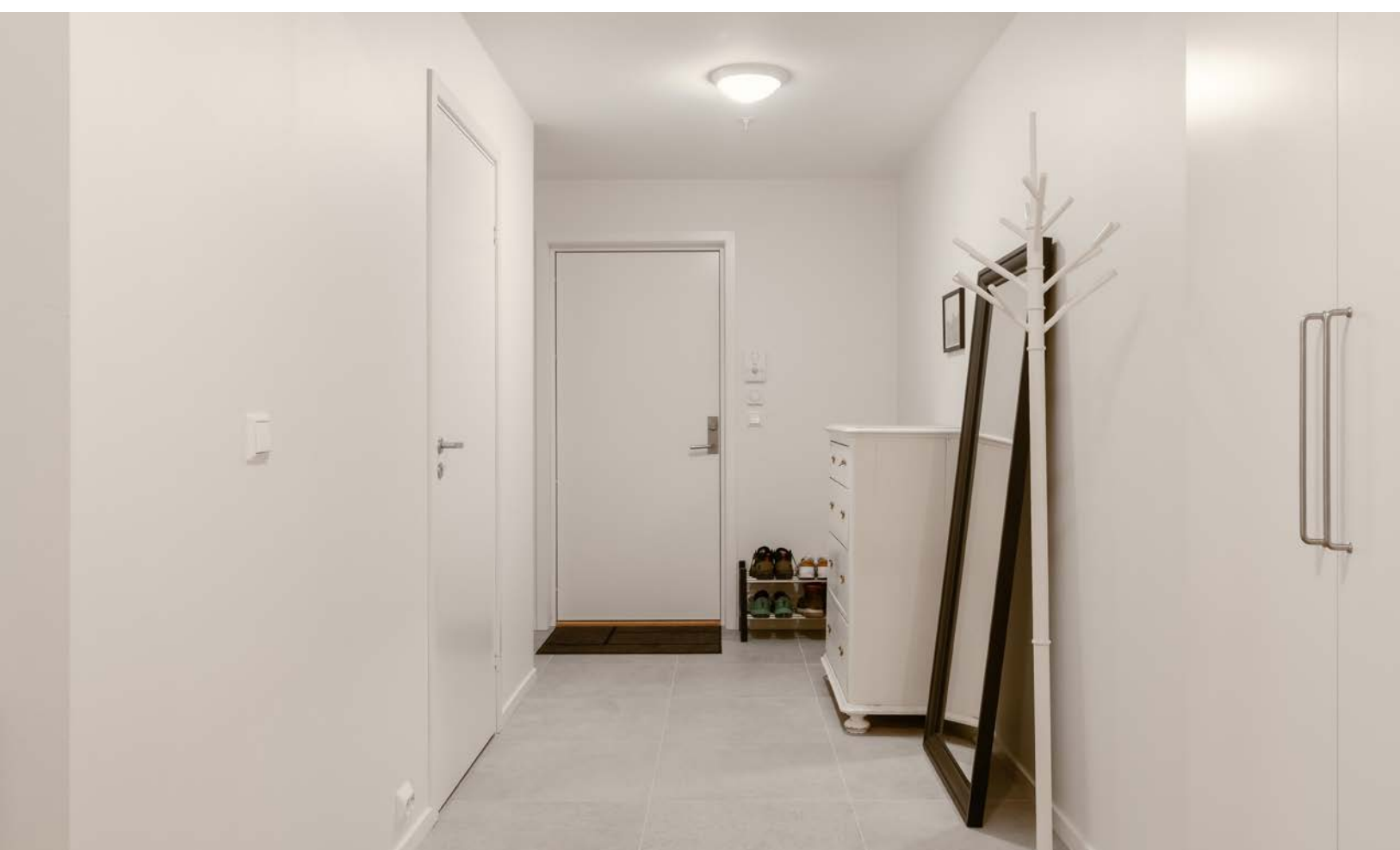




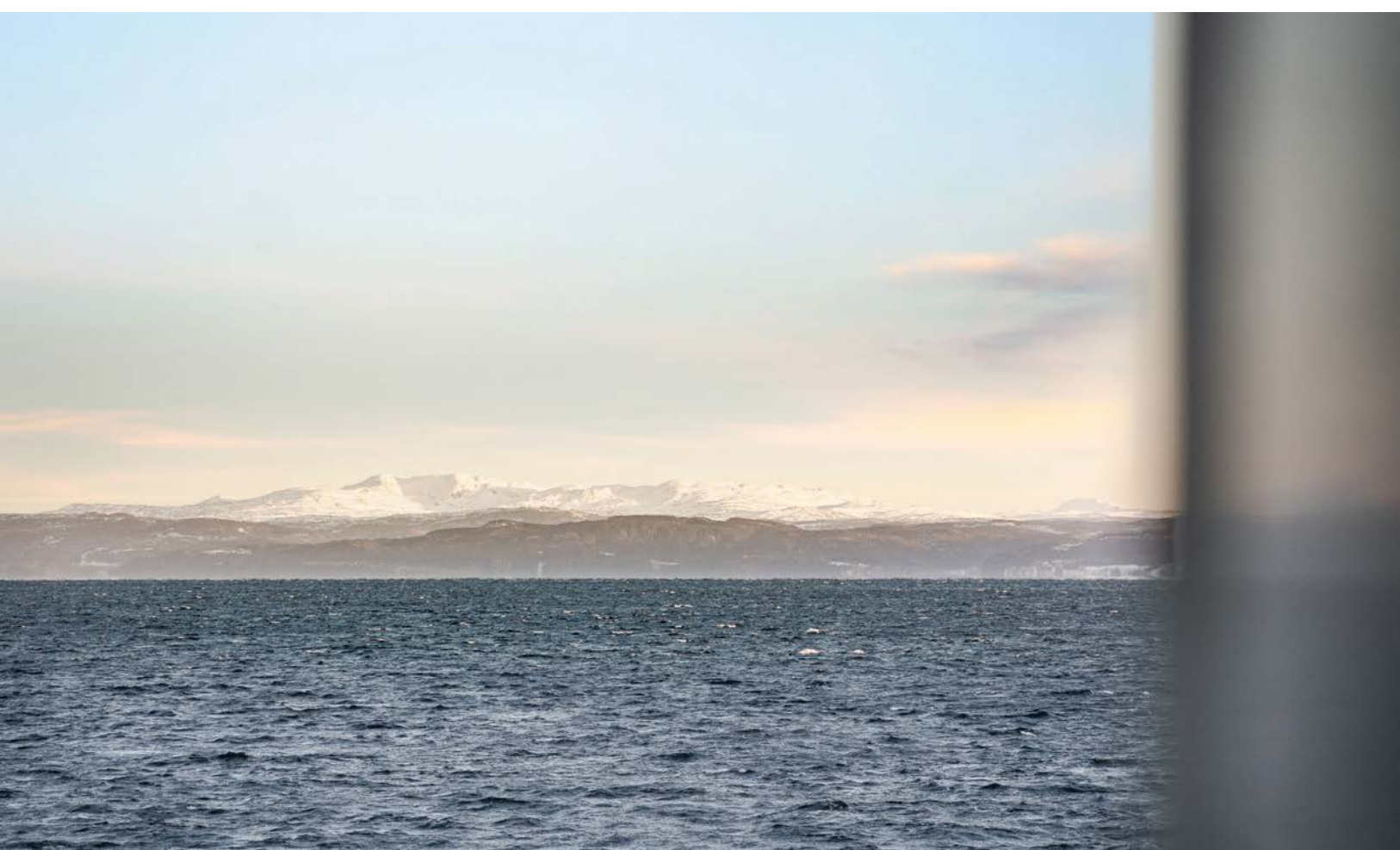
















Vedlegg

Havnegata 19 Snr. 13

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Havnegata 19

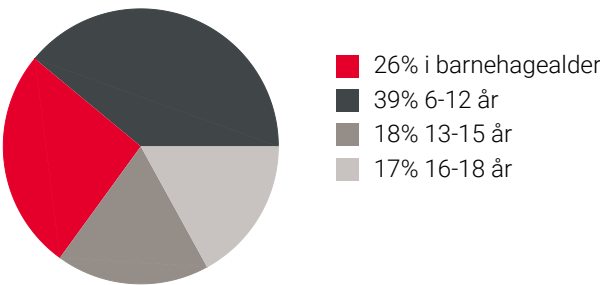
Offentlig transport

🚏 Vanvikan	2 min 🚶
Linje 350, 452, 455, 552, 630	0.2 km
🚊 Trondheim S	1 t 37 min 🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	29.1 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 5 min 🚗

Skoler

Vanvikan skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
145 elever, 8 klasser	0.6 km
Johan Bojer vgs	4 min 🚶

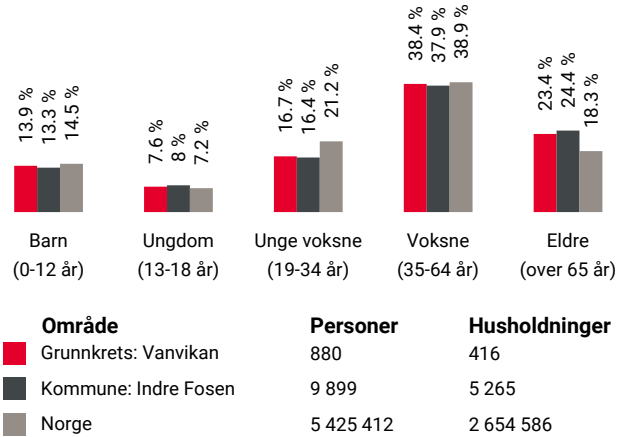
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Vanvikan barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
41 barn	1 km

Dagligvare

Coop Prix Vanvikan	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km

Sport

🏠 Vanvikan skole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, squa...	0.5 km
🏠 Skavelmyra friidrettsanlegg	3 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	2.5 km
🏠 SKY Fitness Rissa	14 min 🚶
🏠 EasyFit Ilsvika	1 t 34 min 🚶



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Petter Rasmus Guldahl Holm

Boligen

Havnegata 19

7125 Vanvikan

5054-314/38/0/13

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Ja, tilstandsrapport i forbindelse med salget utført av Takstforum.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sand Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut parkett med fliser i gangen. Har også erstattet delvis ødelagt gipsplate på stuevegg. Fikk samtidig bygget inn solid treramme bak gipsen for oppheng av TV.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Havnegata 19 , 7125 VANVIKAN

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 314, bnr. 38, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 21613-1179

Referansenummer: VX2012

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Joachim H. Dalum'.

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Terrasse med utgang fra stuen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser om sporadiske oppgraderinger ved behov i egen eiertid. Bla er det etablert flis i entre samt oppgradering av vegg bak tv på stuen og maling av overflater.
Etasjeskille er et huldekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med adkomst fra entre/gang er fra byggeåret. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Bad

Badet med adkomst via soverom og omkleddingsromer fra byggeåret. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke gjennomført da dusjsone ligger mot

Yttervegg/Sjakt. Nærmest vegg er av mur slik at hulltaking ikke er

mulig i dette området. Hulltaking fra stuen anses og være

unødvendig da dette blir i et av de minst utsatte områdene på

rommet og en fuktmåling her vill kunne være misvisende ift forhold inn mot dusjen.

Ved overflatesøk på tilgjengelige steder ble det ikke påvist

symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i hovedsak av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Videre er det stedvis synlige rørføringer med stål rør.

Det anmerkes noe misfarging i rørskap på bad/vaskerom som opplyses og være fra en tidligere dryplekkasje fra en pakning som nå er utbedret. Forholdet opplyses uforandret siden da.

Synlige avløpsrør er av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon med aggregatet plassert på omkleddingsrom. Eier opplyser at anlegget er tilknyttet service/filter skifte gjennom avtale i borettslaget.

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral for oppvarming av tappevann og vannbåren varme.

anlegget er av ukjent type og opplyses og være felleseie. Anlegget er ikke vurdert av undertegnede.

Boligen har vannbåren varme.

Anlegget opplyses og i hovedsak være fra byggeåret. Det er foretatt en oppgradering på stuen. Det foreligger samsvarserklæring fra utførende på arbeider opplyst utført på anlegget.

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

[Gå til side](#)

Ved befaringsdagen ble det ikke påvist negative forhold med tanke på HMS

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

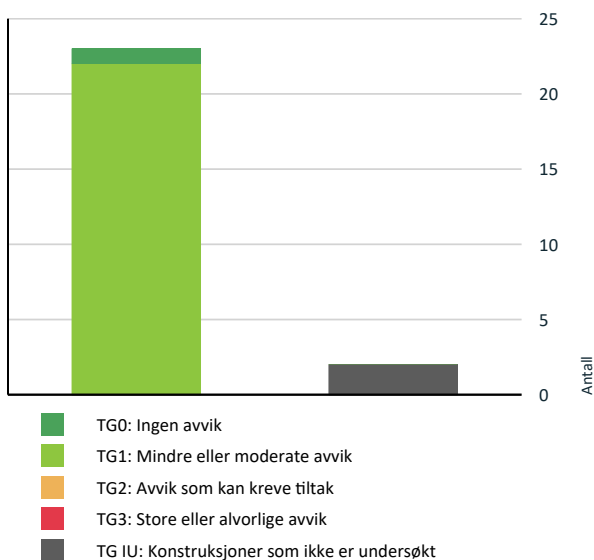
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Framlagte tegninger fra kommunens arkiver stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet over ett plan beliggende i 1. etasje i boligblokk med flere etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et huldekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

🕒 TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

🕒 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

🕒 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stuen

INNENDIG

🕒 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser om sporadiske oppgraderinger ved behov i egen eiertid. Bla er det etablert flis i entre samt oppgradering av vegg bak tv på stuen og maling av overflater.

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et huldekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

🕒 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med adkomst fra entre/gang er fra byggeåret. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er

Tilstandsrapport

ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Badet med adkomst via soverom og omkleddingsromer fra byggeåret. Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking e rikke gjennomført da dusjonen ligger mot Yttervegg/Sjakt. Nærmest vegg er av mur slik at hulltaking ikke er mulig i dette området.

Tilstandsrapport

Hulltaking fra stuen anses og være unødvendig da dette blir i et av de minst utsatte områdene på rommet og en fuktmåling her vill kunne være misvisende ift forhold inn mot dusjen.

Ved overflatesøk på tilgjengelige steder ble det ikke påvist symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger i hovedsak av av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Videre er det stedvis synlige rørføringer med stål rør.

Det anmerkes noe misfarging i rørskap på bad/vaskerom som opplyses og være fra en tidligere dryplekkasje fra en pakning som nå er utbedret. Forholdet opplyses uforandret siden da.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av av plast.

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med aggregatet plassert på omkleddingsrom. Eier opplyser at anlegget er tilknyttet service/filter skifte gjennom avtale i borettslaget.

Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral for oppvarming av tappevann og vannbåren varme.

anlegget er av ukjent type og opplyses og være felleseie. Anlegget er ikke vurdert av undertegnede.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget opplyses og i hovedsak være fra byggeåret. Det er foretatt en oppgradering på stuen. Det foreligger samsvarserklæring fra utførende på arbeider opplyst utført på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer for alle opplyste arbeider på anlegget etter byggeåret.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei I følge eier
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I følge eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei I følge eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget framstår uten synlige avvik og det foreligger dokumentasjon på anlegget.

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ved befaringsdagen ble det ikke påvist negative forhold med tanke på HMS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

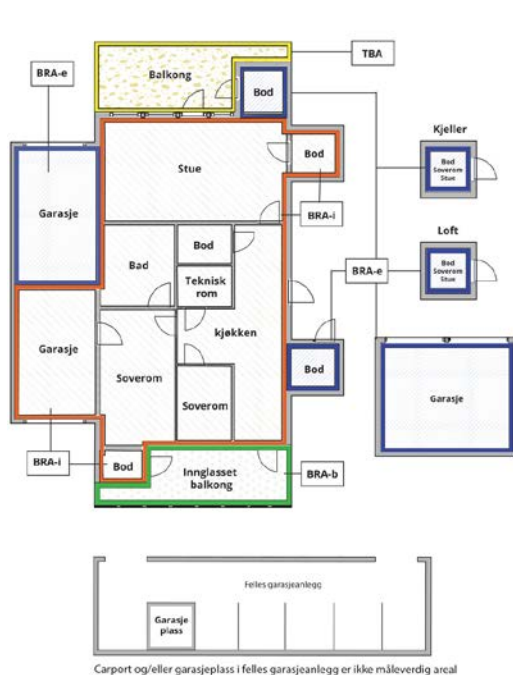
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	139			139	12
Bod i fellesareal		6		6	
SUM	139	6			12
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, 3 soverom, omkleddingsrom, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken		
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen/terrasser er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Avvik vil forekomme.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten (markert med rødt i vedlagt tegning) med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt rapporten. Sjakt mot yttervegg hvor det ikke er mulig og kontrollere dybden er ikke medtatt (markert med gult på vedlagt tegning)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Framlagte tegninger fra kommunens arkiver stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er i følge eier utført noe overflate oppussing

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Nøkkel utlevert av eier	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	314	38		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Havnegata 19							
Hjemmelshaver							
Holm Petter Rasmus Guldahl							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
plantegning som viser sjakter i leiligheten			Gjennomgått		Ja
kommunal info		Mottatt per e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

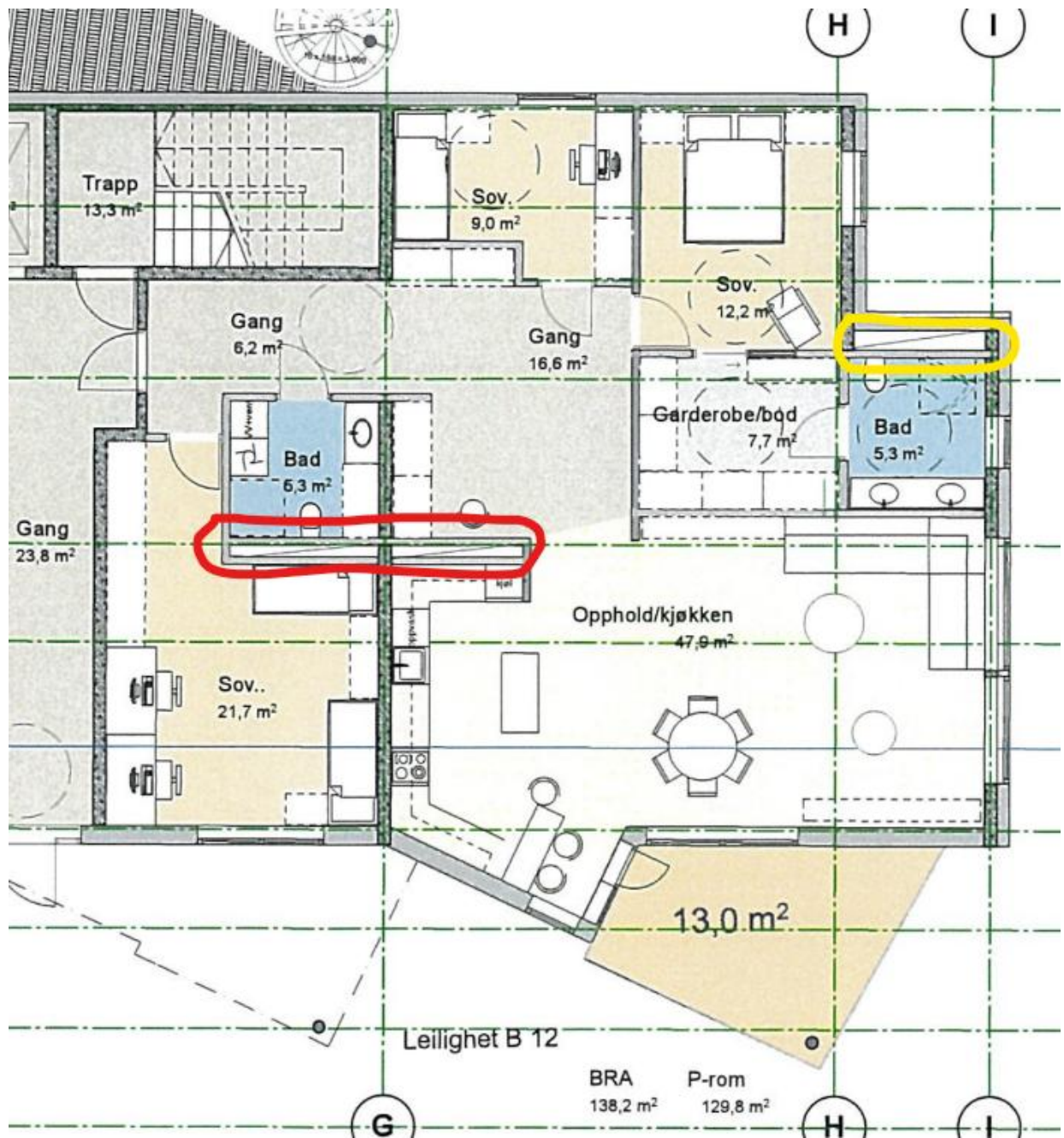
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





Adresse

Havnegata 19, 7125 VANVIKAN

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251948

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300675120

Gårdsnummer

314

Bruksnummer

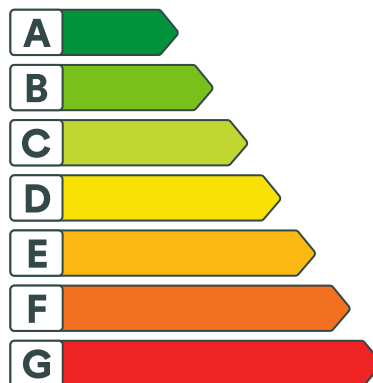
38

Seksjonsnummer

13

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

82,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

87,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 214 kWh



Havnegata 19, 7125 VANVIKAN



Detaljering

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



Havnegata 19, 7125 VANVIKAN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SAMEIET Vanvikan Panorama

2020

§ 1 FORMÅL

Sameiet Havna Panorama er et boligsameie som skal regulere seksjonseierens interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Havna Panorama, gnr.314, bnr.38 i Indre Fosen kommune, består av 19 leiligheter (eierseksjoner), samt fellesareal.

Eierseksjonene er nummerert fra 1 til 19. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon. Eierandelene i sameiet er fordelt mellom sameierne i henhold til eierseksjonenes areal i forhold til byggets totale areal ekskl. fellesareal.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 4 ENDRING AV SAMEIET

4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

Unntatt fra slik beslutning i sameiemøtet er endringer av antall næringsseksjoner og eventuelle ombygginger av næringsseksjonene. Likeså er en eventuell bygging av nye boliger/næringsseksjoner i nord-vestre del på betongdekke unntatt fra denne bestemmelse. Beslutning under dette avsnitt kan taes alene av næringsseksjonens eier som forøvrig vederlagsfritt har rett til å disponere betongdekke til videre utbygging i henhold til den godkjente reguleringsplan.

§ 5 ÅRSMØTE / SAMEIEMØTE

§ 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.
Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 2 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet (jfr. Eierseksjonslovens §33.5). Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Regnskap pr 31.12.
- 2) Fastsetting av beløp til dekning av felleskostnader inklusive vedlikeholdsfond.
- 3) Saker som styret forelegger.
- 4) Innkomne forslag.
- 5) Valg av styre og valgkomite.

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier stemmerett i henhold til sameiebrøken etter Eierseksjonslovens § 37, 1.ledd, 2.punktum. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter, 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styret velges blant sameierne. Eierne av nærings- og parkeringsseksjonene skal i fellesskap ha rett til å utpeke 1 av styremedlemmene.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet
- Godkjenne dagsorden
- Registrere fremmøte
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet
- Velge 2 stemmetellere
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i sameie velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere fram til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

- § 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.
- § 6.4 Styrets leder samt 1 styremedlem velges for 2 år. De to øvrige styremedlemmene og varamedlemmet velges for 1 år. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.
- § 6.5 For styrets beslutningsdyktighet gjelder Eierseksjonslovens § 39.
- § 6.6 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.
- § 6.7 Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
- § 6.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/sameiermøtevedtak.

§ 7 FELLESKOSTNADER

- § 7.1 Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader – skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. den eierandel seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. Fellesarealene fordeles likt på de 22 seksjonene. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et kvartalsvis forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet – til dekning av disse kostnader.
- Eksempel på felleskostnader er:
- a. Fellesfunksjoner av teknisk art:
Ventilasjon, elektrisk anlegg, brannvarsling, nød-/ledelys, telefon/nettverk.
 - b. Fellesfunksjoner av bygningsmessig art:
Drift og vedlikehold av indre fellesareal.
 - c. Øvrige fellesfunksjoner:
Ytre vedlikehold, renhold av vinduer og fasader, forsikring, vaktmesterordning.
- § 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære kvartalsbeløp nevnt ovenfor.
- § 7.3 Unnlatelse av å betale de utliknete fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.
- § 7.4 Gjennom kvartalsvise innbetalinger skal det opprettes et vedlikeholdsfond som til enhver tid skal være av en tilfredsstillende størrelse som fastsettes nærmere av styret.
- § 7.5 På grunn av parkeringsseksjonens bygningsmessige beskaffenhet og beliggenhet skal denne ikke delta i dekning av de ordinære vedlikeholdskostnadene/ felleskostnadene eller i oppbygging av vedlikeholdsfond. Denne seksjonen skal jfr. bestemmelsene i Eierseksjonslovens § 23 om fordeling av felleskostnader etter nytteverdi i sin helhet være ansvarlig for vedlikehold av parkeringsseksjonens eget

areal. Dessuten skal parkeringsseksjonen dekke sin del av forsikringspremien i henhold til beregning foretatt av forsikringsselskapet.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

- § 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid fastsatte husordensregler.
- § 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, begrenset av vedtektenes § 11, jfr. Eierseksjonslovens § 26 og 27.
- § 8.3 Sameiemøtet fastsetter husordensregler som blir å respektere av samtlige.
- § 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- § 8.5 Næringsseksjonene og parkeringsseksjonen har en ubetinget rett til å sette opp nødvendig skilting og plassere nødvendig teknisk utstyr på en hensiktsmessig måte på sameiets eiendommer.
- § 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 FORHOLD TIL NABOEIENDOMMER OG ANDRE BERØRTE PARTER

- § 9.1 Det inngås en avtale med kommunen om drift og bruk av heisanlegg og boder, drift og vedlikehold av felles uteareal, samt fordeling av andre felleskostnader.

§ 10 VEDLIKEHOLD

- § 10.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.
- § 10.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet, se dog vedtektenes § 7.5.
- § 10.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
- § 10.4 Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse dog med unntak av vedtektenes § 8.5.

§ 11 MISLIGHOLD

I henhold til Eierseksjonslovens §§ 26 og 27 gjelder følgende bestemmelser:

- § 11.1 **§ 26.** Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

- § 11.2 **§ 27.** Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlige plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 12 ENDRING AV VEDTEKTENE

- § 12.1 Endring av vedtektene kan bare besluttet av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.
- § 12.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 12 uten hver långivers skriftlige samtykke.
- § 12.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

- § 13.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai 1997, nr 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

Resultatregnskap

Sameiet Vanvikan Panorama
2025 sammenlignet med 2024

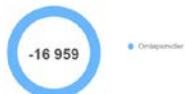
	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Salgsinntekt	484 977	428 378	13%	484 977	428 378	13%
3000 Inntekter felleskostnader	444 605	380 126	17%	444 605	380 126	17%
3005 Viderefakturerings beboere	40 372	48 253	-16%	40 372	48 253	-16%
Annen driftsinntekt		140	-100%		140	-100%
3900 Purregebyr		140	-100%		140	-100%
Sum driftsinntekter	484 977	428 518	13%	484 977	428 518	13%
Lønnskostnad		664	-100%		664	-100%
5000 Lønn til ansatte		600	-100%		600	-100%
5400 Arbeidsgiveravgift		64	-100%		64	-100%
Annen driftskostnad	420 493	492 490	-15%	420 493	492 490	-15%
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	16 164	33 559	-52%	16 164	33 559	-52%
6340 Strøm, fellesareal	118 498	149 160	-21%	118 498	149 160	-21%
6360 Renhold lokaler	24 875	25 625	-3%	24 875	25 625	-3%
6420 Leie datasystemer	9 413	10 615	-11%	9 413	10 615	-11%
6530 Spesialverktøy	2 564			2 564		
6550 Driftsmateriale		988	-100%		988	-100%
6590 Annen kostnad lokaler	2 730	3 040	-10%	2 730	3 040	-10%
6600 Reparasjon og vedlikehold by	6 299	1 888	234%	6 299	1 888	234%
6610 Rep. Vedlikehold heis	65 889	62 280	6%	65 889	62 280	6%
6620 Rep. Vedlikehold utstyr	9 053	57 416	-84%	9 053	57 416	-84%
6705 Regnskapshonorar	53 165	60 742	-12%	53 165	60 742	-12%
6706 eierskifte	3 125			3 125		
6710 Brøyting	27 501	18 659	47%	27 501	18 659	47%
6790 Vaktmestertjenester	14 590	0		14 590	0	
7500 Forsikringspremie	60 076	62 147	-3%	60 076	62 147	-3%
7740 Øresavrunding	-2	0	-1 060%	-2	0	-1 060%
7770 Bank- og kortgebyr	6 554	6 371	3%	6 554	6 371	3%
Sum driftskostnader	420 493	493 153	-15%	420 493	493 153	-15%
Driftsresultat	64 484	-64 635	200%	64 484	-64 635	200%
Annen finanskostnad		607	-100%		607	-100%
8155 Rentekostnad leverandørgjel		607	-100%		607	-100%
Netto finansposter		-607	100%		-607	100%
Resultat før skatt	64 484	-65 242	199%	64 484	-65 242	199%
Ordinært resultat	64 484	-65 242	199%	64 484	-65 242	199%
Årsresultat		-65 242	100%		-65 242	100%
8960 Overføring vedlikeholdsfond		-65 242	100%		-65 242	100%
Udisponert overskudd/underskudd	64 484	0	25 793 820%	64 484	0	25 793 820%

Balanse

Sameiet Vanvikan Panorama

per tirsdag 31. desember 2024 sammenlignet med forrige år

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	-21 641	14 878
1500 Kundefordringer	-29 040	14 878
1526 Viderefakturerings Sameiet Havna Sentrumsboliger	4 437	
1527 Viderefakturerings Sjølyst Bosenter	2 962	
Andre fordringer		12 974
1743 Forskuddsbetalt forsikring		12 974
Sum Fordringer	-21 641	27 852
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4 682	35 453
1920 Bank 4212 49 85700	4 682	34 853
1950 Skattetrekk 4212 49 85697		600
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	4 682	35 453
Sum Omløpsmidler	-16 959	63 305
Sum Eiendeler	-16 959	63 305

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Udisponert overskudd/underskudd 2021	0	
Udisponert overskudd/underskudd 2022	0	0
Udisponert overskudd/underskudd 2023	0	0
Udisponert overskudd/underskudd 2024	-65 242	0

Sum Opptjent egenkapital **-65 242** **0**

Sum Egenkapital **-65 242** **0**

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	37 449	26 697
2400 Leverandørgjeld	37 449	26 697
Skyldige offentlige avgifter	2	729
2600 Forskuddstrekk		600
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	2	129
Annen kortsiktig gjeld	10 832	35 880
2900 Vedlikeholdsfond	10 832	10 832
2990 Annen kortsiktig gjeld		25 048

	31.12.2024	31.12.2023
Sum Kortsiktig gjeld	48 284	63 305
Sum Gjeld	48 284	63 305
Sum Egenkapital og gjeld	-16 959	63 305

Sameiet Vanvikan Panorama

Protokoll fra sameiemøte 26.06.2024

Til stede var: Christian Fredrik Lyng, Svend Moe, Per Tronstad og Frank Rygh.

Som møteleder ble valgt Frank Rygh.

- Innkalling og dagsorden ble godkjent.
- De fremmøtte ble registrert.
- Frank Rygh ble valgt til å føre protokoll.
- Til å underskrive protokoll ble Per Tronstad og Frank Rygh valgt.

Sak 1 Årsregnskap 2024

Regnskapet ble godkjent.
Regnskapet viser et underskudd på kr. 65 242,-

Sak 2 Fastsetting av beløp til dekning av felleskostnader inklusive vedlikeholdsfond.

På grunn av anstrengt økonomi ser vi oss nødt til å øke felleskostnadene.
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på ca. 65 000,-
Det ble derfor fremsatt forslag om å øke felleskostnadene med kr. 85 000,- i året
(økning på ca. 20% av driftsinntekter 2024)

Enstemmig godkjent.

Sak 3 Valg av styre og valgkomite.

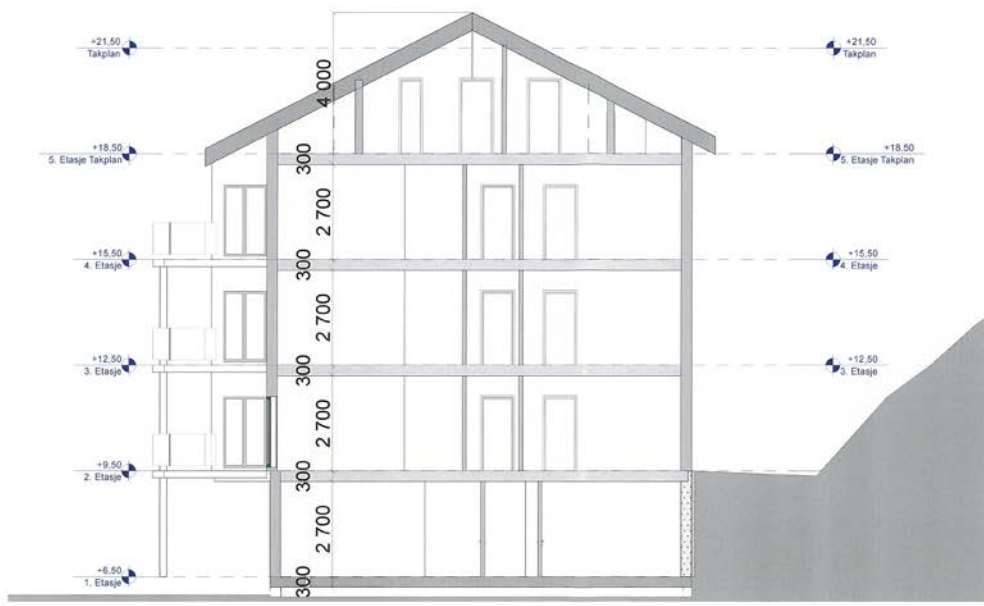
På grunn av svært dårlig oppmøte må vi avholde et ekstraordinært årsmøte
i løpet av august/september.

Møtet hevet.

Frank Rygh

Per Tronstad

E-01



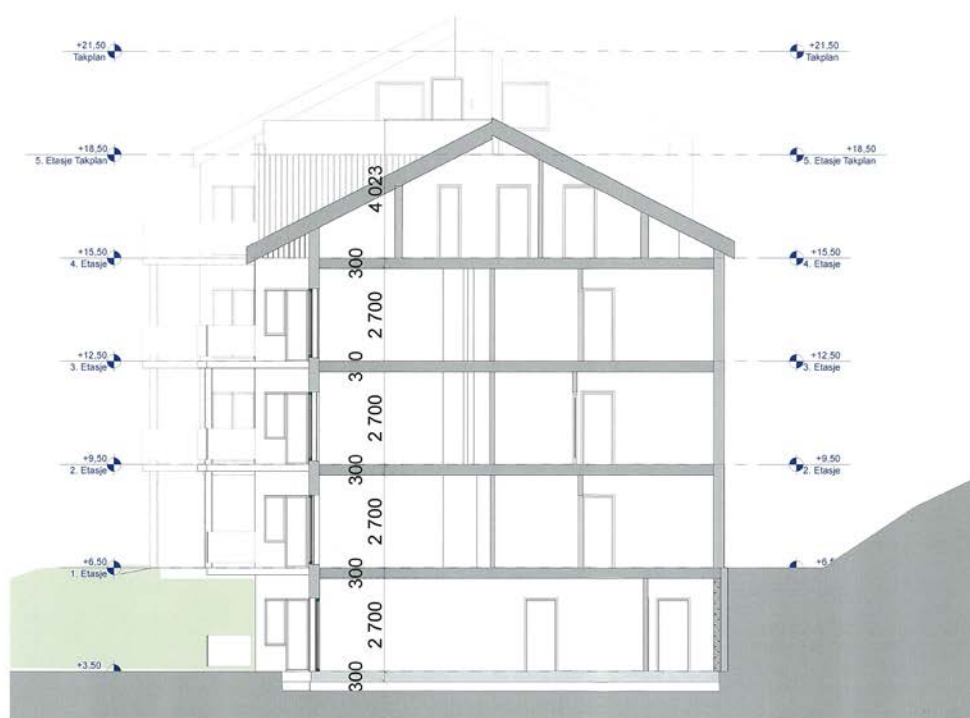
Rev	Dato	rev	Tegn	Tekst
A	2	3	0	1
Snitt A				
☒ FORPROSJEKT ☐ SØKNAD OM TILTAK ☐ FORELØPIG ☐ ANBLDSTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ SOM BYGGET				
Tiltakshaver				
Prosjekt Vanviken - Havna BT3				
Dato: 08.03.17 Prosjekt:				
Snitt A				
A 2 3 0 1 A				

Utskrift: 12.03.2017

E-02

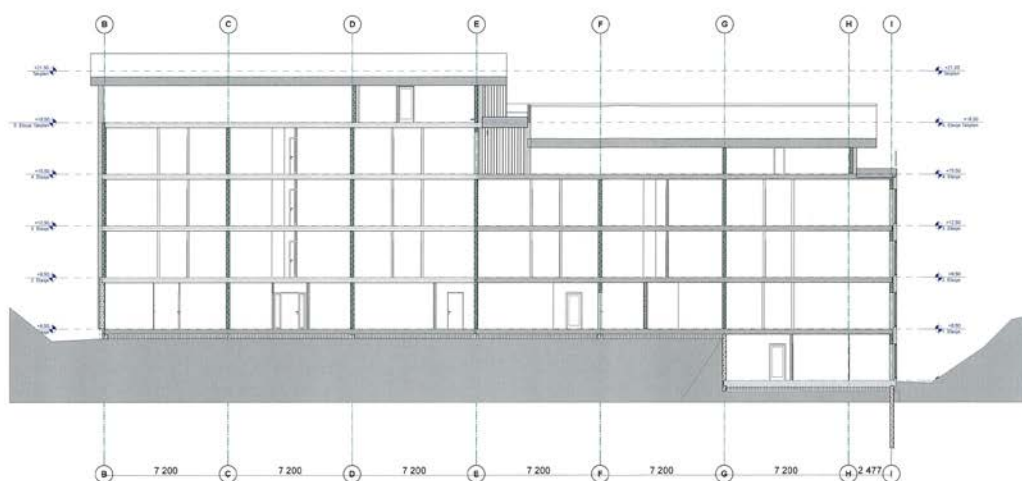
A	2	3	0	2	A
Snitt B					

Utskrift: 12.03.2017



Rev	Dato	rev	Teget	Tekest
☒ FORPROSJEKT ☐ SKNAD OM TILTAK ☐ FORELØPIG ☐ ANBUDSTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ SOM BYGGET				
Tiltakshaver				
Prosjekt: Vanvikan - Havna BT3 Prosjektant: pf Prosjektleder: [blank] Prosjektansvarlig: [blank] Prosjektansvarlig: [blank] Prosjektansvarlig: [blank]				
Snitt B				
A	2	3	0	2
A				

E-03

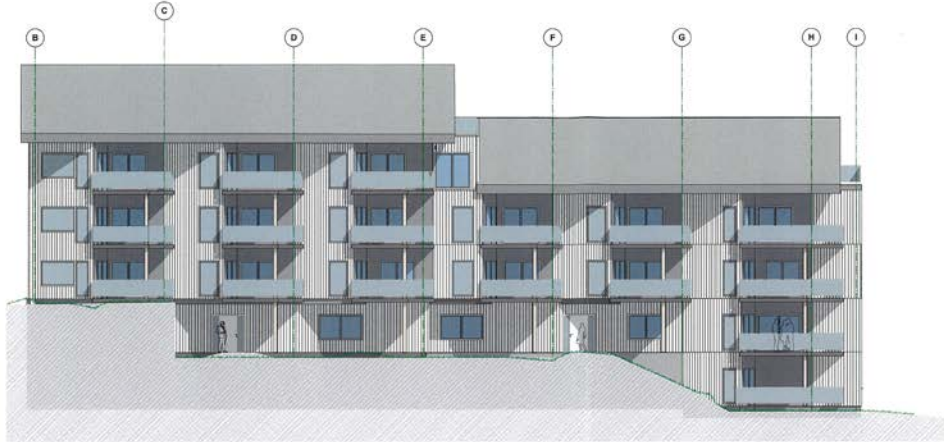


A	2	3	0	3
Snitt C				

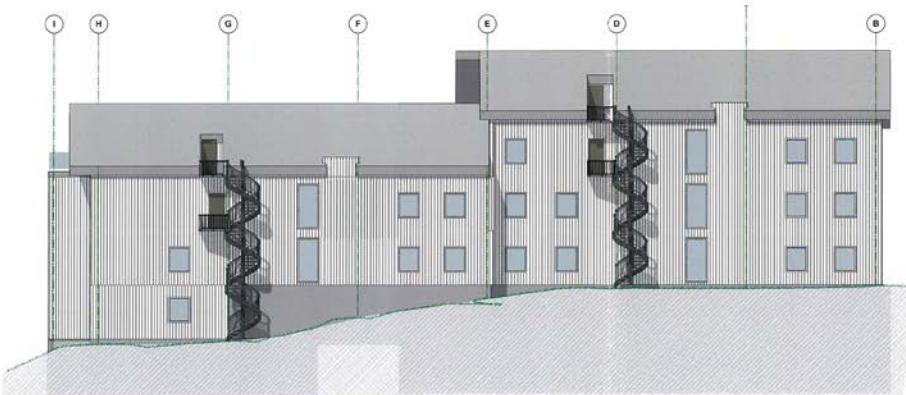
Utskrift: 12.03.2017

☐ FORPROSJEKT ☐ SØKNAD OM TILTAK ☐ FORELØPIG ☐ SOM BYGGET				☐ ANBUDSTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ SOM BYGGET			
Tiltakshaver							
Prosjekt: Vanvikan - Havna BT3							
Snitt C							
A 2 3 0 3							

E-04



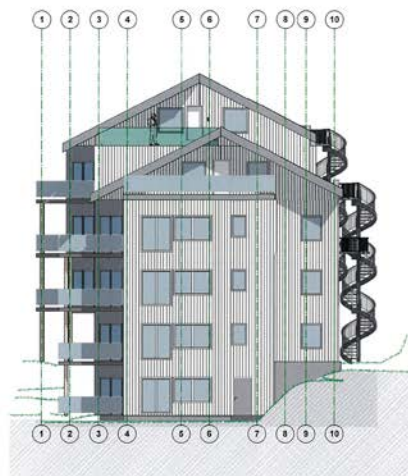
FASADE VEST



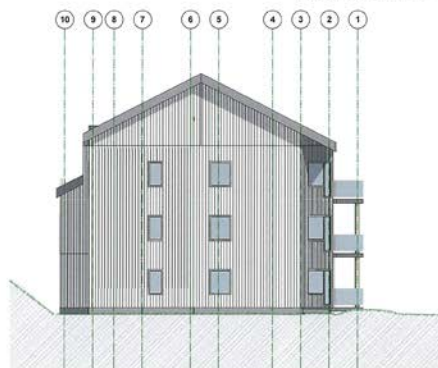
FASADE ØST

Ark. Tegningsnr.		4 0 1		Rev./Lp.																									
A				C																									
Tegning: 001 - Havna BT3, 12. etg.																													
Tittel: Fasade vest og øst																													
Utskrift: 11.04.17																													
<table border="1"> <tr> <td>Rev.</td> <td>Dato rev.</td> <td>Tegn.</td> <td>Text</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>10.04.17</td> <td></td> <td>Akselinger, Fargø...</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>07.04.17</td> <td></td> <td>Etabliert rammingevet...</td> </tr> </table>						Rev.	Dato rev.	Tegn.	Text	C	10.04.17		Akselinger, Fargø...	B	07.04.17		Etabliert rammingevet...												
Rev.	Dato rev.	Tegn.	Text																										
C	10.04.17		Akselinger, Fargø...																										
B	07.04.17		Etabliert rammingevet...																										
<table border="1"> <tr> <td>Rev.</td> <td>Dato rev.</td> <td>Tegn.</td> <td>Text</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Rev.	Dato rev.	Tegn.	Text																				
Rev.	Dato rev.	Tegn.	Text																										
<table border="1"> <tr> <td>Prosjekt</td> <td>Tiltakshaver</td> </tr> <tr> <td> ☒ FORPROSJEKT ☐ SØKNAD OM TILTAK ☐ FORELØPIG ☐ </td> <td> ☐ ANBUDSTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ SOM BYGGET ☐ </td> </tr> </table>						Prosjekt	Tiltakshaver	☒ FORPROSJEKT ☐ SØKNAD OM TILTAK ☐ FORELØPIG ☐	☐ ANBUDSTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ SOM BYGGET ☐																				
Prosjekt	Tiltakshaver																												
☒ FORPROSJEKT ☐ SØKNAD OM TILTAK ☐ FORELØPIG ☐	☐ ANBUDSTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ SOM BYGGET ☐																												
<table border="1"> <tr> <td>Prosjekt</td> <td>Tiltakshaver</td> </tr> <tr> <td> pka PROJEKTER </td> <td> Per Knudsen Arkitektkontor AS Borupsg. 3 - 0615 Sandness Tlf 73 12 87 30 - pka@pka.no </td> </tr> </table>						Prosjekt	Tiltakshaver	pka PROJEKTER	Per Knudsen Arkitektkontor AS Borupsg. 3 - 0615 Sandness Tlf 73 12 87 30 - pka@pka.no																				
Prosjekt	Tiltakshaver																												
pka PROJEKTER	Per Knudsen Arkitektkontor AS Borupsg. 3 - 0615 Sandness Tlf 73 12 87 30 - pka@pka.no																												
<table border="1"> <tr> <td>Prosjekt</td> <td colspan="5">Vanvikan - Havna BT3</td> </tr> <tr> <td>Skrevet</td> <td>pf</td> <td>Dato</td> <td>15.03.17</td> <td>Rev.</td> <td>Prosjekt</td> </tr> <tr> <td>Opprinningsnr.</td> <td></td> <td>Prosjekt nr.</td> <td></td> <td>Rev.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Skrevet</td> <td></td> <td>Dato</td> <td>1.2000</td> <td>Rev.</td> <td></td> </tr> </table>						Prosjekt	Vanvikan - Havna BT3					Skrevet	pf	Dato	15.03.17	Rev.	Prosjekt	Opprinningsnr.		Prosjekt nr.		Rev.		Skrevet		Dato	1.2000	Rev.	
Prosjekt	Vanvikan - Havna BT3																												
Skrevet	pf	Dato	15.03.17	Rev.	Prosjekt																								
Opprinningsnr.		Prosjekt nr.		Rev.																									
Skrevet		Dato	1.2000	Rev.																									
<table border="1"> <tr> <td colspan="6">Fasade vest og øst</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ark. Tegningsnr.</td> <td colspan="2">4 0 1</td> <td colspan="2">Rev./Lp.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">A</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">C</td> </tr> </table>						Fasade vest og øst						Ark. Tegningsnr.		4 0 1		Rev./Lp.		A				C							
Fasade vest og øst																													
Ark. Tegningsnr.		4 0 1		Rev./Lp.																									
A				C																									

E-05



FASADE SØR

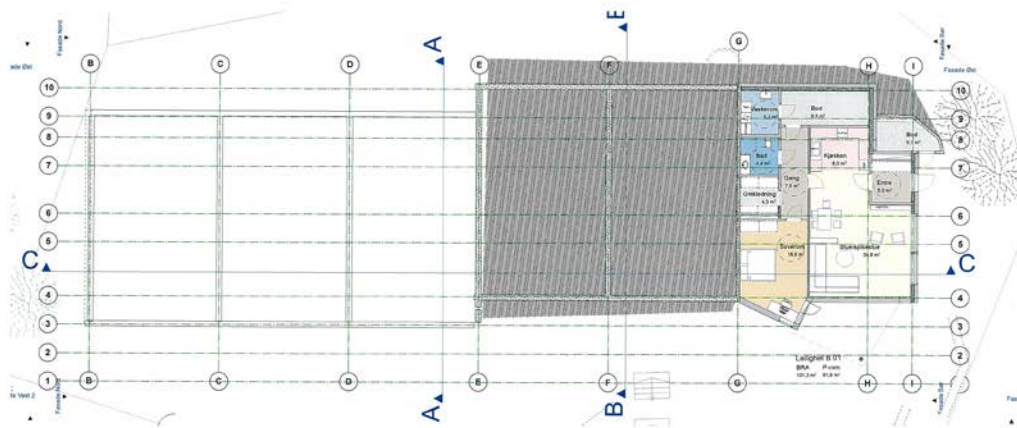


FASADE NORD

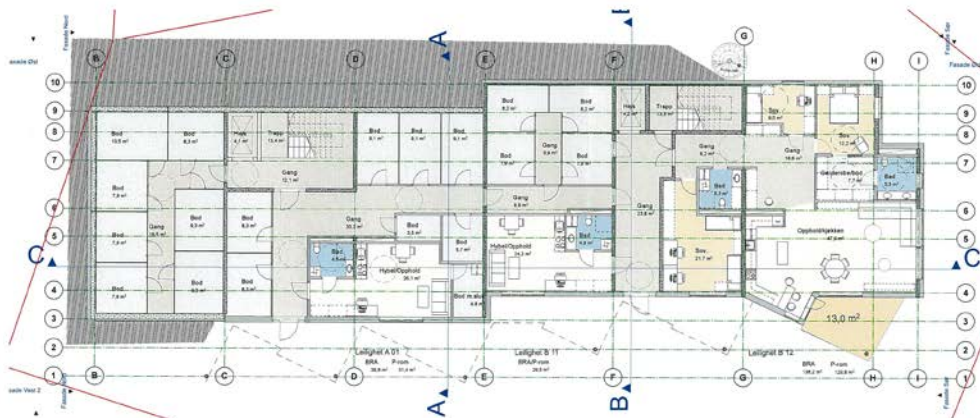
Rev	Tilstandsgrad		Rev
A	4	0 2	C
Fasade Sør og Nord			
Utskrift: 11.04.17			

C	10.04.17	Akselinger, Farge...	
B	07.04.17	Etableret rommingsvei...	
Revisjon			
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst
☐			FORPROSJEKT
☐			SØKNAD OM TILTAK
☒			FORELØPIG
☐			SOM BYGGET
Tiltakshaver			
pka			
Prosjekt			
Vanvikan - Havna BT3			
Rev	Dato	Rev	Dato
pf	15.03.17		
Fasade Sør og Nord			
Rev	Tilstandsgrad		Rev
A	4	0 2	C

E-06



Arkiv		Tegningsnavn	
A	201	C	
Tegningsnavn: Hus B sokkel			
Utskrift: 03.05.17			
Revisjon			
Rev	Dato	rev	Tegn
C	03.05.17	pf	Utbod VVI-vent aggregat
B	11.04.17	pf	Tallaksor Div justeringer
Tilstand			
☐	FORPROSJEKT	☐	ANBUDSTEGNING
☒	SØKNAD OM TILTAK	☐	ARBEIDSTEGNING
☐	FORELØPIG	☐	SOM BYGGET
Tiltakshaver			
pka			
Prosjekt			
Vanvikan - Havna BT3			
Tegnet	pf	Dato	13.03.17
Opprisset	Prosjekt	Dato	1.2017
Hus B sokkel			
Arkiv		Tegningsnavn	
A	201	C	



E-07

A	202	C
Hus A plan sokkel, Hus B plan 1		
Rev. Dato rev. Tegner Tekst		
☐ FORPROSJEKT ☐ ANBUSTEGNING ☒ SKIKKAD OM TILTAK ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ FORELØPIG ☐ SOM BYGGET		
Tiltakshaver		
pka Prosjekt Vanvikan - Havna BT3		
Rev. Dato rev. Tegner Tekst 13.03.17		
Hus A plan sokkel, Hus B plan 1		
A	202	C

E-08

A	2	0	3	C
Hus A plan 1, hus B plan 2				

Utskrift 03.05.17



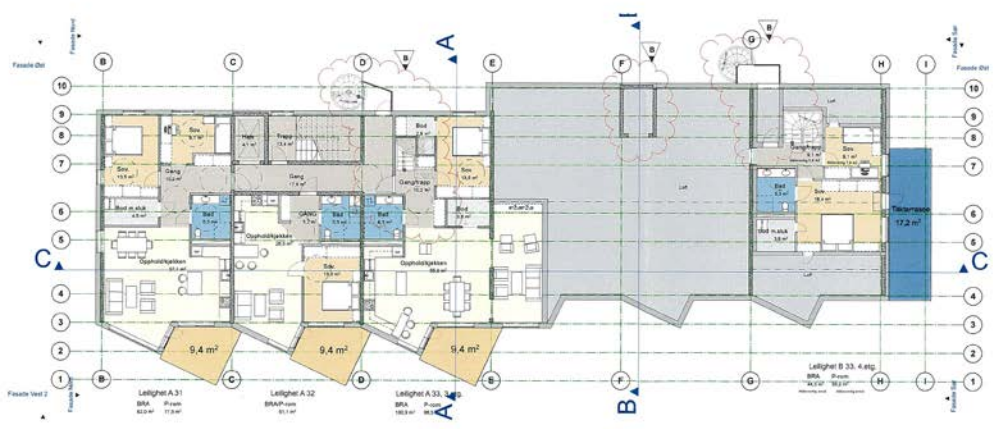
C	03.05.17	pf	VVI-ventilaggregat.
B	11.04.17	pf	Tallakser Rømn. veler. Div justeringer.
Rev	Dato	rev	Tegn
☐ FORPROSJEKT ☒ SØKNAD OM TILTAK ☐ FORELØPIG ☐ ANBUDESTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ SOM BYGGET			
Tiltakshaver			
Vanvikan - Havna BT3			
Rev	13.03.17	13.03.17	Prosjekt
Hus A plan 1, hus B plan 2			
A	2	0	3

E-09



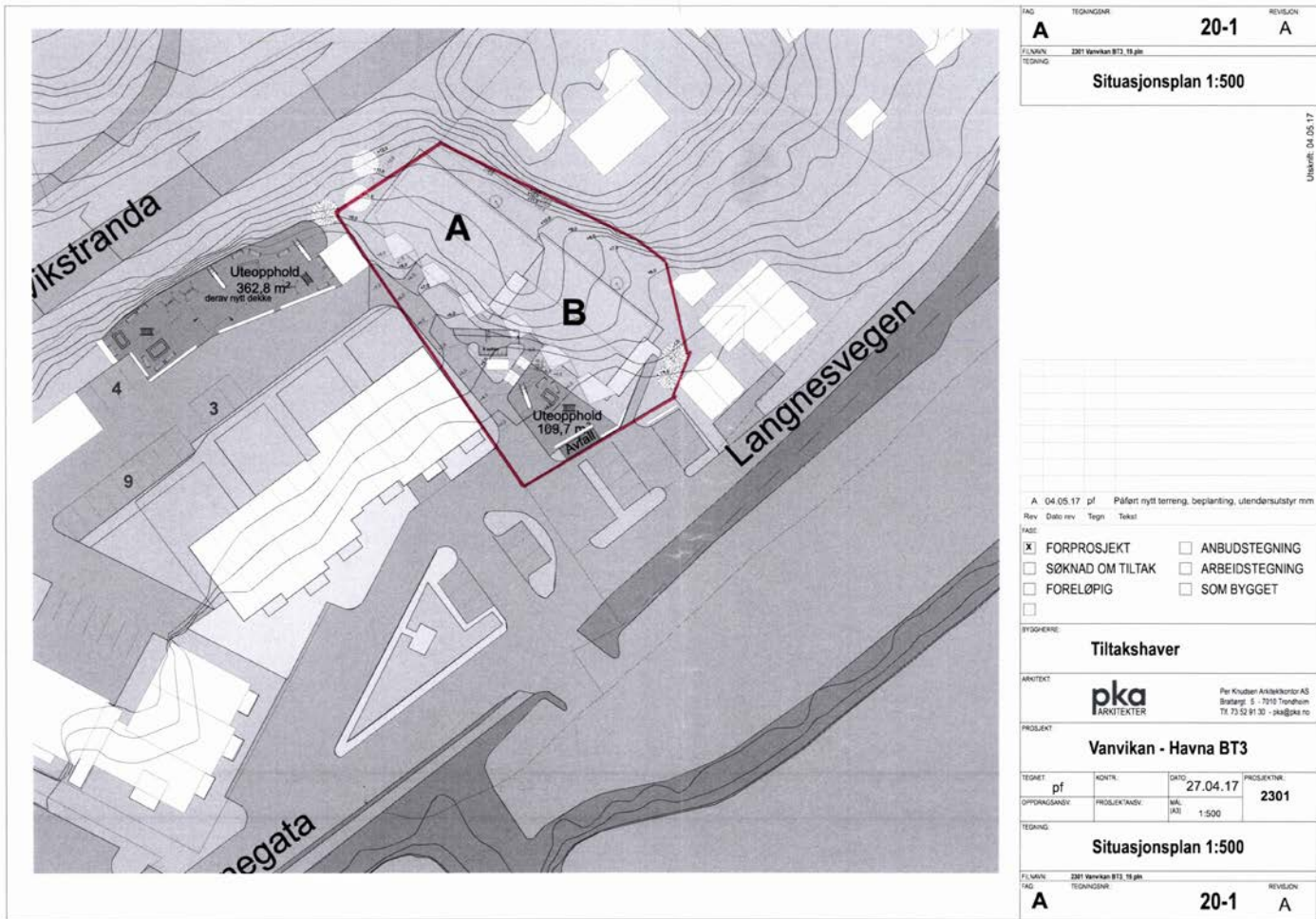
A		2 0 4		C																				
Hus A plan 2, hus B plan 3																								
<table border="1"> <tr> <td>Rev</td> <td>Dato</td> <td>rev</td> <td>Tegn</td> <td>Tekst</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>03.05.17</td> <td>pf</td> <td></td> <td>VV-ventilaggregat.</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>11.04.17</td> <td>pf</td> <td></td> <td>Tallaksner Rømn. veler.</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Div justeringer.</td> </tr> </table>					Rev	Dato	rev	Tegn	Tekst	C	03.05.17	pf		VV-ventilaggregat.	B	11.04.17	pf		Tallaksner Rømn. veler.	Div justeringer.				
Rev	Dato	rev	Tegn	Tekst																				
C	03.05.17	pf		VV-ventilaggregat.																				
B	11.04.17	pf		Tallaksner Rømn. veler.																				
Div justeringer.																								
☐ FORPROSJEKT ☐ ANBUDESTEGNING ☒ SØKNAD OM TILTAK ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ FORELØPIG ☐ SOM BYGGET																								
Tiltakshaver																								
pka ARKITEKTER Per Olavur Alnabakk A/S Bustadg. 5 - 7015 Trondheim Tlf 75 65 10 26 - jens@pka.no																								
Vanvikan - Havna BT3																								
Skrevet	pf	Dato	13.03.17	Prosjektant																				
Opprinnings	Prosjekt	Ark	1.000																					
Hus A plan 2, hus B plan 3																								
A		2 0 4		C																				

E-10



Arkiv		205		C	
Hus A plan 3, hus B plan 4					
Rev. Dato rev. Tegner Tekst C 03.05.17 pf VV-ventilaggregat B 11.04.17 pf Takkaker Ramn, veller, Div justeringer. ☐ FORPROSJEKT ☐ ANBUDSTEGNING ☒ SØKNAD OM TILTAK ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ FORELØPIG ☐ SOM BYGGET ☐					
Tiltakshaver					
Prosjekt pka Prosjekt Vanvikan - Havna BT3 Prosjekt Hus A plan 3, hus B plan 4 Hus A plan 3, hus B plan 4					
Hus A plan 3, hus B plan 4 Hus A plan 3, hus B plan 4 Hus A plan 3, hus B plan 4					











FAG	TEGNINGSNR	REVISJON
A	A29300	DA
FILM/IN: 2301 Vanviken Panorama 18 ark5.pdf TEGNING:		
Seksjonering Plan 2		
Utskrift: 27.08.18		
Rev. Dato rev. Tegner Tekst		
FASE:		
☐ FORPROSJEKT ☐ ANBUDESTEGNING ☐ SØKNAD OM TILTAK ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ FORELØPIG ☐ SOM BYGGET ☒ SEKSJONERING		
BYGGHERRE:		
Vanviken Eiendom AS		
ARKITEKT:		
Per Knutsen Arkitektkontor AS Strømgate, 5 - 7010 Trondheim TF: 73 52 91 30 - pkn@pka.no		
PROJEKT:		
Vanviken Panorama		
TEGNET	PF	DATE: 20.08.18
OPPRAGSANDVI	ME	PROJEKTANDVI: 2301
TEGNING:	1:200	
Seksjonering Plan 2		
FILM/IN:	2301 Vanviken Panorama 18 ark5.pdf	REVISJON
FAG:	TEGNINGSNR	
	A29300	DA

TAG	TEGNINGSNR.	REVISJON
A	A29400	DA
FOLIO NR.: 2201 Vanviken Panorama 19 ark3.gib		
TEGNING		
Seksjonering Plan 3		

Utskrift: 27.08.18



Rev.	Dato rev.	Tegn.	Tekst
FASE			
☐	FORPROSJEKT	☐	ANBUDSTEGNING
☐	SØKNAD OM TILTAK	☐	ARBEIDSTEGNING
☐	FORELØPIG	☐	SOM BYGGET
☒	SEKSJONERING		
BYGGERE:			
Vanviken Eiendom AS			
ADRESSE:			
Per Knudsen Arkitektkontor AS Bratberg, 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no			
PROSJEKT			
Vanviken Panorama			
TEGNET	KONTR.	DATE	PROSJEKTNR.
PF	PF	20.08.18	2301
OPPDRAKSGIVER	PROSJEKTANDV.	SKAL	
ME	AS	1:200	
TEGNING			
Seksjonering Plan 3			
FOLIO NR.: 2201 Vanviken Panorama 19 ark3.gib			
TAG	TEGNINGSNR.	REVISJON	
	A29400	DA	





SSA	P750
A 45.2 m ²	A 35.2 m ²
Efficiency 99%	Efficiency 99%

27.08.16

 Indre Fosen kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplID: 23/4537		
Ansvarlig søker: Per Knudsen Arkitektkontor As Brattørgata 5 7010 TRONDHEIM		Tiltakshaver: Lyng Gruppen Eiendom As Verkstedveien 4 7125 VANVIKAN		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Havnegata 17		Gårdsnr. 314	Bruksnr. 38	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Tiltakets/byggets art - To nybygg, boligblokk A (bygningsnummer. 300650932) og B (bygningsnummer. 300675120), med fem tellende etasjer på eiendommen med gårds- og bruksnummer 314/38. Eiendommen er tilknyttet kommunal vann- og avløpsledning. Referansenummer 2018/309 & 21/5019.				
Det er av 22.11.2021 gitt midlertidig dispensasjon fra TEK 17 § 11-7 punkt 2, vedrørende krav til slokkevannskapasitet på 50 l/s. Kapasitet som følge av slokkevann er nå på plass, og i henhold til gjeldende forskrifter.				
Vedtaksdato	Saksnr			
20.02.2023	047/23			
Rammetillatelse:	24.10.2017			
IG 1:	18.12.2017			
IG 2:	21.04.2018			
IG 3:	12.06.2018			
Midlertidig brukstillatelse:	28.03.2019			
Dato for søknad om ferdigattest:	15.09.2020			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted	Dato	Underskrift		
Rissa	20.02.2023	Ørjan Andresen		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		

Vanvikan Havna Øst Forslag til reguleringsendring

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.10.2016
Dato for godkjenning av kommunestyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 12.10.2016, senest endret 10.01.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Bolig/ frittliggende småhus (p_B2)

Bolig/ blokkbebyggelse (p_B1)

Felles uteoppholdsareal (f_UOA1 og f_UOA2)

Renovasjonsanlegg (o_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

- Parkeringsplasser (f_PA, o_PA)

- Felles kjøre- og gangveg (f_KGV)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det være med utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, parkering, sykkelparkering, utforming av felles uteoppholdsareal, felles lekeplass, avfallshåndtering, beplantning, eksisterende trær og konstruksjoner i forbindelse med terrengtiltak, murer og lignende. Planen skal være høydesatt og vise stigningsforhold på veier og uteoppholdsareal.

3.2 Tiltak mot støy

Det skal foretas støydempende tiltak i hht Støyutredning (Rambøll, 06.01.2017) vedlagt planforslaget.

3.3 Støy i anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggstiden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling,

2015001 Vanvikan Havna Øst reguleringsbestemmelser vedl. 2

massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2012, gjøres gjeldende for planen.

3.4 Massehåndtering

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foreligge en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Anvendelse

Området skal brukes til boligbebyggelse.

4.2 Grad av utnyttning

Samlet bebygd areal, BYA, innenfor område p_B1 skal ikke overstige 650 m², og område p_B2 170 m².

I område p_B1 skal det til sammen være maksimum 18 boenheter.

4.3 Plassering av planlagt bebyggelse

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist med omriss av planlagt bebyggelse på plankartet.

Mindre forstøtningsmurer på inntil 1,5 m høyde og lengde 4 m kan tillates etablert utenfor bygningsomriss.

4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde på møne skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankart, som er slik:

Bygg A (lengst mot nord): kt + 23,0

Bygg B (lengst mot sør): kt + 20,0

Topp gesims på heissjakter kan overstige topp raft på tak maks 1,5 m.

4.5 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen.

4.6 Tilgjengelig boenhet

Minst 50 % av boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, jfr. TEK10, Veiledning § 12-2.

§ 5 UTEOPPHOLDSAREAL

f_UOA1 og f_UOA2 skal være felles for alle beboere i område p_B1.

Uteoppholdsareal skal opparbeides som lekeplasser og med sittegrupper og beplantning. Områdene skal opparbeides i tråd med prinsippene for universell utforming.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Offentlige trafikkarealer

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

6.2 Atkomst

Bebyggelsen skal ha atkomst fra Havnegata som vist på plankart.

6.3 Parkering

Samlet antall parkeringsplasser, i parkeringskjeller og utendørs, bestemmes etter kommunens reduserte parkeringsnorm, 1,0 bilplasser pr. boenhet, i alt 18 plasser, og 2 sykkelplasser pr boenhet, i alt 36 plasser.

Bil- og sykkelplasser lokaliseres i eksisterende parkeringsanlegg under dekke, Havnegata 5-15. Det kan etableres sykkelparkering nær og inne i ny bebyggelse.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Skolekapasitet

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert.

7.2 Tekniske forhold

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann og avløp, samt avklaring av strømforsyning fra Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk (NTE).

7.2 Trafikkutredning

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge vurdering av trafiksikkerhet.

7.4 Geoteknisk rapport

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge geoteknisk rapport.

7.5 Bebyggelse som skal rives

Ved søknad om tillatelse av riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

7.6 Parkering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal parkeringsplasser for bil og sykkel være konkret anvist.

7.7 Opparbeidelse av felles- og uteoppholdsarealer

Arealer som nevnt skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.

7.8 Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg (o_RA) skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.



TEGNFORKLARING Planlov av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bolig/ fritliggende småhus (1111)
- Bolig/ blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Annen veggrunn - grønt (2019)
- Parkeringsareal (2080)
- Kjøre- og gangveg (2800)

LINJESYMBOLER mv.

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Byggegrense
- Regulert høyde

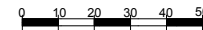
Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som skal fjernes

Inn-/utkjørsel

Koordinatsystem: UTM europe99 Høydereferanse: NN2000
Kartuttrekk pr dato: 05.01.2016
Kilde: Infoland

Elviddistanse 1m



LEKSVIK KOMMUNE

Detaljregulering av

VANVIKAN HAVN ØST

Gnr/bnr 114/38, 114/109, 114/123

Del av gnr/bnr 114/306, 114/318, 501/3



MALESTOKK:

1:1000 (A3)

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Div. endring etter off. høring	07.04.2017	PF		
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet			25.02.2016	PF
Endelig planforslag			10.01.2017	PF
Forslagsstiller: Per Knudsen Arkitektkontor AS			TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
			SM	2015001
Tiltakshaver: Vanvikan Eiendom AS			SAKSBEH.	ARKIVNR.
			PF	
DATO: 17.10.2016	Kommunens saksnr: 2015/6560			

Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/314/38/0/13

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/314/38/0/13

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 16.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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
	Hjelpekurve
	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

HEIMDAL EIENDOMSMEGLING AS AVD. HEIMDAL SENTRUM
V/HILDE BRUVOLL BACH
HANS MICHELSENS VEG 10
7080 HEIMDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 17-25-0081
Vår referanse: 3811669/26926382
Bestilling: C3 2025-08-20 (4) 83

Dato
20.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
142128	200	4.2.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5054 INDRE FOSEN	314	38	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602478643

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 944305483
Navn INDRE FOSSEN KOMMUNE

Adresse Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 981078853
Navn VANVIKAN EIENDOM AS

Bruksenhet
Adresse Verkstedveien 4, 7125 VANVIKAN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5054
Gnr 314
Bnr 38

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5054	314	38	0	1	39 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	2	81 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	3	50 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	4	81 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	5	81 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	6	50 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	7	81 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	8	81 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	9	50 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	10	146 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	11	101 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	12	34 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	13	138 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	14	84 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	15	50 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	16	101 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	17	84 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	18	50 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei
5054	314	38	0	19	149 / 1531	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 142128 Tinglyst: 04.02.2019
STATENS KARTVERK

08.01.2019 12.50

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

08.01.2019 12.50

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Leksvik	7120 Leksvik	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Eiendomsmegling AS	976 232 909	Tonje.berge@hem.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vestre Rosten 69	7072	Heimdal	99634170

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1718	Leksvik	314	38	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
981 078 853	Vanvikan Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	39	B	13	B	138	B	25				37			
2	B	81	B	14	B	84	B	26				38			
3	B	50	B	15	B	50	B	27				39			
4	B	81	B	16	B	101	B	28				40			
5	B	81	B	17	B	84	B	29				41			
6	B	50	B	18	B	50	B	30				42			
7	B	81	B	19	B	149	B	31				43			
8	B	81	B	20				32				44			
9	B	50	B	21				33				45			
10	B	146	B	22				34				46			
11	B	101	B	23				35				47			
12	B	34	B	24				36				48			
Sum tellere: 1531				Nevner = 1531											

Dato 19.09.18	Innsenderens underskrift <i>Tonje Berge</i>
------------------	--

Tonje Berge
Eiendomsmegler
Heimdal Eiendomsmegling AS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

19.09.18

Innsenderens underskrift

Tonje Berge

Tonje Berge
Eiendomsmedler

Heimdal Eiendomsmedling AS

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

Side 2 av 4

LCKF

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato ✱ Trondheim 19.09.18	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Vanviken Eiendom AS org.nr. 981 078 853 v/ LAILA CHRISTINA L YNG FOSSUM iht fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

Kommunenr. 5054	Kommunens navn Indre Fosen	Gårdsnr. 314	Bruksnr. 38	Festenr.
Dato 08.01.2019	Underskrift 	Stempel 		

Dato 19.09.18	Innsenderens underskrift 	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS
------------------	------------------------------	---

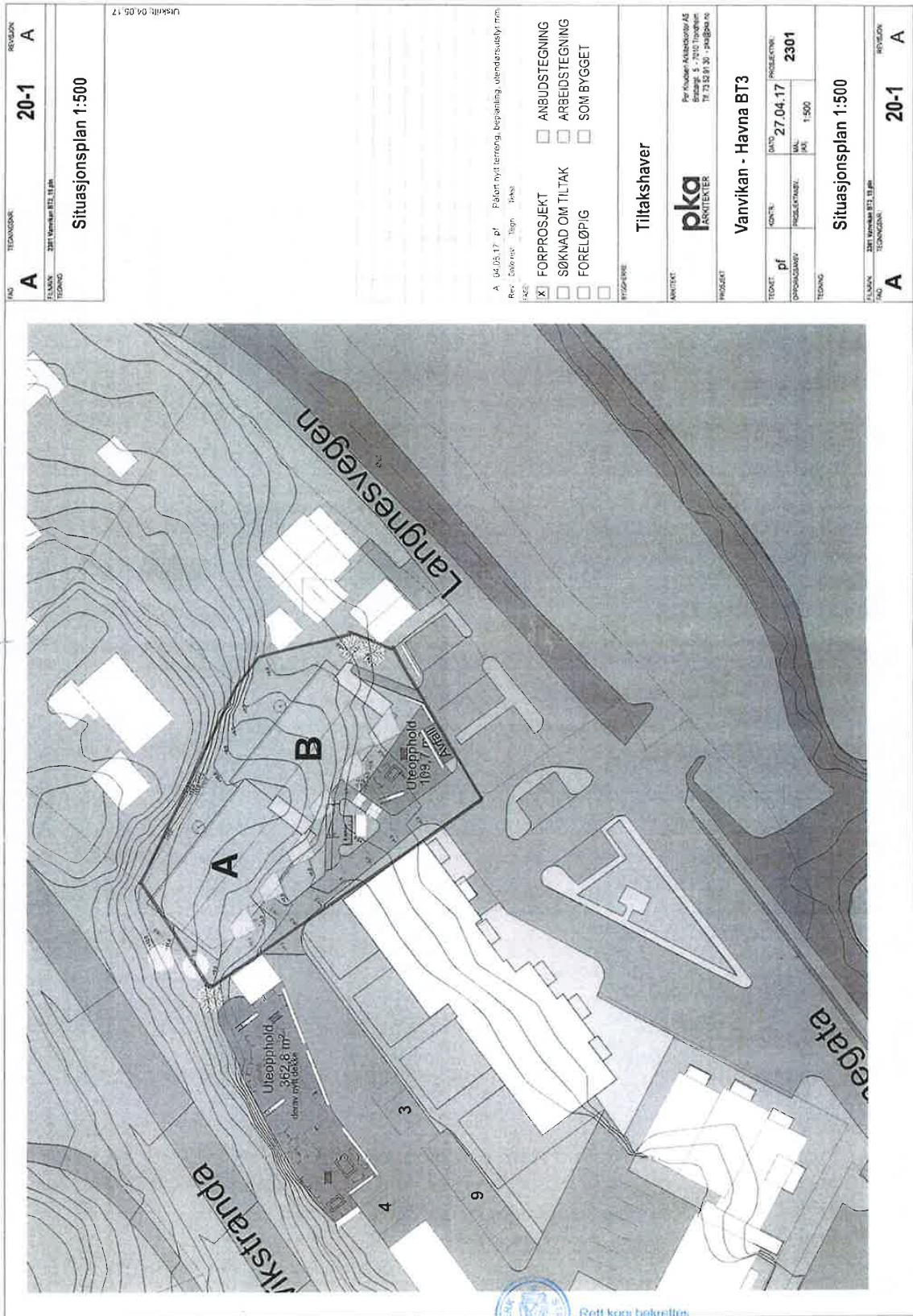
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieeksjon bolig SN = sameieeksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:								Nevner =											
Dato				Innsenderens underskrift															



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/142128/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:52

Side 7 av 12



[illegible]



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/142128/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:52

Side 9 av 12

MAG		TEGNINGSNR		A29200		REVISJON	
FILMNR		2301		Vanvikan Panorama 13 ark 13		DA	
TEGNING							
Seksjonering Plan 1							
Utskrift: 20.08.18							
Rev: Dato: rev: Tegn: Tekst:							
FAGE:							
☐ FORPROSJEKT ☐ ANBUDESTEGNING							
☐ SØKNAD OM TILTAK ☐ ARBEIDSTEGNING							
☐ FORELØPIG ☐ SOM BYGGET							
☒ SEKSJONERING							
BYGGERNE							
Vanvikan Eiendom AS							
NOTIS							
Periode: 1. etasje							
70.71.51.13 - 13 ark 13							
PROSJEKT							
Vanvikan Panorama							
TEKST							
PF PF PF 20.08.18							
2301							
OPPRISNING							
ME ME ME 1.200							
TEGNING							
Seksjonering Plan 1							
FILMNR							
2301							
Vanvikan Panorama 13 ark 13							
TEGNINGSNR							
A29200							
REVISJON							
DA							

FAS		TEKNOLOGI		A29300		DA	
A		A29300		DA			
TEKNOLOGI							
2019 Vanvikan Panorama 19 ark31.ppt							
Seksjonering Plan 2							
Utskift: 27.08.18							
Rev. Dato rev. Tegn. Tekst FORPROSJEKT ☐ ANBUDSTEGNING SØKNAD OM TILTAK ☐ ARBEIDSTEGNING FORELØPIG ☐ SOM BYGGET ☒ SEKSJONERING							
PROSJEKTE							
Vanvikan Eiendom AS							
Per Knudsen Arkitekt AS Bredtveit 5 - 7010 Trondheim TEL 73 32 91 30 - pknud@as.no							
PROSJEKT							
Vanvikan Panorama							
TEKST		PF	PF	DATE	20.08.18	PROSJEKT	
Seksjonering		ME	ME	DATE	2301	PROSJEKT	
TEKST							
Seksjonering Plan 2							
2019 Vanvikan Panorama 19 ark31.ppt TEKNOLOGI							
FAS		A29300		DA		REVISJON	

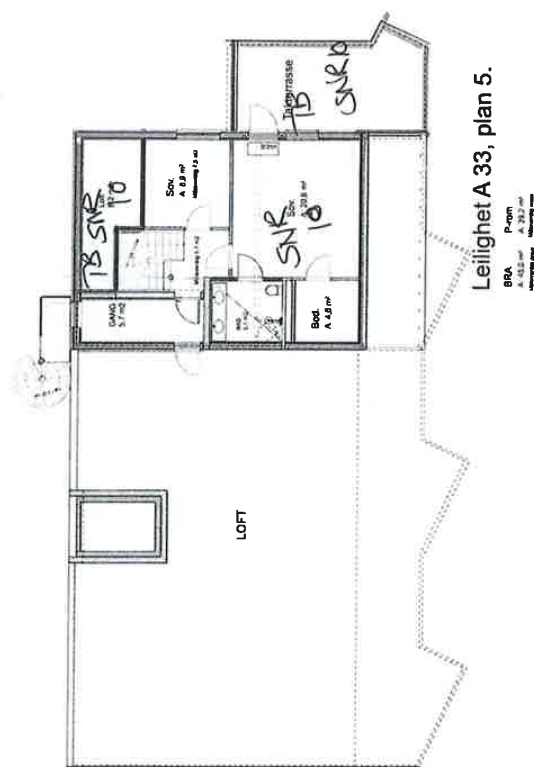


FAG:	TEGNINGSNR:	REVISJON:																																																																																	
A	A29600	DA																																																																																	
FILNAVN: 2301 Vanvikan Panorama 19 arb3.pln																																																																																			
TEGNING:																																																																																			
Seksjonering Plan 5																																																																																			
Utskrift: 27.08.18																																																																																			
<table border="1"><thead><tr><th>Rev</th><th>Dato rev</th><th>Tegn</th><th>Tekst</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="4">FASE:</td></tr><tr><td>☐</td><td>FORPROSJEKT</td><td>☐</td><td>ANBUDSTEGNING</td></tr><tr><td>☐</td><td>SØKNAD OM TILTAK</td><td>☐</td><td>ARBEIDSTEGNING</td></tr><tr><td>☐</td><td>FORELØPIG</td><td>☐</td><td>SOM BYGGET</td></tr><tr><td>☒</td><td>SEKSJONERING</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="4">BYGGHERRE:</td></tr><tr><td colspan="4">Vanvikan Eiendom AS</td></tr><tr><td colspan="4">ARKITEKT:</td></tr><tr><td colspan="4">Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no</td></tr><tr><td colspan="4">PROSJEKT:</td></tr><tr><td colspan="4">Vanvikan Panorama</td></tr><tr><td>TEGNET</td><td>KONTR.</td><td>DATO</td><td>PROSJEKTHR.</td></tr><tr><td>PF</td><td>PF</td><td>20.08.18</td><td rowspan="2">2301</td></tr><tr><td>OPPDRAKSANSV.</td><td>PROSJEKTANSV.</td><td>MÅL:</td></tr><tr><td>ME</td><td></td><td>(A3) 1:200</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">TEGNING:</td></tr><tr><td colspan="4">Seksjonering Plan 5</td></tr><tr><td colspan="4">FILNAVN: 2301 Vanvikan Panorama 19 arb3.pln</td></tr><tr><td>FAG:</td><td>TEGNINGSNR:</td><td>REVISJON:</td></tr><tr><td></td><td>A29600</td><td>DA</td></tr></tbody></table>			Rev	Dato rev	Tegn	Tekst	FASE:				☐	FORPROSJEKT	☐	ANBUDSTEGNING	☐	SØKNAD OM TILTAK	☐	ARBEIDSTEGNING	☐	FORELØPIG	☐	SOM BYGGET	☒	SEKSJONERING			BYGGHERRE:				Vanvikan Eiendom AS				ARKITEKT:				Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no				PROSJEKT:				Vanvikan Panorama				TEGNET	KONTR.	DATO	PROSJEKTHR.	PF	PF	20.08.18	2301	OPPDRAKSANSV.	PROSJEKTANSV.	MÅL:	ME		(A3) 1:200		TEGNING:				Seksjonering Plan 5				FILNAVN: 2301 Vanvikan Panorama 19 arb3.pln				FAG:	TEGNINGSNR:	REVISJON:		A29600	DA
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst																																																																																
FASE:																																																																																			
☐	FORPROSJEKT	☐	ANBUDSTEGNING																																																																																
☐	SØKNAD OM TILTAK	☐	ARBEIDSTEGNING																																																																																
☐	FORELØPIG	☐	SOM BYGGET																																																																																
☒	SEKSJONERING																																																																																		
BYGGHERRE:																																																																																			
Vanvikan Eiendom AS																																																																																			
ARKITEKT:																																																																																			
Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no																																																																																			
PROSJEKT:																																																																																			
Vanvikan Panorama																																																																																			
TEGNET	KONTR.	DATO	PROSJEKTHR.																																																																																
PF	PF	20.08.18	2301																																																																																
OPPDRAKSANSV.	PROSJEKTANSV.	MÅL:																																																																																	
ME		(A3) 1:200																																																																																	
TEGNING:																																																																																			
Seksjonering Plan 5																																																																																			
FILNAVN: 2301 Vanvikan Panorama 19 arb3.pln																																																																																			
FAG:	TEGNINGSNR:	REVISJON:																																																																																	
	A29600	DA																																																																																	



Rett kopi bek

1 CLF



Rett kopi bekreftes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Havnegata 19
7125 VANVIKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre