

PROAKTIV

Romslig
leilighet på
brygga

Nyoppusset selveier med
panoramautsikt mot sjøen

VIKEVÅGVEIEN 142



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

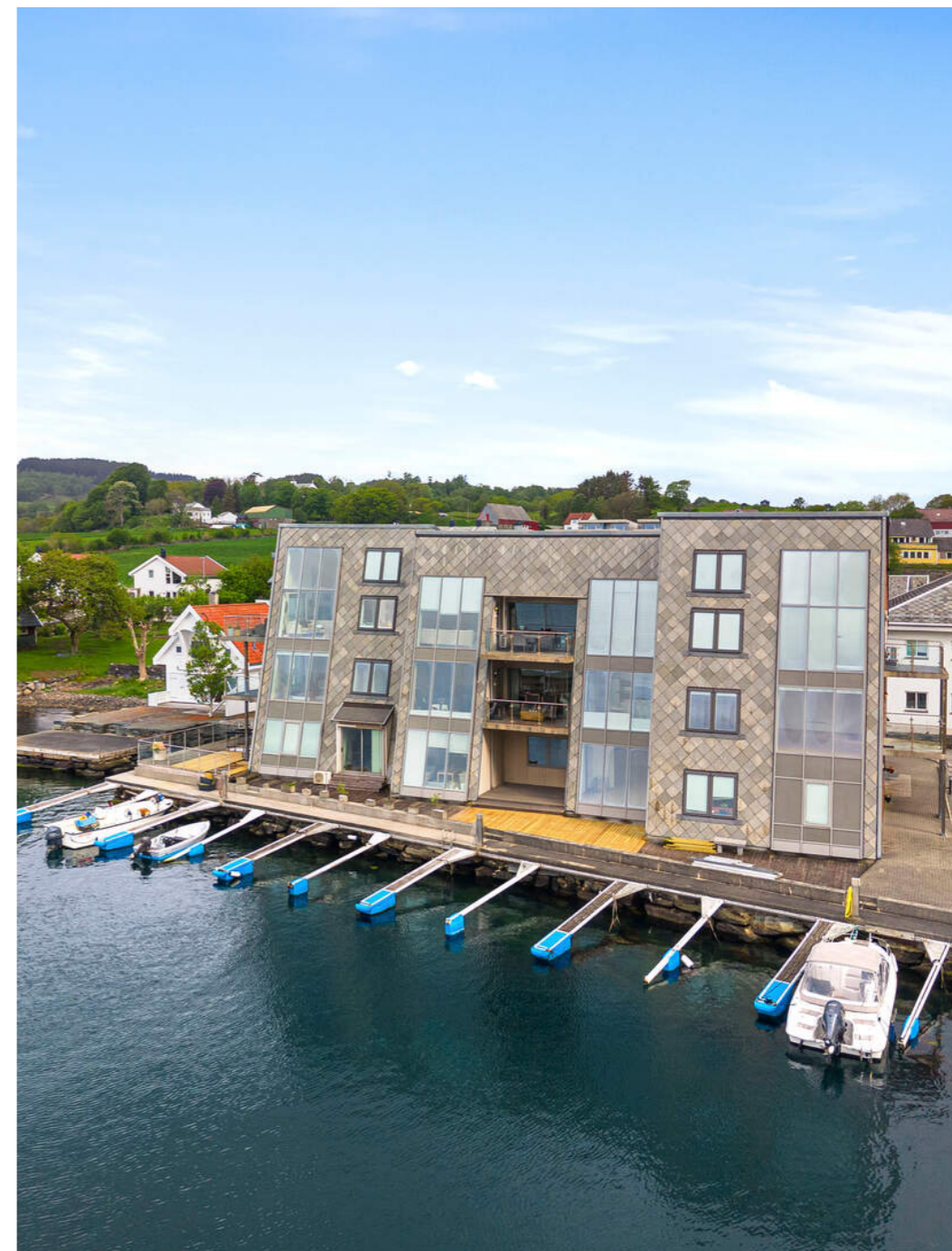
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



RENNESØY/VIKEVÅG

Romslig og lekker leilighet på bryggekannten med panoramautsikt mot sjøen. Nyoppusset og innflytningsklar!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vikevågveien 142, 4150
RENNESØY

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 217, bnr. 157, snr. 10 i
Sameie Vikevåg Brygge

Prisantydning: 3.890.000,-

Omkostninger: 111.500,-

Totalpris: 4.001.500,-

Kommunale avgifter: 3.556,- pr år

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 2/1

BRA: 76 m²

BRA-i: 76 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering på felles
biloppstillingsplass.

Tomt: 1212.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.400,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgifter
dekker strøm, tv basis pakke, forsikring og
felles trappevask for de som bruker
trapp/hovedinngang.

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	34	40	41
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
67	74	76	126
Egenerklæring	Opplysninger fra forr. fører	Kommunale opplysninger	Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



RENNESØY/VIKEVÅG

Kommune: Stavanger / **Område:** Rennesøy/Vikevåg

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

Beliggenhet

Leiligheten har en flott og idyllisk beliggenhet, helt i sjøkanten i Vikevåg. Nydelig utsikt, glimrende solforhold og i le for vær og vind gjør denne beliggenheten unik. Her kan du i realiteten fiske fra din egen terrasse!

Vikevåg er sentrumet på Rennesøy og kan tilby en rekke servicetilbud. Kun en kort spasertur langs sjøen fra leiligheten finner du en stor dagligvareforretning med posttjenester, apotek, bank, legekontor, frisør m.m. 10 minutters gange videre og du kommer til 2 barnehager, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, svømmehall, fotballbane m.m. Barna trenger ikke krysse noen trafikkerte veier, og gangveien sikrer en trygg skolevei for de minste.

Flotte turområder og badeplasser i umiddelbar nærhet. Gode bussforbindelser til Stavanger sentrum med holdeplass rett ved, med avgang ca. hver time.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Vikevåg kai Linje 10, 31, 33, 34, N89	2 min 0.1 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.4 km
✈ Stavanger Sola	35 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Vikevåg Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
---	-----------------

VARER/TJENESTER

📺 Sentrum21	18 min
🏪 Ryfylke apotek	2 min

SPORT

🏀 Rennesøy skule ballbinge Ballspill	12 min 1 km
🏀 Aktivitetsflate 5er bane Ballspill	13 min 1.1 km
🏊 SKY Fitness Randaberg	16 min
🏊 Randaberg Arena (trimrom)	16 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.

Leilighet beliggende i 1. etasje i bygget. 2-roms leilighet. Sameiet består av 12 seksjoner.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Adkomst

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



SKOLER

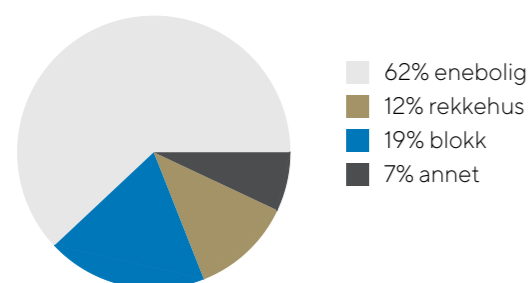
Vikevåg skule (1-7 kl.) 217 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Rennesøy skule (8-10 kl.) 241 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Randaberg videregående skole 850 elever	18 min 17.5 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	25 min 22.1 km

BARNEHAGER

Vikevåg barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Rennesøy barnehage (1-4 år) 26 barn	13 min 1 km
Østhusvik barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 6.6 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL VIKEVÅGVEIEN 142

Vi starter utendørs – komplekset har en stilig arkitektur og glir fint inn i de maritime og idylliske omgivelsene i Vikevåg.

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass.

Tomtestørrelse

1212 m² felles eiet.

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Bygget er oppført i 2007, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2007, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Leiligheten bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet i rapporten.

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning. Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2007 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Det er opplyst fra eier om lekkasje i vinduer i stue. Skaden utbedret. Nytt gulv lagt i stue med kjøkkendel. Sikringskapet

er oppgradert.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





bygningssdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningssdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 10 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er ikke laget ventilering fra vaskerom.

Flat terskel for tilluft til vaskerom. Liten spalteåpning under dørbildet.

Vurdering av avvik:

Rommet har ingen ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og tilluft til vaskerommet, for eksempel ved å montere ventil eller øke spalteåpningen under dørbildet.

Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Dører

Beskrivelse:

Ytterdør med glassfelt i aluminiumskarmer til leiligheten.

Vurdering av avvik:

Noe løst emalje/maling på ytterdør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør utbedres løst emalje/maling på ytterdøren for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for fuktskader eller redusert levetid på døren.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse:

Betongdekke mot grunn.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk. Skjevheter kan også påvirke brukervennligheten og komforten i rommet. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk. Skjevheter kan også påvirke brukervennligheten og komforten i rommet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Beskrivelse:

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved problemer.

Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredninger med slette fronter med demper. Skrog av finer. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn. Disk mot stuedel.

Montert komfyrvakt og vannsensor.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale, fuktverdier i skap under vask eller i benkeplater.

Vurdering av avvik:

Det er ikke lagt fuger mellom benkeplater og vegg.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres fuger mellom benkeplater og vegg for å hindre at vann trenger inn bak benkeplaten og forårsaker fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende fuging øker risikoen for fuktskader og påfølgende kostnader til utbedring.

Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Avtrekk

Beskrivelse:

Thermex ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen

for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig inneklime. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan gi skader på overflater og redusert bokomfort.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse:

Plastsluk med klemring. Noe synlig membransøl på sluk. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Det var noe drypp fra dusjhode, synlig vann på fliser i dusjsone. Dette er utbedret av rørlegger opplyser eier.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse:

Badet inneholder dusjnise med glassbyggestein, vegghengt toalett og helstøttservant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Beskrivelse:

Innvendige tak med malte flater,

Innvendige vegger med malte flater.

Vurdering av avvik:





Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket malingsprodukt som er benyttet på veggene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Beskrivelse:

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse:

Plastsluk. Noe synlig membransøl i sluk.

Det er synlig vannsøl etter rørleggerarbeider på gulv.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på vaskerom,

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak:

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

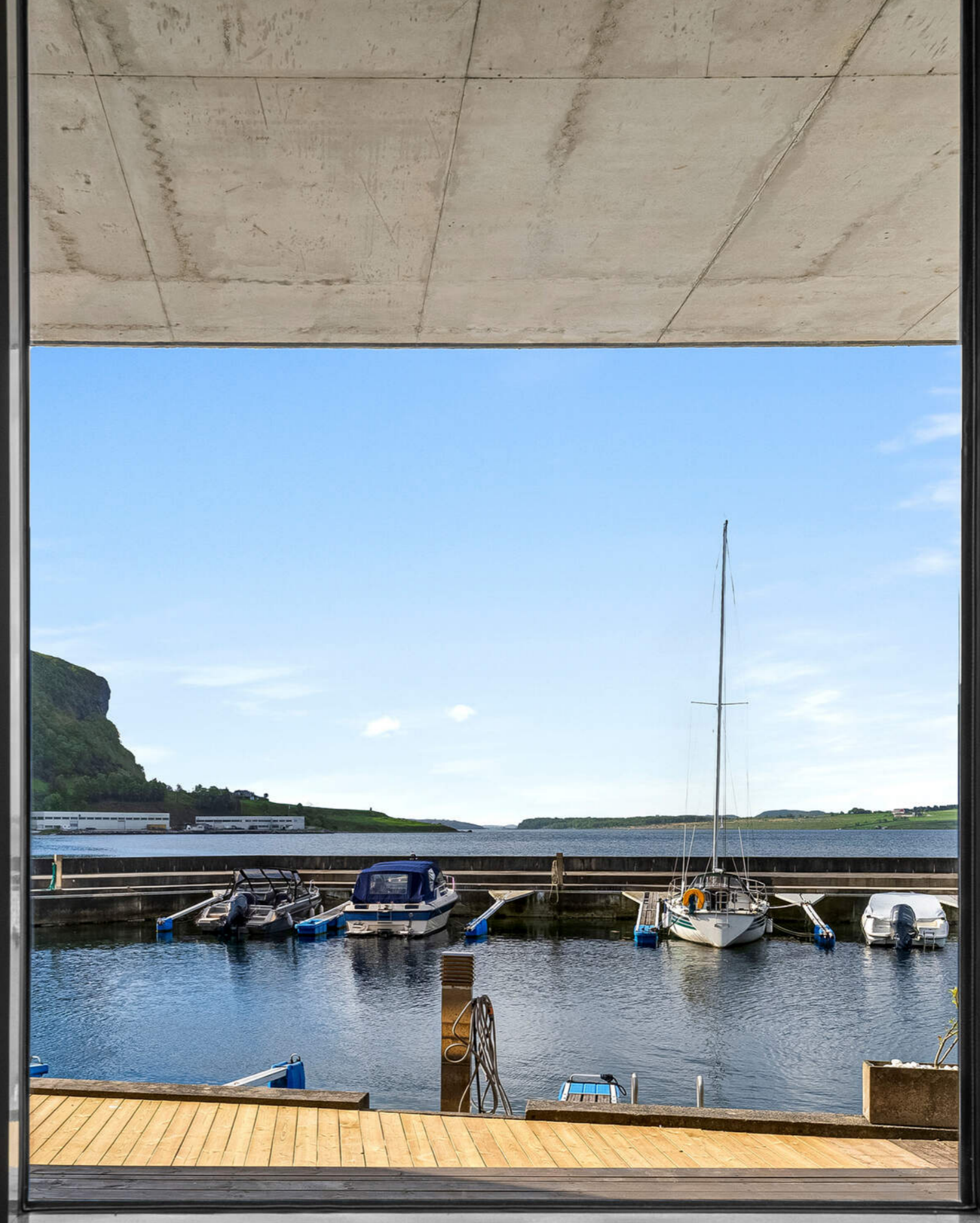
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Takst Partner Vest AS (befaringsdato: Torsdag, 28. mai 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leilighet i 1. etasje:

Stue med kjøkkendel, bad, vaskerom, bod/badstue, soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 76 kvm

Total BRA: 76 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 14 kvm

Arealet er målt med avstandsmåler.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av

innebygd skap/garderobeskap ol.

Takhøyde i leiligheten er cirka 2,38 meter.

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

Standard

Vikevågveien 142 er en smakfull og nyoppusset selveierleilighet med en fantastisk beliggenhet, og nydelig sjøutsikt. I bryggeanlegget like utenfor leiligheten er det mulig å leie båtplass. Rett utenfor ytterdøren har du tilgang til alle fasiliteter Vikevåg sentrum har å tilby.

Leiligheten ligger praktisk talt på brygga, med en egen

inntrukket, privat adkomst og terrasse.

Planløsningen er spennende og praktisk. Store vinduer i stuedelen strekker seg fra gulv til tak gir en svært god romfølelse samtidig som det forsterker den flotte utsikten.

Fra brygga kommer du inn i en fantastisk stue- og kjøkkenavdeling med en panoramautsikt over Mastrafjorden. De store vindusflatene gir en helt spesiell romfølelse, samtidig som utsikten kommer til sin rett. Stuen er av en god størrelse og åpner opp for en rekke innredningsalternativer. Kjøkkenet er godt utstyrt med god skap- og benk plass og med plass til spisebord. Integrert stekeovn og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Romslig soverom med nydelig utsikt mot brygga og sjøen. Romslig og lekkert bad m/vegghengt toalett, dusjnise og vask i seksjon. Varmekabler i gulv. Egen separat vaskerom. Tidligere badstue blir i dag benyttet som bod.

Velkommen til en pen og smakfull leilighet med en unik beliggenhet og utsikt.

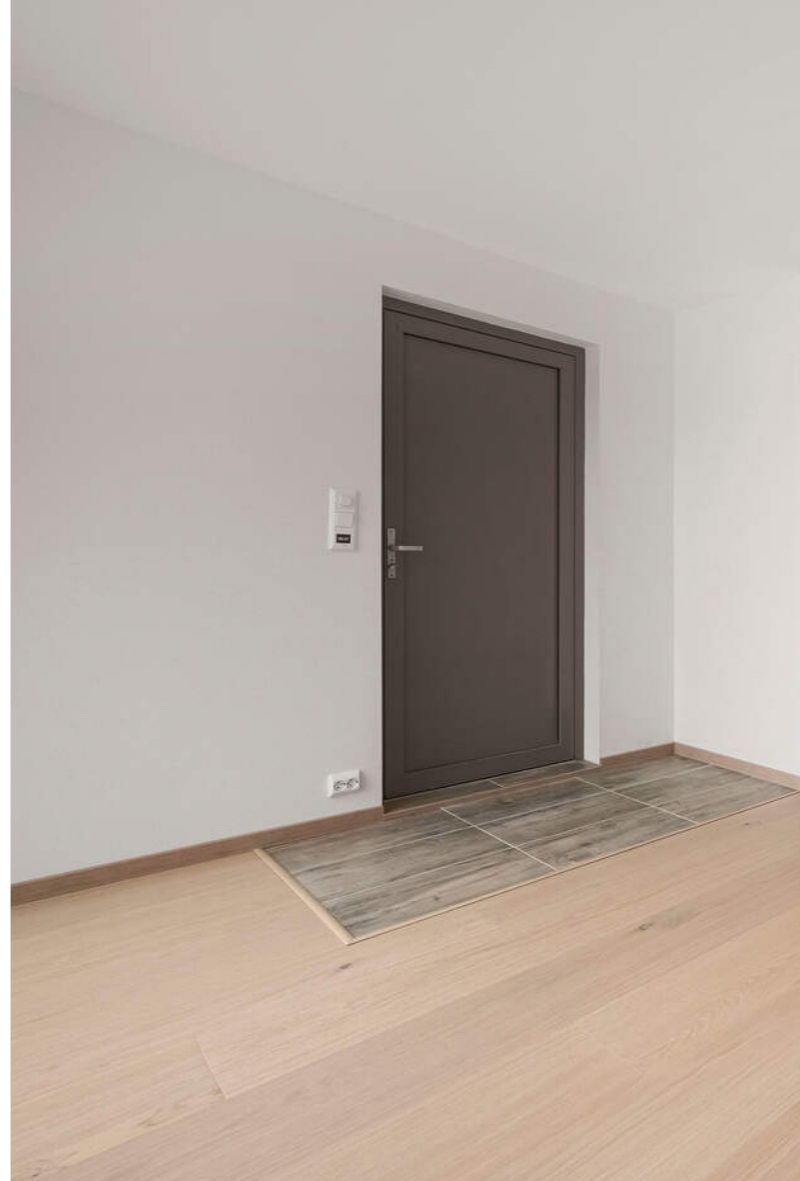
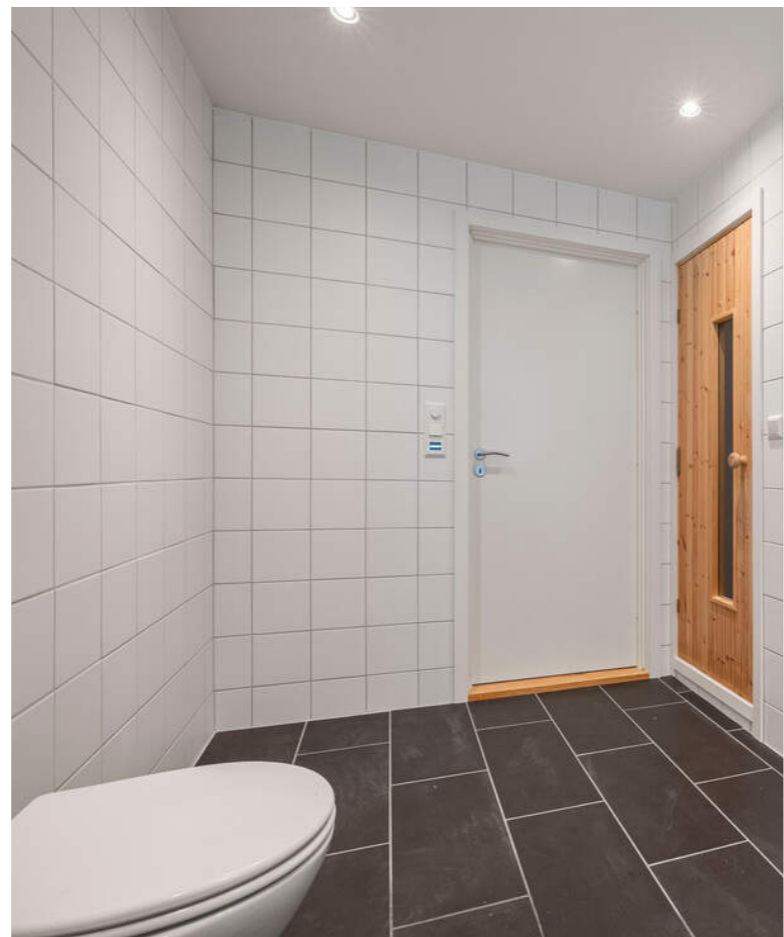
Oppvarming

Elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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





BAD

LEkkert og funksjonelt bad m/vegghengt toalett, dusjniseje og vask i seksjon. Varmekabler i gulv.

STUE

En stor og herlig stue med panoramautsikt mot sjøen og bryggen. Rommets form gjør det enkelt å møblere med flere ulike alternativ.

Info energiklasse

Energi klasse C. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.









KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Astri Sofie Eskevik

Om sameiet

Sameie som består av 12 seksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Det foreligger ikke egne vedtekter for sameiet. Når det ikke foreligger vedtekter er det standard vedtektene i lov om eierseksjoner som gjelder. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Felleskostnader pr. mnd

1.400,-

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter dekker strøm, tv basis pakke, forsikring og felles trappevask for de som bruker trapp/hovedinngang.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Utdrag fra årsberetning for sameiet for 2025: Regnskapet for 2025 viser en beholdning på kr 76 983 per 31.12.2025. Dette betyr et underskudd for året 2025 på kr 65 456. Ekstraordinære utgifter gjelder reparasjon av lekkasje utført av Blikk Teknikk. 2 av eiendommene har utestående gjeld (skyldig fellesutgifter) til sameiet med til sammen kr 111 596,-. Det er opprettet inkassosak for en av eiendommene.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon-, feiing/tilsynsgebyr og eiendomsskatt.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

3.556,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Eiendomsskatt utgjør kr. 1283,- av de kommunale avgiftene for år 2026.

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fellesutgifter, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort/utvasket etter visning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et selskap. Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgangen og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssaksyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygningen (7 leiligheter (2, 4-9), et næringslokale i 2 etg og to næringslokaler i 1 etg som benyttes som ett, datert 21.12.2010. Det foreligger tillatelse til tiltak m/tegnning for bruksendring fra næring til bolig av seksjon 10, datert 20.06.2025. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig av seksjon 10, datert 26.05.2026.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.07.2008 - Dokumentnr: 609511 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av: Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 325/1031
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 10
Formål: Næring
Sameiebrøk: 86/1031

24.09.2010 - Dokumentnr: 729088 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 10
Formål: Næring
Sameiebrøk: 79/989

I tillegg til ovennevnte servitutter er det tinglyst en rekke erklæringer/avtaler i eiendommen som omhandler Bestemmelse om båt plass, overført fra Gnr. 217 Bnr. 157 Snr: 1, disse er ikke innhentet. Grunnbokskrift som viser alle servituttene er vedlagt salgsoppgangen. Reseksjonering følger vedlagt salgsoppgangen. Øvrige servitutter kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig/forretning/kontor iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for Vikevåg Felt N14 og S3, planID 2004008. Delarealer av eiendommen er gjennom samme plan regulert til felles parkeringsplass, annet fellesareal og felles gangareal. Eiendommen er også delvis regulert gjennom reguleringsplanene Detaljregulering for Vikevåg sentrum

Kjerneinformasjon

langs sjøen, planID 2014001 og Vikevåg sentrum, planID 2000004, hvor delarealer er regulert til kjøreveg, bolig/forretning/kontor og miljøgate.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål og småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 3. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
97 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
111 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 988 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 001 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Kjerneinformasjon

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 77 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 61 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341.

Totale kostnader kr. 140 241.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave

8.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Eiet seksjon
- Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
- STAVANGER kommune
- gnr. 217, bnr. 157, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 Rapportdato: 02.06.2026 Oppdragsnr.: 18858-1876 Eiendomsverdi ref nr: JV1146
Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 2 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 3 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSEnivå: Bygget er oppført i 2007, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2007, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.

For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og eventuelt tilstandsrapporter.

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Leiligheten bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet i rapporten.

For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besikket

For øvrig henvises det til rapporten punkter under konstruksjoner.

Det er opplyst fra eier om lekkasje i vinduer i stue. Skaden utbedret. Nytt gulv lagt i stue med kjøkkendel. Sikringsskapet er oppgradert.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Eiet seksjon - Byggeår: 2007

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengestein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong/murkonstruksjoner med fasadeplater, skiferstein og teglstein.

Pult tak-konstruksjon utvendig tekket med takpapp. Yttertaket er ikke besikket på befaringdagen.

Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Eiet seksjon

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

Det er framlagt tegninger datert 22.04.2025 som er medsendt søknad om bruksendring av lokalene.

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

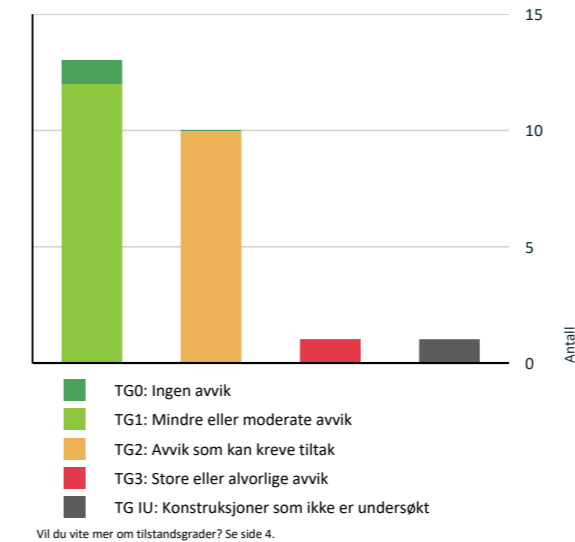
Side: 6 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

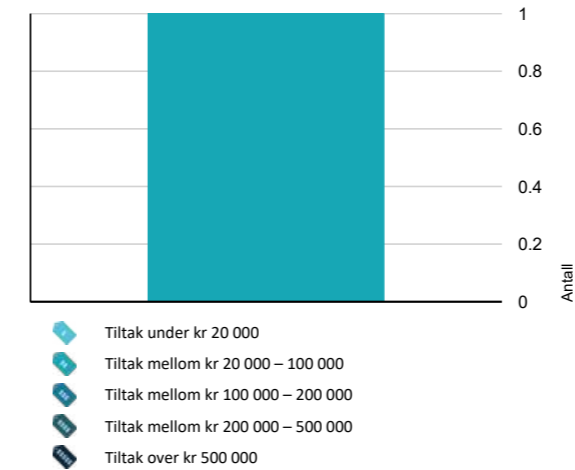
Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 7 av 22

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 22 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringdatoen 28.05.2026. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

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

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

⚠ **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

⚠ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

⚠ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

⚠ **Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

⚠ **Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Avtrekk** [Gå til side](#)


⚠ **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

⚠ **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


⚠ **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

⚠ **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER



Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN 

Sammendrag av boligens tilstand


 **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN 

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet til privat bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags glass i aluminiumskarmer fra byggeår. Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Det er opplyst om tidligere lekkasje i/ved vinduer i stue. Dette er utbedret med ny tetting rundt vinduer samt drenshull i vindusprofiler.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt i aluminiumskarmer til leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe løst emalje/maling på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres løst emalje/maling på ytterdøren for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for fuktskader eller redusert levetid på døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti på ca. 14,3 m² (TBA). Dekke av tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige tak har malte flater og umalt panel. Spotter i noen himlinger. Innvendige vegger med malte flater, umalt panel og fliser. Gulv har parkett og fliser.

Det er skiftet gulv i stue med kjøkkendel 2026. Det er ubehandlet gipsplater over ventilasjonsanlegg på vaskerom. Dette er malt etter befaringen.



Gipsplater uten behandling på vaskerom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke mot grunn.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk. Skjevheter kan også påvirke brukervennligheten og komforten i rommet. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk. Skjevheter kan også påvirke brukervennligheten og komforten i rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med formpressede dørblader i trekarmer.

Tredør med glassfelt til badstue.

Dørene er funksjonelle.

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Tilstandsrapport



Tredør med glassfelt til badstue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2007, 19 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet inneholder dusjnise med glassbyggestein, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall ellers på gulvet mot sluk.
Fall i dusjone mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Noe synlig membransøl på sluk
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Det var noe drypp fra dusjhode, synlig vann på fliser i dusjone. Dette er utbedret av rørlegger opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 10 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet.



Plastsluk i dusjone.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder dusjnise med glassbyggestein, vegghengt toalett og helstøttservant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftespalte til anlegg i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkkeninnredninger. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra 2007, 19 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på vaskerom må påregnes innen noen år.

Malte flater, Msltecflater, fliser.

Opplegg vaskemaskin.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. 15 mm

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Terskel med feielist. Høy.

Plastsluk. Noe synlig membran søl i sluk.

Det er synlig vannsøl etter rørleggerarbeid på gulv.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på vaskerom.

Det er ikke laget ventilering fra vaskerom.

Flat terskel for tilluft til vaskerom. Liten spalteåpning.

Avløp til vaskemaskin er ikke festet i vegg.

Stedvis litt bom på fliser.

Ikke brukt våtromsmalingsystem på vegger



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige tak med malte flater,
Innvendige vegger med malte flater.

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 11 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket malingsprodukt som er benyttet på veggene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Noe synlig membransøl i sluk.

Det er synlig vannsøl etter rørliggerarbeider på gulv.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Avlør til vaskemaskin er ikke festet i vegg. Dette er feste av eier etter befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke laget ventilering fra vaskerom.

Flat terskel for tilluft til vaskerom. Liten spalteåpning under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og tilluft til vaskerommet, for eksempel ved å montere ventil eller øke spalteåpningen under dørbladet.

Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredninger med slette fronter med demper. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn.

Disk mot stuedel.

Montert komfyrvakt og vannsensor.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale, fuktverdier i skap under vask eller i benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lagt fuger mellom benkeplater og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 12 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Tilstandsrapport

Det bør etableres fuger mellom benkeplater og vegg for å hindre at vann trenger inn bak benkeplaten og forårsaker fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende fuging øker risikoen for fuktskader og påfølgende kostnader til utbedring.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Thermex ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig innelima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan gi skader på overflater og redusert bokomfort.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger og tak med umalt panel.

Det er ikke montert oven i badstue. Eier opplyser at den er godkjent som bod.



Ikke montert oven i badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er rør i rør system.

Rør i rør skap på vaskerom. Avrenning til gulv. Mangler deksel til avrenning.

Stoppekran på vaskerom.

MONtert vannmåler på vaskerom.

Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Rør i rør sentral på vaskerom.



Vannmåler på vaskerom.

TO 2 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 13 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved problemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Balansert ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på vaskerom. 200 liters tank.



Varmtvannsbereider på vaskerom.

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Sikringssskap i stue. Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.
10 kurser:
1 X 25 amp.
9 X 15 amp.

Eier opplyser at lys og varme er lagt opp som smartløsning.

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.
2026
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 14 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringssskap i stue.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslange i skap under vask på kjøkken.
Eier opplyser at det er innkjøpt pulverapparat etter befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Havnivå: 2100. 200-års stormflom. Hovedbygning: 6

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Brannslange i skap under vask på kjøkken.

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 15 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/stiv (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 byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 16 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Arealer

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	76			76	14
SUM	76				14
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue med kjøkkendel, bad, vaskerom, badstue, soverom		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er framlagt tegninger datert 22.04.2025 som er medsendt søknad om bruksendring av lokalene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektroarbeider og lagt nytt gulv samt vvs arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i leiligheten er cirka 2,38 meter.

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 17 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Kjell Erik Bjorheim Ståle Møller	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	217	157		10	1212.6 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Fellestomt.	Eiet

Adresse

Vikevågveien 142

Hjemmelshaver

Ståle Møller Invest AS

Boligselskap

Sameie Vikevåg Brygge

Eierandel

79 / 989

Organisasjonsnr

992034890

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende helt i sjøkanten i Vikevåg.

Vikevåg er senteret i Rennesøy, og kan tilby en rekke servicetilbud. Rett ved lokalet ligger en stor dagligvareforretning med posttjenester, apotek, legekontor, restaurant m.m. 10 minutters gange videre og du kommer til 2 barnehager, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, svømmehall, fotballbane m.m. Dvs at en ligger midt i der ting skjer i Rennesøy.

Flotte turområder og badeplasser i nærområde. Bussforbindelser til Stavanger sentrum med holdeplass rett ved, med avgang ca. hver time.

Adkomstvei

Tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 18 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Regulering

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 2004008

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Bebyggelsesplan for Vikevåg Felt N14 og S3

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 04.05.2005

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Reguleringsformål:

Planidentifikasjon: 2004008

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Formål: Bolig/Forretning/Kontor

Feltbetegnelse: N14

Om tomten

Parkering på felles biloppstillingsplass, eier opplyser at det skal merkes en fast plass for seksjonen. Bygget opptar storparten av tomten. Det er terrasse ved inngangsparti. Inntrukket inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Opplyste felleskostnader fra eier i sameiet er 2200,- pr måned.

Bygning:

Datafangst dato: 27.01.2023

Bygningsnummer: 23762250

Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg

BYGGSTAT: Ferdigattest

Areal: 506.98

Største høyde: 13.78

Minste høyde: 4.03

Eiendom:

Areal: 1212.60

Kommune: Stavanger

Gnr: 217

Bnr: 157

Fnr: 0

Snr: 0

Areal: 1212.54

Kommuneplan

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 28.06.2024

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Arealformål:

Arealbruk: Sentrumsformål

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: SF17

EIERFORM: annen eierform

Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.

Leilighet beliggende i 1. etasje i bygget. 2-roms leilighet.

Sameiet består av 12 seksjoner.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2007 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 19 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigtillatelse	21.10.2010	I flg Ambita. Gjelder bygget.	Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.05.2026	Gjelder bruksendring fra næring til bolig	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 20 av 22

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 21 av 22

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY
Gnr 217 - Bnr 157
1103 STAVANGER

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JV1146>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 18858-1876

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 22 av 22



Energiattest



Adresse Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY	
Dato for energimerking 29.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-304359
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 23762250
Gårdsnummer 217	Bruksnummer 157
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer —



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 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
130,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
116,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 705 kWh



Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY

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



Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 varmelementer 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

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.

<https://www.enova.no>

Edland, Mannes & Rege AS

**Egenerklæring**

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY

27.May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikevågveien 142	Vikevågveien 142	

Opplysninger om selger og salgsobjekt**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.
nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2020

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Møller, Ståle

**Forbehold**

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i fasadevindu

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

borret dreneringshull i dekkseil over klemlist vindu

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

audun aase

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

Side 3



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 5



Proby AS
Att.Kurt Hølland
Welhavens vei 19
4319 SANDNES

Dato 26.05.2026
Saksnr. 2025/234217 - 5
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Vikevågveien 142 - 217/157 - Bruksendring fra næring til bolig

Tiltakshaver: Hilde Bruland Møller
Ansvarlig søker: Proby AS
Søknad mottatt: 22.05.2026
Søknad komplett: 22.05.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 20.06.2025.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Ansvaret til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Ferdigattest for tiltak med tillatelse etter pbl. § 20-3	3400,00	1	3400,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Janneth Iren Ur
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi
Hilde Bruland Møller

Saksnummer 2025/234217 - 5 Side 2 av 3

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Saksnummer 2025/234217 - 5 Side 3 av 3

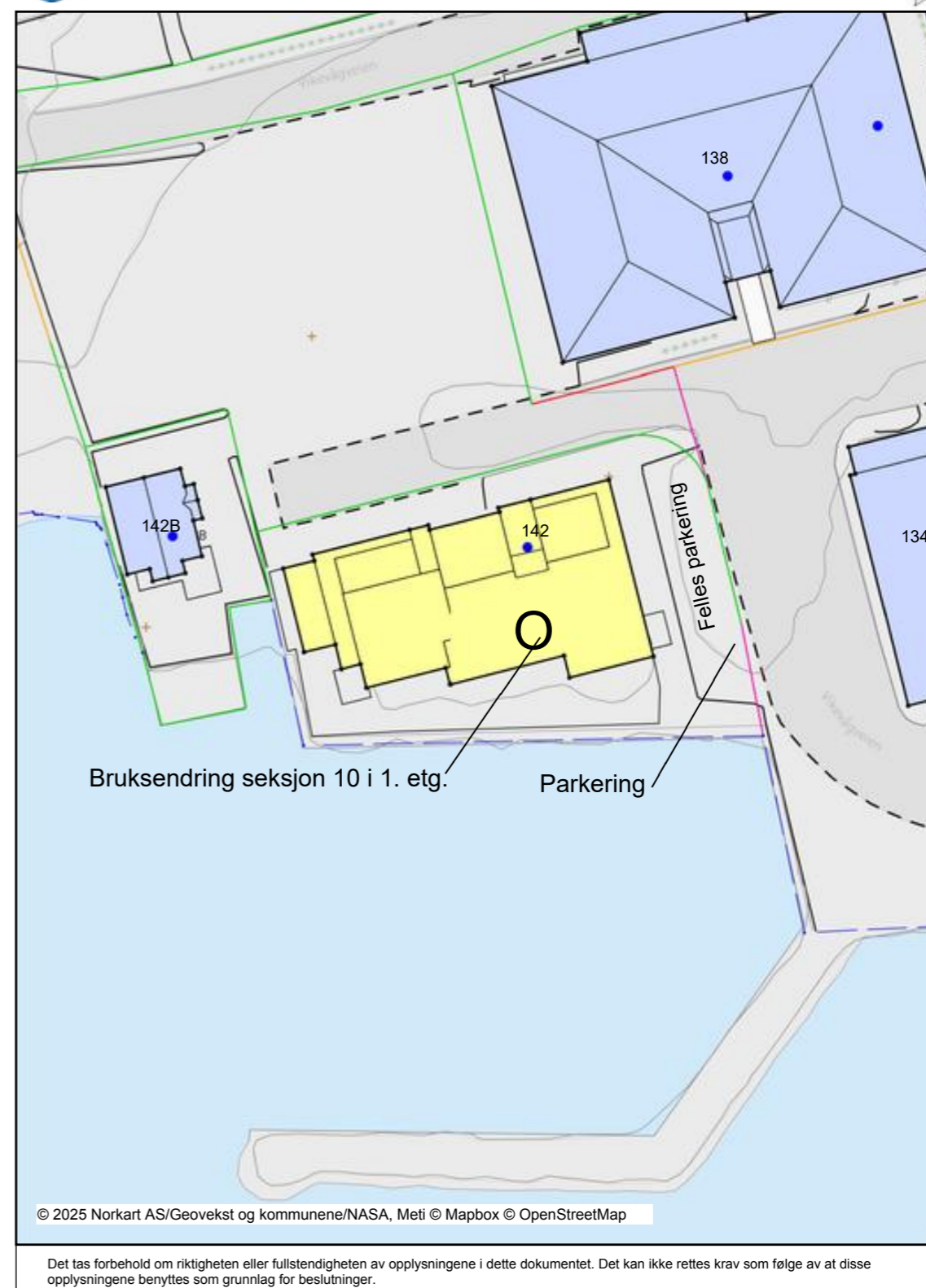


SITUASJONSKART Vikevågveien 142, 217/157 - bruksendring seksjon 10

Dato: 22.04.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



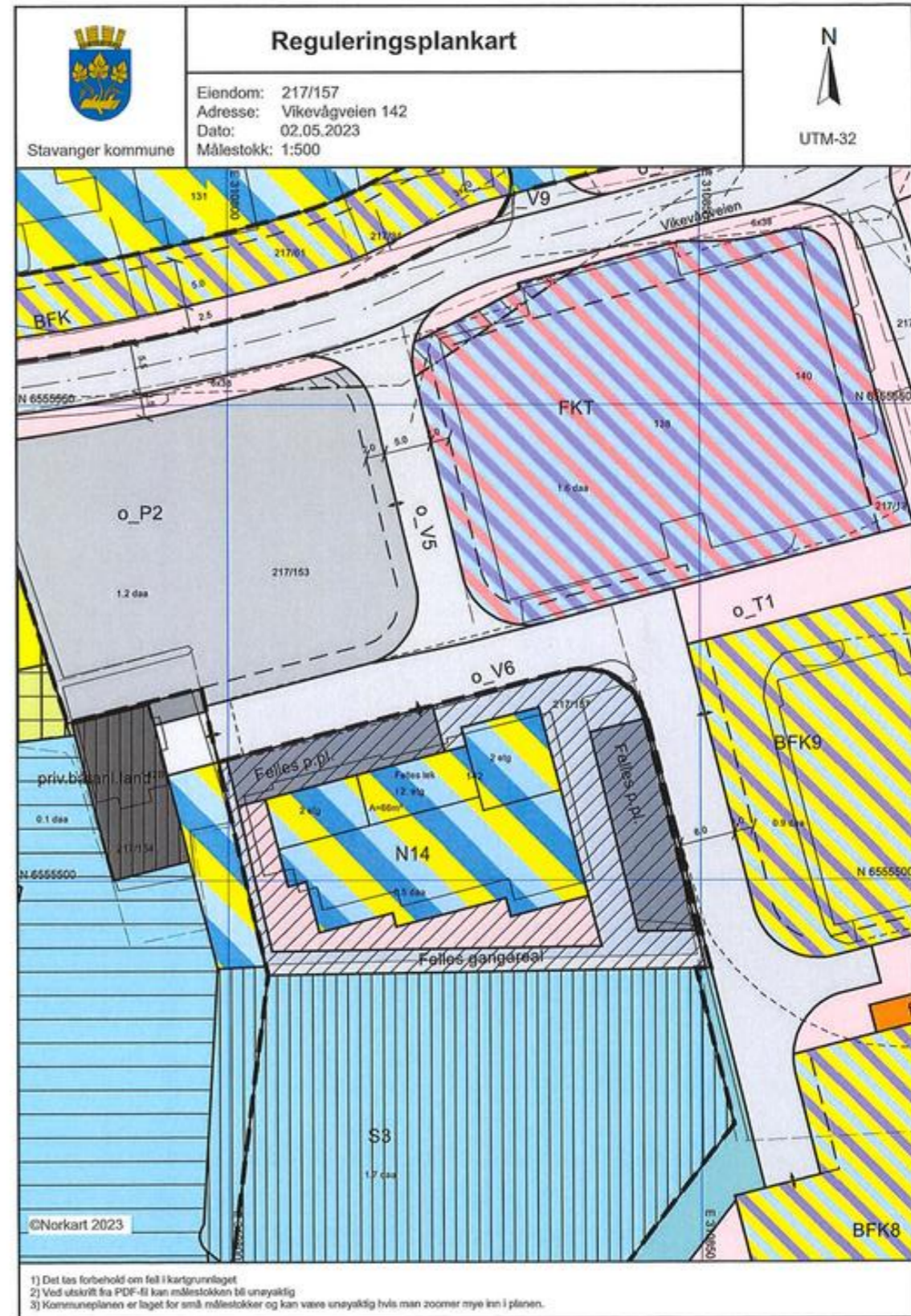
BRUKSAREAL leilighet innvendig = 74,6 m²
BRUKSAREAL overbygget terrasse = 12,3 m²

SEKSJON 10

Prosjektnr.: 12373 Tegningsnr.: Rev.:
 Tegning: Planløsning for bolig Målestokk: A3-1:100 Dato: 22.04.2025
 Tiltakshaver: Hilde Bruland Møller Kommune: Stavanger
 Adresse: Vikevågveien 142 Gnr/Bnr.: 217 / 157/10
 4150 Rønnesøy

Arkitekt: **proby**
 Konstruktør: Kurt Hølland

© 2023 CAD and BIM - www.vitens.no
 © Tegningen er utført av arkitektens bestemte og er vernebeskyttet i henhold til arkitektlovens paragraf 1. Uten samtykke kan ikke dette dokumentet eller dets innhold kopieres, reproduseres, offentliggjøres, utleies, eller på annen måte offentliggjøres.



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli usyrlig
 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være usyrlig hvis man zoomer mye inn i planen.

VIKEVÅGVEIEN 142 217/157 - fasade sør



VIKEVÅGVEIEN 142, 217/157 - fasade øst





Proby AS
Att.Kurt Hølland
Welhavens vei 19
4319 SANDNES

Dato 20.06.2025
Saksnr. 2025/234217 - 2
Deres ref.
Side 1

Tillatelse til tiltak - Vikevågveien 142 - 217/157 - Bruksendring fra næring til bolig

Tiltakshaver: Hilde Bruland Møller
Ansvarlig søker: Proby AS
Søknad mottatt: 14.05.2025
Søknad komplett: 14.05.2025

Tiltaket gjelder bruksendring av seksjon 10 i 1. etasje avsatt til næring, til boligformål.

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i [plan- og bygningsloven \(pbl\) § 21-4, jmfør § 20-3](#).

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av seksjon 10, fra næring til boligformål.
Bolig den BRA 75 m² BRA, og overbygget terrasse BRA 12m².

Kommunen gir dispensasjon fra planens § 3, jf. [pbl § 19-2](#).

I medhold av [pbl § 31-4 første ledd](#) aksepterer vi unntak fra [forskrift om tekniske krav til byggverk \(TEK17\)](#), jf. deres redegjørelse:

- TEK17 § 31-2 – energieffektivitet

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. [Plan- og bygningsloven \(pbl\)](#) med forskrifter må følges.
2. Du må varsle oss i seksjon byggesak når byggearbeidet starter opp. Du må også oppgi tidsangivelse og sende inn framdriftsplan for arbeidet.
3. [Ansvarlig søker](#) skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
4. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter [pbl § 21-10](#), jf. [§ 32-8](#).
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjettede ledd](#) og delegeringsreglementet.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål sentrum i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 2004008, Bebyggelsesplan for Vikevåg Felt N14 og S3, vedtatt 04.05.2005.

Nabomerknader

Det har kommet inn 4 merknader til søknaden fra:

- Sameiet Vikevåg Brygge, gnr/bnr 217/157
- Carl Henning Førde, seksjon 7
- Asbjørn Lindquist, seksjon 4
- Astri Sofie Eskevik, seksjon 3

Merknadene har samme ordlyd og kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

Saksnummer 2025/234217 - 2 Side 2 av 8

- Sameiet motsetter seg bruksendring inntil seksjonseier har betalt skyldige fellesutgifter.

Tiltakshaver viser til at dette tas direkte med sameiet.

Kommunen viser til at dette er privatrettslige forhold, og kommunen tar derfor ikke stilling til merknaden.

Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra planens § 3 som krever at minimum 30% BRA skal være avsett til næring. Dagens næringsarealer er på 24% BRA, og ved omsøkt bruksendringen vil andel næringsareal bli 16,4% BRA.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

Arealplaner

Etterspørselen etter næringslokaler i Vikevåg og Østhusvik er liten, som også gjenspeiler seg i at dette næringsarealet har stått tomt siden 2008, i 17 år. Seksjonen har tilkomst vekk fra sentrum og vendt mot bryggen i sør og vil derfor være godt egnet for bolig / leilighet. Seksjonen har et BRA på 74,6 m², samt en overbygget terrasse på 12,3 m².

Den har store vinduer mot sør, som gir godt med lys og utsyn. Det er to store felles areal på bakkeplan, med et samlet areal på 227 m². Seksjonen tildeles utvendig parkeringsplass, samt tilgjengelig gjeste parkering. Endringen / dispensasjonen kan føre til at seksjonen blir tatt i bruk i et hardt presset boligmarked, som klart vil være bedre enn at lokalet står tomt, etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Saksnummer 2025/234217 - 2 Side 3 av 8

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.

Dispensasjon fra planens § 3 – prosentdel næring

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre næringsarealer til næringsvirksomhet i Vikevåg sentrum.

Vurdering av hvorvidt hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon:

Det er tidligere søkt om bruksendring for denne seksjonen, i 2014. Gamle Rennesøy kommune ga den gang avslag med begrunnelse i at den omsøkte eiendom ligger sentralt i sentrum og at det er viktig for kommunen og innbyggerne at det antas at etterspørselen etter forretning/kontorlokaler vil øke i takt med befolkningsveksten. Kommunen mente at det var viktig at andelen forretning/kontor i sentrumsbyggene ble opprettholdt.

Avslaget ble påklaget av tiltakshaver og ble klagebehandlet av Statsforvalteren (den gang Fylkesmannen) i 2015. Statsforvalteren mente den gang at dispensasjonen ikke ville tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i særlig grad. Statsforvalteren viste blant annet til at overskridelsen var på 8% og at det aktuelle lokalet ikke var blitt utleid til tross for at lokalet hadde vært på markedet i 8 år. Kommunen sa den gang nei til bruksendring og dispensasjon, og hadde en forventning om at etterspørsel av sentrumsnære

Saksnummer 2025/234217 - 2 Side 4 av 8

næringslokaler ville øke. Statsforvalteren la kommunen sin vurdering til grunn, og opprettholdt vedtaket (avslag).

Kommunen har nå mottatt ny søknad om bruksendring og dispensasjon. Som søker viser til har seksjonen stått tom siden 2008, i 17 år. Selv om kommunen har hatt gode intensjoner om ved å opprettholde næringsarealer i Vikevåg sentrum, ser vi at dette ikke har blitt utnyttet. Tomme lokaler utgjør en dårlig ressursutnyttelse og gjør sentrum mindre attraktiv, i tillegg til at det er en økonomisk vanskelig situasjon i lengden.

Kommunen er enig med søker at seksjonen er godt egnet til leilighet. Den tilfredsstillende dagens krav til beboelse, samtidig som seksjonens beliggenhet og adkomst fra sjøsiden gjør at seksjonen er mindre attraktiv for næring, men desto mer attraktiv for boligformål.

En dispensasjon vil ikke føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved bruksendring er at det er klart bedre for omgivelsene med en leilighet i bruk enn tomme næringslokaler. Kommunen vurderer det slik at omsøkt bruksendring for å kunne nytte seg at seksjonen som har stått i 17 år, er en klart større fordel enn ulempen med at prosentdelen for næring reduseres.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det ikke er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

TEK17 § 31-2

Det søkt om avvik fra Tek17 knyttet til energieffektivitet og alternativ oppvarming. Bygget er oppført i 2008, og kan ikke isoleres fra utsiden. Dette må da skje på innsiden.

Seksjonen er inneklemt mellom to andre seksjoner og har kun en utvendig vegg (mot sjø). Seksjonen har samme utførelse som de øvrige godkjente boligseksjonene i bygget.

Kommunen er enig med søker at å etterisolere yttervegg mot sjø som har store glassflater, ikke gir gevinst sett opp mot kostanden.

Kan-vurdering

De rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Kommunen kan etter dette velge om de ønsker å gi den omsøkte dispensasjonen eller ikke, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Kommunen legger vekt på at en bruksendring til bolig er en god arealdisponering. Seksjonen har nå stått tom i 17 år, og det er bedre arealet brukes til bolig enn at det fortsatt blir stående tomt.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og kommunen har vurdert at den omsøkte dispensasjon kan gis, jf. pbl. § 19-2. Tiltaket innvilges som omsøkt.

Informasjon

Bruk seriøse håndverkere

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Janneth Iren Ur
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

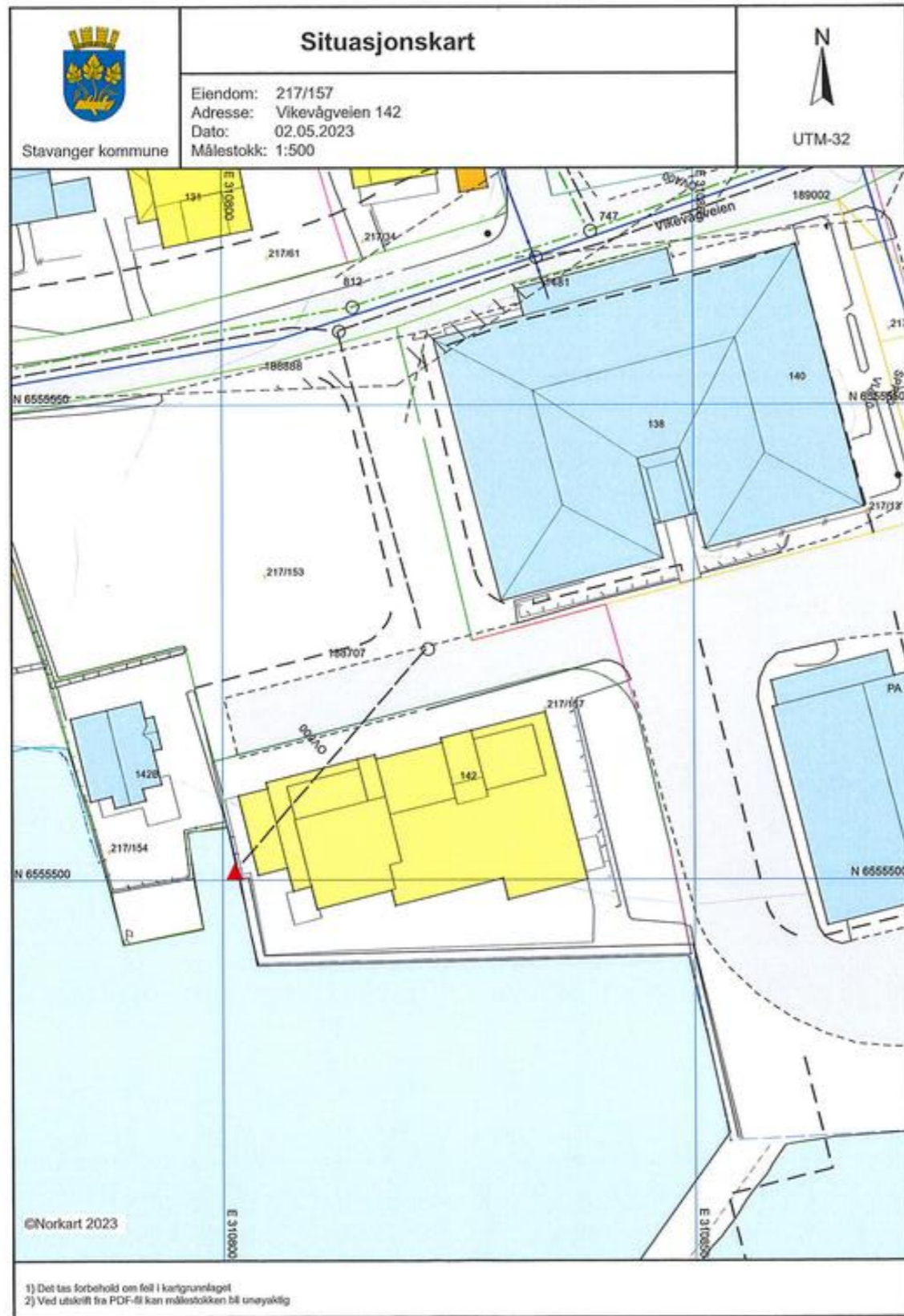
Hilde Bruland Møller
CARL HENNING FØRDE
ASBJØRN LINDQUIST
ASTRI SOFIE ESKEVIK

Saksnummer 2025/234217 - 2 Side 7 av 8

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Saksnummer 2025/234217 - 2 Side 8 av 8




Tegnforklaring Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg	AREALFORMÅL	Andre typer bebyggelse og anlegg	AREALFORMÅL
Bebyggelse og anlegg	[Orange]	Godsterminal	[Orange]
Boligbebyggelse	[Orange]	Godslager	[Orange]
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	[Orange]	Energianlegg	[Orange]
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	[Orange]	Fjernvarmeanlegg	[Orange]
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	[Orange]	Vindkraftanlegg	[Orange]
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	[Orange]	Vann- og avløpsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse	[Orange]	Vannforsyningsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-frittliggende	[Orange]	Avløpsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-konsentrert	[Orange]	Renovasjonsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-blokk	[Orange]	Øvrige kommunaltekniske anlegg	[Orange]
Kolonihage	[Orange]	Telekommunikasjonsanlegg	[Orange]
Sentrumsformål	[Orange]	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	[Orange]
Kjøpesenter	[Orange]	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Orange]
Forretninger	[Orange]	Uthus/naust/badehus	[Orange]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Orange]	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]
Barnehage	[Orange]	Uteoppholdsareal	[Green]
Undervisning	[Orange]	Lekeplass	[Green]
Helse-/omsorgsinstitusjon	[Orange]	Gårdsplass	[Green]
Kulturinstitusjon	[Orange]	Parselhage	[Green]
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	[Orange]	Annet uteoppholdsareal	[Green]
Administrasjon	[Orange]	Grav- og urnelund	[Purple]
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	[Orange]	Krematorium	[Purple]
Fritids- og turistformål	[Orange]	Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Purple]
Utleiehytter	[Orange]	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]
Fornøyelsespark eller tempark	[Orange]	Bolig/forretning	[Diagonal Stripes]
Campingplass	[Orange]	Bolig/forretning/kontor	[Diagonal Stripes]
Leirplass	[Orange]	Bolig/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Råstoffutvinning	[Orange]	Bolig/kontor	[Diagonal Stripes]
Steinbrudd og masseuttak	[Orange]	Forretning/kontor	[Diagonal Stripes]
Næringsbebyggelse	[Orange]	Forretning/kontor/industri	[Diagonal Stripes]
Kontor	[Orange]	Forretning/industri	[Diagonal Stripes]
Hotell/overnatting	[Orange]	Forretning/kontor/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Beverting	[Orange]	Forretning/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Industri	[Orange]	Næring/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Lager	[Orange]	Kontor/lager	[Diagonal Stripes]
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	[Orange]	Industri/lager	[Diagonal Stripes]
Annen næring	[Orange]	Kontor/industri	[Diagonal Stripes]
Idrettsanlegg	[Orange]	Kontor/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Skianlegg	[Orange]	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	[Diagonal Stripes]
Skiløypetrasé	[Orange]		
Idrettsstadion	[Orange]		
Nærmiljøanlegg	[Orange]		
Golfbane	[Orange]		
Motorsportanlegg	[Orange]		
Skytebane	[Orange]		
Andre idrettsanlegg	[Orange]		

Tegnforklaring Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret


Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/avingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyteleit eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER

FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert maneretrening	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktilinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Raste plass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkerings plass
Garasjer i boligområder	Kollektivanlegg (for buss og drose)
Blokkbebyggelse	Bussterminal
Områder for forretnings	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrativt bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål	Skipsled
Allmenntilgjengelig barnehage	Havneområde i sjø
Allmenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmenntilgjengelig kirke	
Allmenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmenntilgjengelig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Bevertnings	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER	
Park	
Turveg	
Skiløype	
Anlegg for lek	
Anlegg for idrett og sport	
Leirplass	
Annet friområde	
Friområde i sjø og vassdrag	
Badeområde	
Småbåthavn	
Regattabane	
Annet friområde i sjø/vassdrag	

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER	
Område for jord- og skogbruk	
Område for reindrift	
Område for gartneri	
Område for parsellhager	
Annet landbruksområde	

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER	
Høyspeningsanlegg (høyspenlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)	
Skytebane	
Iddefarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten	
Område med rasfare	
Område med flomfare	
Område med særskilt angitt annen fare	

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	
Kjørevei	
Gate med fortau	
Annen veggrunn	
Gang- / sykkelveg	
Sykkelveg	
Gangveg	

SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPEKIALOMRÅDER	
Privat vei	
Parkbette i industristrøk	

Campingplass	
Friluftsområde (på land)	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	
Golfbane	
Grav- og urnelund	
Privat småbåtanlegg (land)	
Privat småbåtanlegg (sjø)	
Område for anlegg i grunnen	
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Drikkevannsmagasin	
Vann- og avløpsanlegg	
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)	
Oblingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilt forsvaret	
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Fiskebruk	
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø	
Friskitsone ved vei	
Restriksjonsområde rundt flyplass	
Grunnvannsmagasin	
Nedslagsfelt for drikkevann	
Naturvernomsråde (på land)	
Naturvernomsråde i sjø og vassdrag	
Klimaveronsone	
Bevaringsområde for bygninger og anlegg	
Bevaring av bygninger	
Bevaring av anlegg	
Bevaring av landskap og vegetasjon	
Område for steinbrudd og masseuttak	
Andre områder for vesentlige terrenginngrep	
Område for reindrift	
Pelsdyranlegg	
Handelsgartneri	
Område for særskilt anlegg	
Taubane	
Fornøyelsespark	
Vindkraft	
Annet spesialområde	

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER	
Felles avkjørsel	
Felles gangareal	
Felles parkeringsplass	
Felles lekareal for barn	
Felles gårdsplass	
Fellesareal for garasjer	
Felles grøntareal	
Annet fellesareal for flere eiendommer	

FORNYESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNYESOMRÅDER	
----------------	--

KOMBINERTE FORMÅL

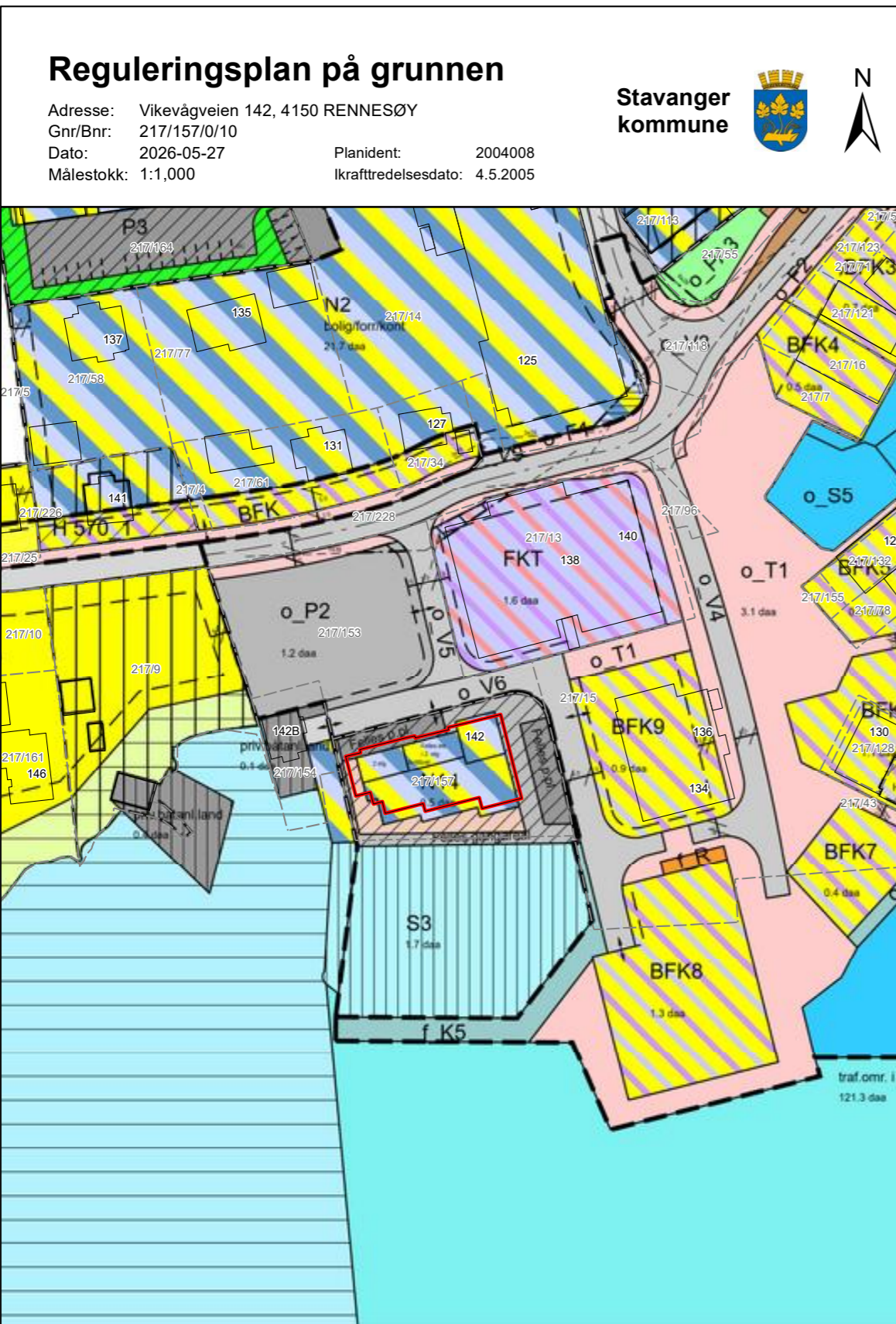
KOMBINERTE FORMÅL	
Bolig / Forretning	
Bolig / Forretning / Kontor	
Bolig / Kontor	
Bolig / Offentlig	
Forretning / Kontor	
Forretning / Kontor / Industri	
Forretning / Industri	
Forretning / Kontor / Offentlig	
Forretning / Offentlig	
Kontor / Industri	
Kontor / Offentlig	
Kontor/Bensinstasjon	
Offentlig / Allmenntilgjengelig	
Veserviceanlegg (Beverning / Bensinstasjon)	
Annet kombinert formål	
Rekkefølgebestemmelser	
Midlertidig trafikkområde	
Unyansert formål	

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense	
Reguleringsplan restriksjonsgrense	
Reguleringsplan bevaringsgrense	
Reguleringsplan fornysesgrense	
Reguleringsplan rekkefølgegrense	

Reguleringsformål

500 - Fareområde	
510 - Høyspeningsanlegg	
520 - Skytebane	
530 - Iddefarlig opplag ol	
540 - Rasfare	
550 - Flomfare	
590 - Særskilt angitt fare	
640 - Friskitsone	
641 - Restriksjonsområde flyplass	
645 - Grunnvannsmagasin	
646 - Nedslagsfelt for drikkevann	
660 - Bevaringsområde	
661 - Bevaring av bygninger	
662 - Bevaring av anlegg	
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon	
800 - Fornysesområder	
991 - Formålsrekkefølge	
992 - Midlertidig trafikkområde	



Saknr.	Arkivkode	Dato
04/00835-009	L13	16.12.04

BEBYGGELSESPÅN FOR VIKEVÅG N14 OG S3

Vedtatt i Planutvalget 04.05.05, sak 0013/05

UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Utarbeidet i samarbeid med siv.ark. Askill Voll og Dimensjon Rådgivning AS

Sist revidert: 22.12.2004

- 1 Avgrensinger**
 Del av regulert område er vist med plangrenser på plankart.
- 2 Bygeområde**
 Det regulerte område skal benyttes til kombinert formål (bolig, forretning, kontor) for felt N14 og havn felt S3 for småbåter med tilhørende fellesareal. Bygninger og anlegg oppføres innenfor disse bestemmelsenes rammer.
- 3 Bestemmelser for bebyggelse N14**
 Plassering: Innenfor angitte byggeplaner.
 Antall: Inntil 9 boenheter.
 Etasjeantall: 3-etasjer.
 Gesimshøyde: 6,5m, inntil 40% BYA av bygg kan ha høyde på 8,0m.
 Takform: Pulttak.
 Bebygd areal: BYA = 45%, del for forretning/kontor utgjør 30% av bruksareal.
 Parkering: Parkering på gateplan; 18 parkeringsplasser.
 Fasade: Materialer betong, mur, tre og glass.

Boliger i 3 etasjer, bolig i 1. etasje plasseres mot sør og vest.
 Forretning/kontor i 1. og 2. etasje mot nord og øst.

Søknad om tillatelse til tiltak skal skje på kart i målestokk min. 1:500. Situasjonsplanen skal vise opparbeidelse av hele tomte med adkomst, parkering for bil og sykkel, terrengbehandling, beleg, steinmur, levegger, forstøtningsmurer, beplantning o.a. Søknaden skal også redegjøre for energi-, material- og fargebruk.

4 Bestemmelser for havn S3

Plassering: Innenfor angitt område på plankart.
 Høyde: Høyde inntil som på eksisterende kai.
 Kaier: Utføres i betong og tre.

Molo utføres med fylling av stein og med dekke i betong og tre.

Alle tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannlovens bestemmelser, skal godkjennest av havnemyndighetene. Forøvrig kan området opparbeides etter detaljplan godkjent av kommunen.

5 Parkering

Parkering på gateplan med oppmerkede plasser. Parkeringsplasser opparbeides med fast dekke av asfalt/belegningsstein.

6 Boder

Hver boenhet skal ha minimum 1 bod. Boden(-e) plasseres i hver enkelt boenhet.

7 Fellesområder

Fellesområdene skal opparbeides parallelt med utbyggingen av bygget. Del av fellesområde i 2. etasje skal benyttes til lekeplass for barn. I forbindelse med utbygging skal det utarbeides sol/skygge diagram for areal som er avsatt til lekeplass.

8 Avfallshåndtering

Det skal etableres felles oppsamlingsplass for søppel. Det skal hindres innsyn til oppsamlingsplass. Den skal ha en utforming og ett materialbruk som samsvarer med bygning på område. Det utarbeides renovasjonsteknisk plan før det gis rammetilatelse til bygget.

9 Rekkefølgekrav

Fellesområder og parkering skal være opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

Plan id 2000004 - Tidligere Rennesøy kommune Reguleringsplan for Vikevåg Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Rennesøy kommunestyret 22.05.2003 (sak 0037/03) vesentlig endring vedtatt i Rennesøy kommunestyret 21.06.2007 (sak 21/07)

Endring etter pbl 12-14 vedtatt 17.12.2019 (§ 17)

Endring etter pbl 12-14 vedtatt 08.12.2022 (§ 13)

1. Formål

Formålet med planen er å legge til rette for hensiktsmessig og strukturert utbygging av sentrum og sentrumsnære områder i Vikevåg. Planen er lagt opp som en flateregulering, der detaljer omkring de trafikale løsningene er noe mer vektlagt.

2. Generelle bestemmelser**2.1. Krav til detaljerte planer**

Det skal utarbeides detaljerte bebyggelsesplaner for hele eller naturlige deler av delområdene B1, B2, B4, N1, N2, N4, N5, N6, N7, N8, N9 og N14. Planen skal vise forslag til hensiktsmessig fordeling av bolig- eller næringsbygg og redegjøre for

- bygningenes utforming, etasjeantall, variasjon i høyder, utnyttelse og bruk, antall boenheter med livsløpstandard mv.
- materialbruk i fasader og på tak
- avkjørsel/-er
- opparbeiding av internveier, gangforbindelser, parkering for bil og sykkel, felles uteareal (lekeplasser mv.)
- energiforsyning og hovedløsninger for vann og avløp
- sol- og skyggeforhold
- andre relevante fellesanlegg som lysmaster, skilt, steinmur, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. på privat og offentlig grunn.

I tillegg til nødvendige områder for sandlekeplass og balløkker, jf. krav i kommuneplanen, skal det i tillegg settes av nødvendige areal til kvartalslekeplasser i N2, B1 og B4.

Bebyggelsesplan må godkjennes før det kan fattes vedtak om byggetillatelse for feltet/feltene, og det kan bli stilt krav om fotomontasje før planen kan godkjennes. Rammene for utnyttelse av tomta (tillatt bebygd areal (BYA) og maksimal byggehøyde) er angitt i bestemmelsene til det enkelte delområde. Ved behandling av bebyggelsesplan kan det bli stilt supplerende rekkefølgekrav til delområdet.

2.2. Bygningsutforming

Under krav til bygning hvor det er beskrevet saltaks- eller pulttaksform innbefatter begrepet "pulttak" i denne sammenheng også "flatt tak", dvs. tak med svakt fall og horisontal gesims, uten takutspring. Hvor ikke annet er nevnt, skal takmateriale være takstein, naturskifer eller glatt tekkemateriale (papp/folie/båndtekkning).

2.3. Utendørsarealer

Det skal for utbyggingsområdene utarbeides og godkjennes utendørs-/opparbeidelsesplan hvor dette ikke er spesielt beskrevet under det enkelte felt. Ubebygde arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av bygning. Det skal generelt tilstrebes en mest mulig grønn og parkmessig opparbeidelse av ubebygde arealer, og det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel langs stranden og kaiarealene.

2.4. Fellesområder

Hvor det i planen (evt. i bebyggelsesplan som følge av krav til slik) kreves opparbeidet fellesområder /parkeringsområder, skal disse opparbeides og ferdigstilles senest ved innflytting/brukstillatelse for bygning. Hvor det etableres felles parkering i kjeller, kan kjellerens begrensning strekke seg utover anviste byggegrenser eller tillatt bebygd areal. Forutsetningen er at kjeller i sin helhet ligger under bakken og innenfor tomtegrensen.

2.5. Miljøgater

Miljøgater i sentrum skal planlegges og opparbeides før eller samtidig med utvikling av tilliggende næringsområder, og etter detaljplan godkjent av Statens vegvesen. Deler av miljøgatene skal tilrettelegges for å betjene buss i rute med behov for holdeplass. Miljøgate mellom felt O4 og F1 ivaretas som del av egen reguleringsplan for skoleområdet i Vikevåg vedtatt 11.03.1999.

2.6. Tiltak i sjø

Alle tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighetene.

2.7. Rekkefølgekrav

- Den nye vegtraseen fra områdene N5 og N7 og vestover til kommunalteknisk bygg ved B6, skal etableres samtidig med at det gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområde B1.
- En aktivitetsflate skal etableres i friområdet mellom N7 og B5 senest samtidig med at det gis tillatelse til nye tiltak innenfor område B4.
- Det kan stilles krav om at deler av miljøgatene skal opparbeides samtidig med behandling av nye større tiltak innenfor de regulerte områdene. Miljøgatene skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndighetene.
- Avkjørsel og snu-/parkeringsplass for gnr 18 og bnr 28 og 137 skal være opparbeidet og godkjent før det gis innflyttingstillatelse for gnr 18/137.
- Etablering av nye båtplasser innenfor S2 kan ikke finne sted før bølgebryter innenfor S2 er på plass/opparbeidet.
- Ved søknad om tiltak som utløser krav om bebyggelsesplan for N1, N3, N4, N9 og N13, kan ikke opparbeidelse av privat småbåtanlegg (sjø), jf. § 16, finne sted før bølgebryter innenfor S2 er på plass/opparbeidet.

3. Område for boligbebyggelse**3.1. Område B1**

Bebyggelsesplan for hele eller naturlige deler av delområdet må godkjennes før det kan fattes vedtak om byggetillatelse for feltet. Planen skal vise en hensiktsmessig fordeling av eneboliger, kjedehus, rekkehus eller annen form for konsentrert boligbebyggelse innenfor hele delområdet.

Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 30 % (BYA = 30%). Gesimshøyde skal generelt ikke overstige 6,5 meter, men inntil 40 % av bebygd areal kan oppføres med

gesimshøyde inntil 8 meter. Tak skal ha saltaksform- eller pulttaksform, med fall ikke større enn 40 grader. Parkeringsdekning kan variere innenfor området, men generelt legges en dekning på 1,5 plasser pr boenhet til grunn. Plasser i garasje eller carport regnes som en del av det totale antallet.

3.2. Område B2

Området kan tilrettelegges etter bebyggelsesplan vedtatt i saksnr 0009/03 i Planutvalget 23.01.2003.

3.3. Område B4

Bebyggelsesplan for delområdet må godkjennes før det kan fattes vedtak om byggetillatelse for feltet. Planen skal vise en hensiktsmessig fordeling av rekkehus og lavblokker.

Tillatt bebygd areal (BYA) er 30 %. Gesimshøyde skal generelt ikke overstige 6,5 meter, men inntil 40 % av bebygd areal kan oppføres med gesimshøyde inntil 8 meter. Tak skal ha saltaksform- eller pulttaksform, med fall ikke større enn 40 grader. Parkeringsdekning skal være 1,5 bilplass pr boenhet.

3.4. Område B3, B5, B6, B7, B8, B9 og B10

Områdene er i stor grad bebygd og ved behandling av søknad om tillatelse av tiltak vil etablert praksis og bebyggelse i områdene legges til grunn. Max. gesimshøyde er 4,5 m og maksimalt bebygd areal (BYA) på 20% legges generelt til grunn ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak. Det tillates kun en boenhet pr. eiendom, men der det ligger til rette for det kan det tillates etablert flere boenheter etter godkjenning av kommunen.

Garasje/uthus tillates oppført med maks T-BRA på 40 m² pr. eiendom og med max. mønehøyde på 5,0 m. Eventuell foretting kan bare godkjennes etter detaljplan/situasjonsplan godkjent av kommunen.

For den østlige delen av områdene B6 og B7 gjelder planen for Lamhagen vedtatt av i saksnr 0023/99 i Hovedutvalg for miljø og utvikling 23.03.1999. Deler av områdene er avsatt til bevaringsområde og eksisterende bygningsmasse i disse områdene tillates restaurert.

4. Område for offentlig bebyggelse**4.1. Område O1**

Området er avsatt som byggeområde for pleie- og omsorgssenter med tjenesteboliger. Området tillates utviklet til formålet etter bebyggelsesplan eller detaljplan godkjent av kommunen.

4.2. Område O2

Området er avsatt til bygning for offentlig administrasjon. Tillatt bebygd areal er BYA = 30 % av områdene samlet. Eksisterende bygning setter begrensningene for utforming og gesimshøyde ved videre utbygging på området. Området tillates videreutviklet til formålet etter godkjent bebyggelsesplan eller detaljplan.

4.3. Område O4 og O5

Områdene er avsatt til skole- og barnehageområde. Reguleringsplanen for Rennesøy skule, vedtatt i Kommunestyret 11.03.1999, gjøres gjeldende for eventuelle nye tiltak i området. Før det kan tillates nye tiltak innenfor områdetets sørlige del som ikke er

omfattet av nevnte reguleringsplan, må det utarbeides bebyggelsesplan eller detaljplan som skal godkjennes av kommunen.

5. Område for allmennyttig formål

Området er avsatt til forsamlingshus. Tillatt bebygd areal er BYA = 40 %. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter. Tak skal ha saltaks- eller pulttaksform, med takhelning ikke større enn 40 grader. Det settes ikke spesielle krav til tekkingsmaterialet.

Parkeringsdekning skal være 3,5 p-plasser pr 100 m² areal i forsamlingslokale. Serviceareal (garderober etc) og eventuelle tilhørende kontorer regnes ikke med i beregningsgrunnlaget for parkering.

6. Område for industri/lager

Område I1 er avsatt til industri/lager. Tillatt bebygd areal er BYA = 75 %. Største tillatte gesimshøyde er 11 meter. Antall parkeringsplasser skal være tilstrekkelig til å dekke virksomhetens eget behov samt eventuelt behov for gjeste-/kundeparkering. Det er gitt tillatelse til etablering av en boenhet innenfor området.

7. Område for kommunalteknisk virksomhet

Område K1 er avsatt til eksisterende bygg for kommunalteknisk drift/administrasjon.

8. Områder for kombinert formål

8.1. Område N1, N2, N4, N6, N7, N8, N9, N13 og N14

Feltene skal utvikles med kombinert bebyggelse for forretning, kontor og bolig. Hotell- og serveringsvirksomhet kan etableres i feltene. Bebyggelsesplan for hele eller naturlige deler av delområdet må godkjennes før det kan fattes vedtak om byggetillatelse for feltene.

Minimum 30 % av bruksarealet skal være forretning/kontor i områdene N1, N2, N7, N8 og N14. I områdene N4 og N9 er minimumskravet 20%, mens kravet er minimum 80% forretning/kontor i område N6, der eventuelle boenheter skal vendes mot vågen.

Tillatt bebygd areal (BYA) er 60% for område N1 og N2, 50% for N4, N6, N7, N9, 30% for N8, 70% for N13 og 45% for område N14.

Innenfor område N2 er største tillatte gesimshøyde 8 meter for bygninger som oppføres nedenfor eksisterende terrengkote 10m, og 6,5 meter for bygninger som oppføres ovenfor samme kote.

I område N6 og N7 er største tillatte gesimshøyde henholdsvis 5 og 8 meter. Videre er største tillatte gesimshøyde 6,5 meter i område N4, N9 og N13. For øvrig skal gesimshøyde generelt ikke overstige 6,5 meter, men inntil 40 % av BYA kan oppføres med gesimshøyde inntil 8 meter. Tak skal ha saltaks- eller pulttaksform, med helning ikke større enn 40 grader. Bakkenivået skal generelt forbeholdes næringsvirksomhet (kontor/forretning). 1. etasje i områdene N1, N9 og N13 skal forbeholdes næringsvirksomhet.

Parkeringsdekning skal være 1,5 bilplasser pr. boenhet og 1,5 bilplasser pr. 100 m² forretning/kontor. For serveringssted skal etableres 2,5 p-plasser pr 100 m² gulvareal, for hotell skal etableres 0,5 plasser pr. gjesterom. Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg og kan legges i parkeringskjeller.

Bygninger i bevaringsområdet tillates restaurert. Ved restaurering skal opprinnelig materialbruk og utforming gjentas. Bruksendring tillates innenfor definert formål for området etter søknad. I bevaringsområdet tillates ikke oppført nye bygninger eller tilbygg.

Deler av N13 er avsatt til bevaringsområde og eksisterende bygningsmasse i disse områdene tillates restaurert. Areal, etasjetall og byggehøyder på opprinnelig bygningsmasse danner grunnlag og begrensning for ev riving og oppføring av ny bygningsmasse i bevaringsområdene. Taktekking skal være tegl eller naturskifer.

Før søknad om byggetillatelse innenfor feltet behandles, kan det bli stilt krav om utarbeidelse av egen utformingsveileder for bygningsmassen, gjeldende for hele feltet, med sikte på å oppnå gode arkitektoniske helhetsløsninger. Utformingsveilederen kan legge supplerende begrensninger på høyde og omfang av planlagt bygningsmasse innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

8.2. Område N3

Området er i sin helhet bevaringsområde avsatt til bolig, forretning og kontor. Serverings- og utstillingsvirksomhet tillates. Restaurering av eksisterende bygningsmasse og strandlinje tillates. Ved restaurering skal opprinnelig materialbruk og utforming gjentas.

Bruksendring i henhold til formålet på feltet tillates etter søknad. Eventuelle nybygg må tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Det stilles ikke krav til parkeringsplasser for forretnings- eller kontorvirksomhet på området.

8.3. Område N5 og 12

Områdene er avsatt til bebyggelse for forretning og kontor. I tillegg tillates lett verkstedsvirksomhet i tilknytning til forretningsdrift i område N5. Før søknad om utbygging på N5 kan behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltet.

Tillatt bebygd areal (BYA) er 70% i N12 og 50 % i N5. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter i området N5, mens maksimal gesimshøyde i N12 er 8 meter. Tak skal ha saltaks- eller pulttaksform med helning ikke større enn 40 grader.

Areal for parkering skal være tilstrekkelig til å dekke virksomhetens eget parkeringsbehov. Ved etablering av publikumsrettet virksomhet skal det i tillegg etableres 1,5 bilplasser pr.100 m² areal for den aktuelle virksomheten. Parkering kan legges i kjeller.

8.4. Område N10

Området er avsatt til formålet kontor/industri. Eksisterende bebyggelse fastsetter rammene for byggehøyde og videre utnyttelse av tomten mot vest. Området er godkjent med en eksisterende boenhet.

Tillatt bebygd areal (BYA) er 50% og maksimal gesimshøyde 6,5 meter. Areal avsatt til parkering skal dekke virksomhetens eget behov, inkludert 1,5 parkeringsplasser pr. eksisterende boenhet.

Nordre del av gnr 18/138 (tidligere gnr 18/45) kan tilrettelegges etter detaljplan godkjent av kommunen/havnemyndigheten. Området kan tilrettelegges for bygging av to mindre bygninger til lagring av trålutstyr med mer på T-BRA 35 m2 hver. Maksimal gesimshøyde er 2,7 m og uten knevegger i takkonstruksjon. Tak skal ha saltaksform med takvinkel ikke større enn 40 grader.

8.5. Område N11

Området er avsatt til kombinert forretning og offentlig virksomhet. Arealer, etasjetall og byggehøyder på eksisterende bygningsmasse vil være gjeldende begrensninger ved eventuell riving og påfølgende oppføring av nytt bygg på området. Taktekking skal være tegl eller naturskifer.

8.6. Område O3

Området er avsatt til offentlig/allmenntilrettelig formål. Før søknad om utbygging på O3 kan behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan eller detaljplan.

Tillatt bebygd areal (BYA) er 25% og maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Innenfor området skal det avsettes arealer til etablering av en offentlig parkeringsplass.

9. Offentlige trafikkområder

Før opparbeidelse av veier, miljøgater, parkeringsområder, anlegg og mindre bygninger, samt beplantning og andre inngrep i områdene kan utføres, skal det foreligge opparbeidelsesplaner, godkjent av kommunen. Trafikale løsninger skal i tillegg godkjennes av vegmyndighetene.

Regulerte kryss og avkjørsler til fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen før disse tas i bruk. Innenfor de viste frisisiktsoner skal det være fri sikt ned til 0,5 m over plan veg.

10. Friområder

Område F1 er avsatt til offentlig idrettsanlegg. De øvrige friområdene kan opparbeides/tilrettelegges for formålet etter plan godkjent av kommunen. Eksisterende terrengformasjoner, vegetasjon og steingjerder skal i størst mulig grad bevares. Mellom B5 og N7 tillates det etablert en aktivitetsflate.

11. Område med rasfare

Innenfor området vist med rasfare tillates det ikke etablert nye tiltak.

12. Privat småbåtanlegg land

På områder avsatt til privat småbåtanlegg land tillates oppført naust med brygge og ankringspunkt for småbåt. Naust tillates oppført i en etasje, med inntil 35 m2 BYA. Byggemateriale skal i hovedsak være tre eller naturstein. Tak skal ha saltaksform med takvinkel ikke større enn 40 grader. Takmaterialet skal være tegl eller naturskifer.

13. Småbåtanlegg land

Området kan tilrettelegges etter detaljplan godkjent av kommunen.

Området kan tilrettelegges for bygging av små sjøboder for lagring av fiske- og båtutstyr (største l=4 x største b=3 m) i sammenhengende bygningskropper. Maksimal gesimshøyde er 2,5 m og maksimal mønehøyde er 3,5 m. Møneretningen skal være vinkelrett på brygga/-ene. Slipp/landsettingsanlegg for småbåter tillates etablert.

Det tillates videre oppført et servicebygg/klubbhus på landarealet knyttet til S2. Tillatt bebygd areal er BYA = 50 m2 og største tillatte gesimshøyde er 3,5 m. Tak skal ha saltaksform med takvinkel ikke over 40 grader.

Det tillates etablering av bobilparkering på et areal ca. 400 m², inntil 6 bobiler inkludert krav til avstand på 4 meter mellom bobilene.

Det tillates etablering av tømrestasjon for gråvann og toalettavløp.

Totalt maksimalt bebygd areal (BYA) er 800 m2 for hele området, inklusive bobilparkering.

Det skal tilrettelegges for parkering for brukerne av havnen, en parkeringsplass pr tre båtplasser. Sesongopplag for småbåter tillates på området. Areal til parkering og opplag av båter skal ikke være med i beregning av BYA.

14. Småbåthavn

Område S1, S2, S3 og S4 er avsatt til småbåthavn. Det tillates opparbeidet permanente fortøyningsbrygger. I S4 skal det legges til rette for gjestehavn og korttidsfortøyning for småbåter. Før behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljplan godkjent av kommunen/ havnemyndigheten.

15. Trafikkområde i sjø

Det kan legges til rette for båtplasser, med forankring i egen brygge, langs deler av bryggesonen i områdene N1, N3, N4, N9 og N13. Før behandling av søknad om tillatelse skal det foreligge detaljplan godkjent av kommunen.

16. Friluftsområde

Innenfor friluftsområdene kan det foretas skjøtsel/pleie som bidrar til å opprettholde områdenes særpreg/naturkvaliteter. De større sammenhengende friluftsområdene fra og med Litlaneset og vestover, kan tilrettelegges til formålet etter detaljplan godkjent av kommunen. Reguleringsplanen for Prestvågen friluftsområde, vedtatt av Kommunestyret 27.11.90, gjøres gjeldende for de aktuelle friluftsområdene lengst vest i planen.

Aktuelle bestemmelser hentet fra plan for Prestvågen vedtatt 27.11.90

2.1.2. Naust/brygge.

I områder for naust/brygge kan det oppføres og vedlikeholdes naust og brygger. Naustene skal kun nyttes til tradisjonelle naustfunksjoner. Materialvalg, utforming, størrelse og takvinkel skal være tilpasset stedets tradisjoner i kulturhistorisk sammenheng. Fargevalget skal harmonere med øvrig bebyggelse og miljøet forevrig. Det er ikke tillatt å rive eller endre bestående naust eller nausttufter. Antikvariske myndigheter skal uttale seg til søknader om byggetillatelse.

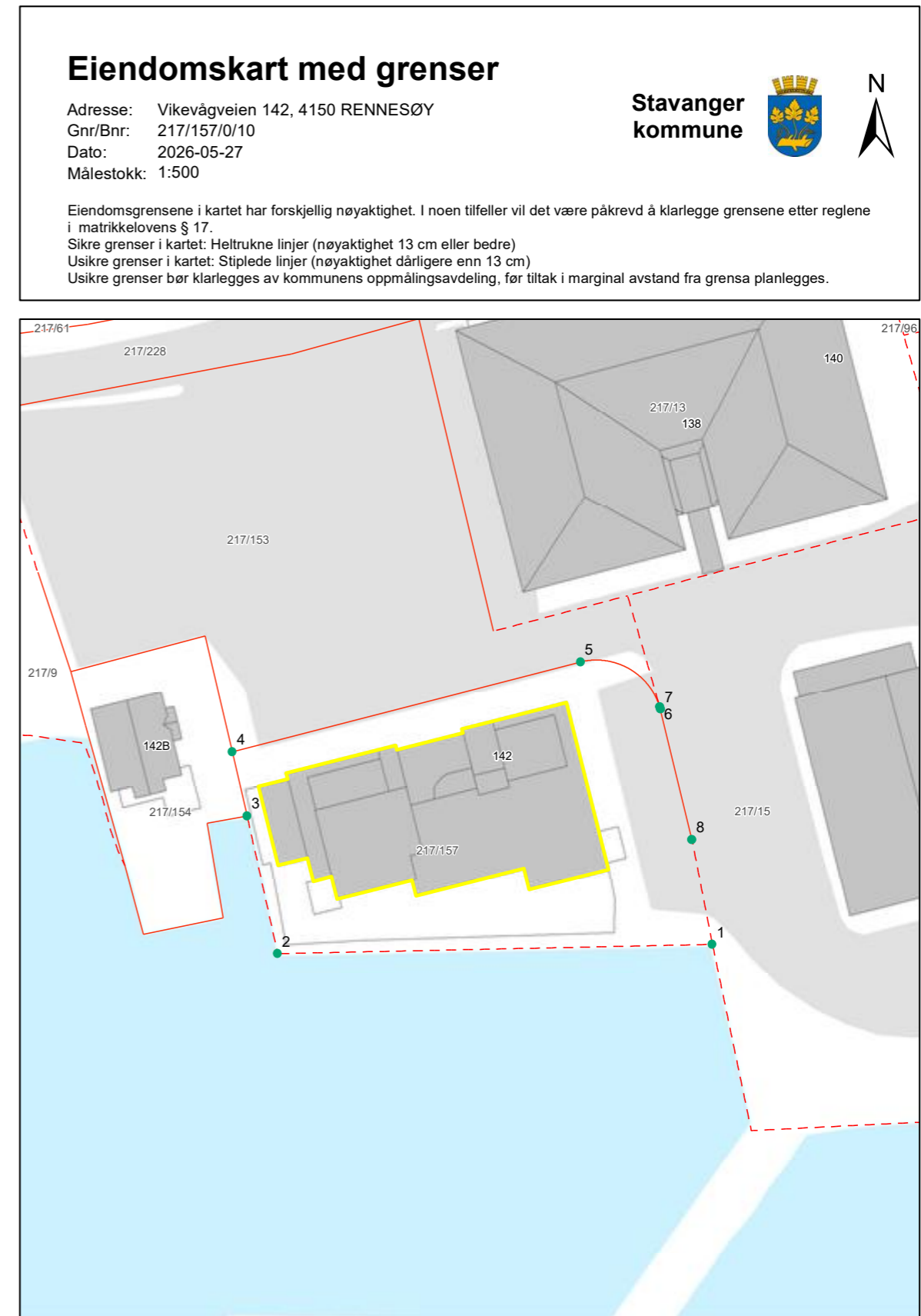
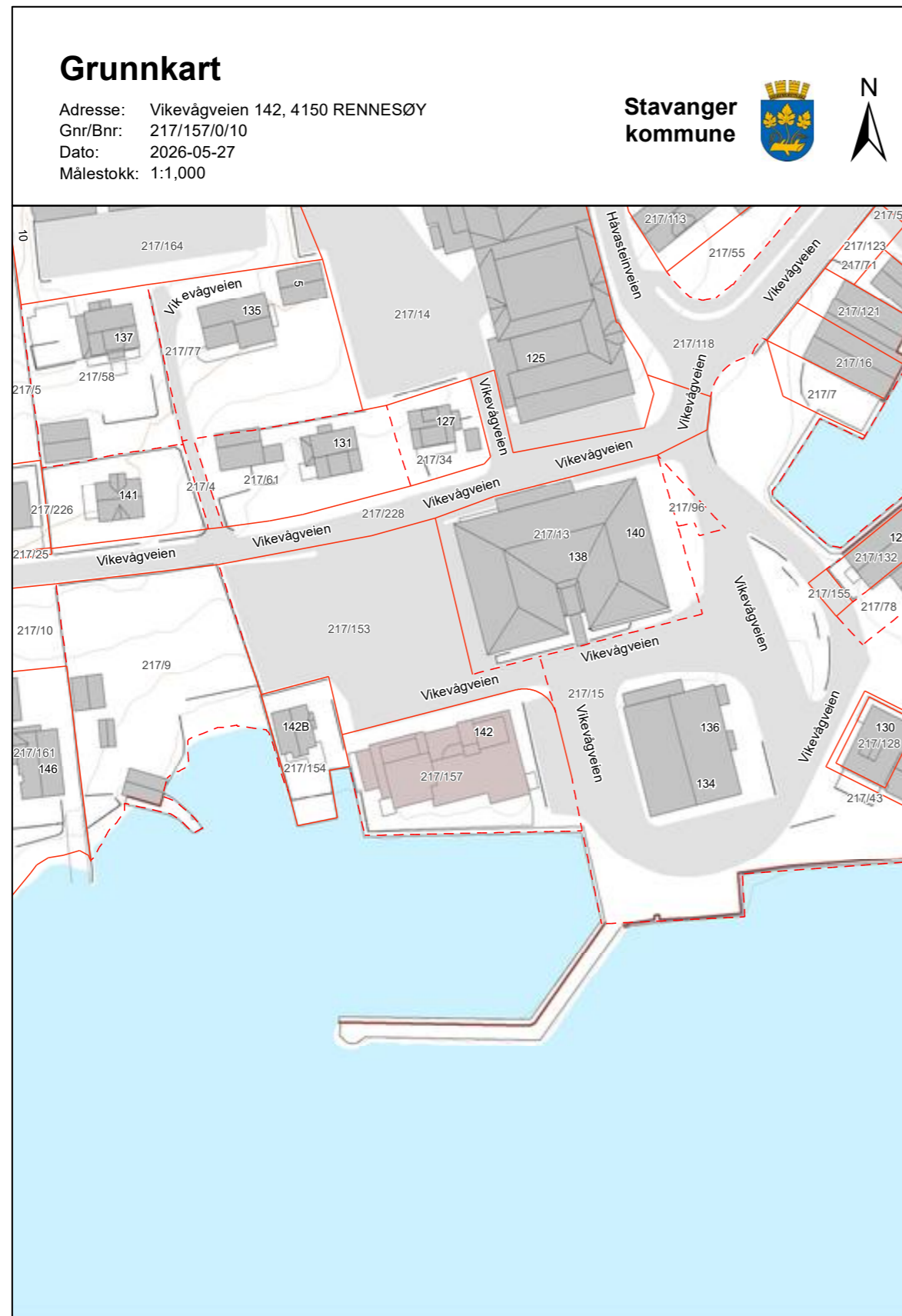
2.2. FRIONRÅDE.

- 2.2.1. Området skal nyttes til park og badeplass. Sykkel-/gangvei er vist på plankartet. Nødvendige bygg og anlegg for parken og badeplassen kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet. Dersom slike tiltak vil berøre de registrerte kulturminnene innenfor friområdet, må det foreligge godkjenning fra antikvariske myndigheter.

17. Annet byggeområde AB1

Innenfor område AB1 tillates oppført 2 naust i en etasje med maks BYA=30 m² pr naust. Etasjehøyde skal ikke overstige 2,5 m. Takform skal være saltak med takvinkel over 30 gr. Naust skal ikke innredes eller brukes til varig opphold. Det tillates enkle brygger for å legge til med båt i tilknytning til naustene.







Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.5.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1212.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Lapenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6555492.18495	310849.575983	Ikke spesifisert	46.05	Umerket		Digitalisert fra ortofoto	200	0
2	6555491.20856	310803.676241	Ikke spesifisert	14.94	Umerket		Digitalisert fra ortofoto	200	0
3	6555505.75141	310800.439442	Fjell	6.95	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
4	6555512.49748	310798.878549	Jord	38.1	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
5	6555521.99917	310835.658816	Ikke spesifisert	10.59	Astaltspiker		Terrengmålt	10	7.021
6	6555517.27792	310844.003925	Ikke spesifisert	0.29	Umerket		Terrengmålt	10	0
7	6555516.99446	310844.079604	Ikke spesifisert	14.19	Astaltspiker		Terrengmålt	10	0
8	6555503.25038	310847.404356	Ikke spesifisert	11.3	Umerket		Terrengmålt	10	0

side: 1



Attestert kopi av dok.nr. 2010/729088/200
Attestingstidspunkt 2026-05-27 12:57

Side 1 av 8

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn: VIKEVÅG BRYGGE ALS
 Adresse: PARADIS
 Postnr.: 4150 Poststed: RENNESØY
 (Underorganisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.): 987180447

Stamps: **RENNESØY KOMMUNE**
 Arkivsaknr.: 08/710-7
 Saksnummer: 8413/09
 Arkivkode: Gnr. 17/157
 Møtetal dato: 3/11-09 Sesteh.: LHO

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
 Kommunenr.: 1142 Kommunens navn: RENNESØY Gnr.: 17 Br.: 157

2. Hjemmelshaver(e)
 Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 160346 170680 985673306 Navn: Magne Jørgensen
Lennart Galta
Møller Bygg Als Ideell andel 3) 1/1
1/1
1/1

3. Begjæring
 Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)
1	N	110/989		13				25				37			
2	B	95/989	B	14				26				38			50
3	B	101/989	B	15				27				39			51
4	B	93/989		16				28				40			52
5	B	78/989		17				29				41			53
6	B	55/989		18				30							
7	B	98/989	B	19				31							
8	B	94/989	B	20				32							
9	B	90/989	B	21				33							
10	N	79/989		22				34				42			
11	N	43/989		23				35				47			59
12	N	51/989	B	24				36				48			60
Sum tellere:								989	= nevner:	989					

Doknr: 729088 Tinglyst: 24.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst 7)
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Endringen gjelder konisering av næringsarealer i hhht vedlagte teiningen.

Dato: _____ Rekvirentens underskrift: Sum Tøn Gth

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF Side 1 av 3



Vedlegg til begjæring om reseksjonering av b.nr. 17 og g.nr. 157

Hjemmelshavere

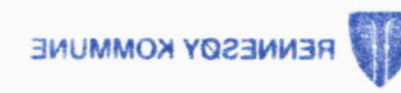
Fødselsnr.	Navn	Ektefelle
050655	Kari Aarsheim	
010555	Svein Terje Galta	
090356	Bjarne Askvik	
030873	Ivan Nådland	300380 Tina Nådland
170150	Svein Trygve Nilsen	020746 Erna Nilsen
160346	Magne Jørgensen	310853 Anna Karin Bleivik
090142	Magnus Årsheim	191243 Inger Årsheim
040767	Ståle Møller	121159 Hilde Bruland Møller

Underskrifter:

Sted, dato	Hjemmelshaver	Ektefelle/registrert partner
Rennesøy, 19/2-2010	Ståle Møller	Hilde Bruland Møller
	Kari Aarsheim	Erna Nilsen
	Anna Karin Bleivik	Svein Trygve Nilsen
	Magne Jørgensen	Bjarne Askvik
	Svein Terje Galta	
	Anne May Galta	
	Inger G. Årsheim	
	Magnus Årsheim	
	Ivan Nådland	Tina Nådland
	Svein Trygve Nilsen	

Dato

Rekvirentens underskrift





5. Egnerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Rennesøy 27/10-09	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Magne H. Jørgensen Lennart Galta Ståle Hølls	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) Anna Karin Bleivik
---------------------------------	--	--

Dato | Rekvisitens underskrift
Sum Tveit G. H.



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato | Undertegnede
 Rennesøy 27/10-09 | Magne H. Jørgensen
 Kai O. Skum

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
17	157			RENNESØY

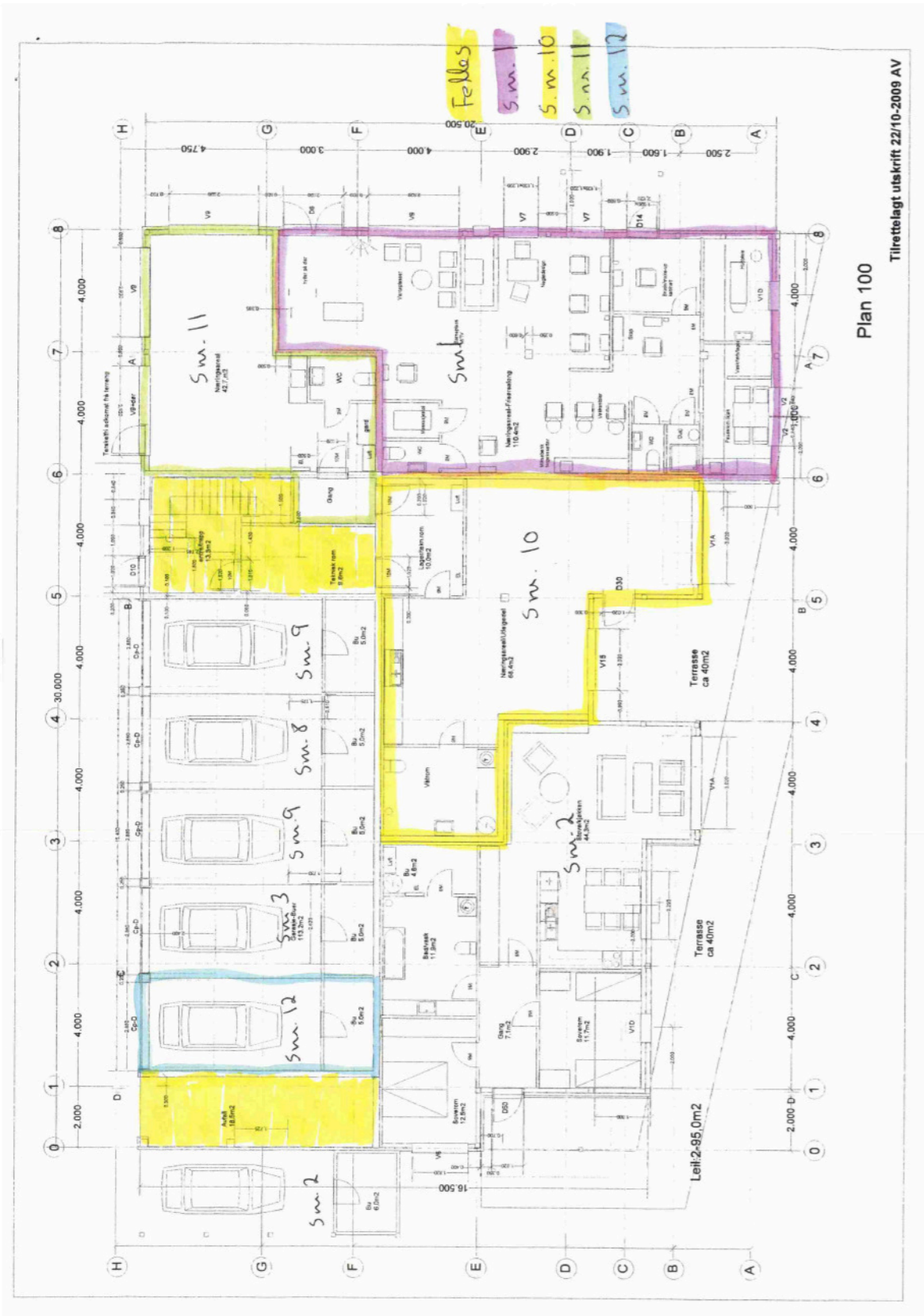
Dato | Stempel og underskrift
 9/11-09 | RENNESØY KOMMUNE
 PLAN- OG UTVIKNINGSAVDELINGEN
 Kari Herdis Oftedal

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, inneslår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgrenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Dato | Rekvisitens underskrift
 Sum Tveit G. H.





Vedlegg til begjæring om reseksjonering av b.nr. 17 og g.nr. 157

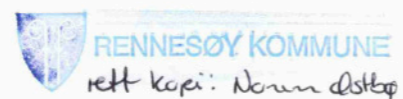
Vi bekrefter herved at vi samtykker i ovennevnte reseksjonering

STAVANGØL 17/05-10
Møller Bygg AS konkursbo
Odd Jo Forsell
Sign.



Sparebanken 1 (pantehaver s.nr. 1) *Alia K. Dick*
Sign.

Dato 29-10 *Stein T. Gelle*
Rekvirentens underskrift



Lined area for notes with horizontal lines.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

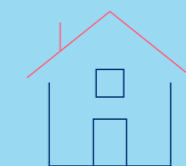
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vikevågveien 142, 4150 RENNESØY. Gnr. 217, bnr. 157, snr. 10 i Sameie Vikevåg Brygge, oppdragsnr.: 1200260106
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 viderefordret til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Torbjørn Mannes Johansen
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
948 32 452
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no