Nabolagsprofil

Gamle Syrevegen 16B - Nabolaget Hålandshøgda/Vågen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Nessagadå Linje 210, X210, N288	2 min 0.2 km
Skudeneshavn kai Linje 210, X210, 223, N288	15 min 1.3 km
Haugesund Karmøy	34 min
Stavanger Sola	37 km

Skoler

Sørhåland barneskole (1-7 kl.) 111 elever, 9 klasser	12 min 1.1 km
Skudeneshavn skole (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Skudenes ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	15 min 14.3 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	23 min 20.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skudesnes	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

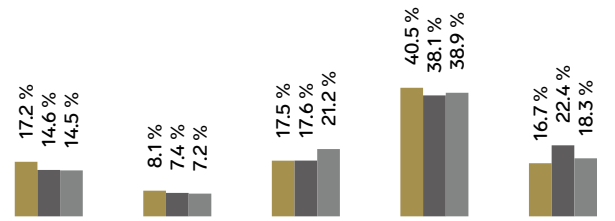
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hålandshøgda/Vågen	868	387
Skudeneshavn	3 435	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slagstemmen barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Fladaberg FUS barnehage (0-5 år) 53 barn	13 min 1.1 km
Skudenes barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Skudesnes	5 min
Rema 1000 Skudenes	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

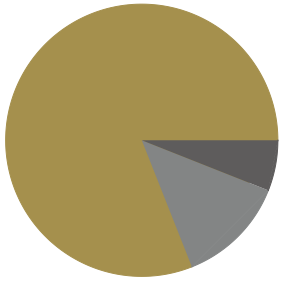
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Skudenes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	4 min 0.3 km
Skudeneshavn skole gymnastikksal Aktivitetshall	11 min 1 km
Optimus trenings- og prestasjonssen...	16 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	17 min

Boligmasse

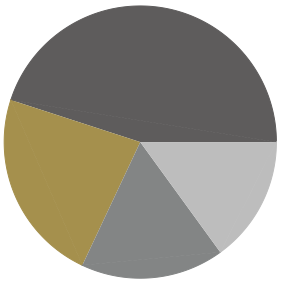


- 81% enebolig
- 6% rekkehus
- 13% annet

Varer/Tjenester

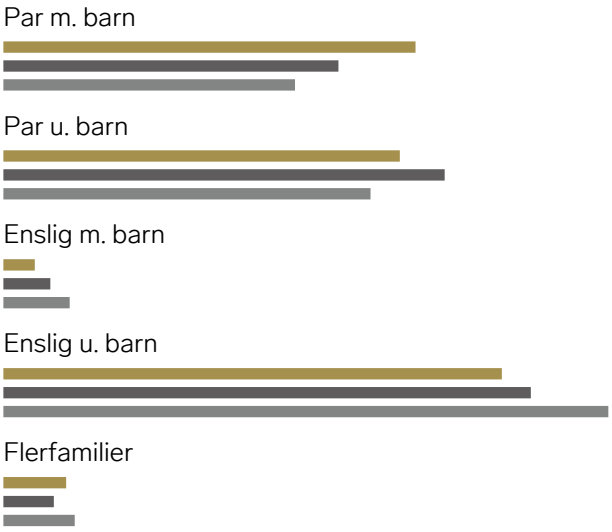
AMFI Åkrehamn	19 min
Vitusapotek Skudeneshavn	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

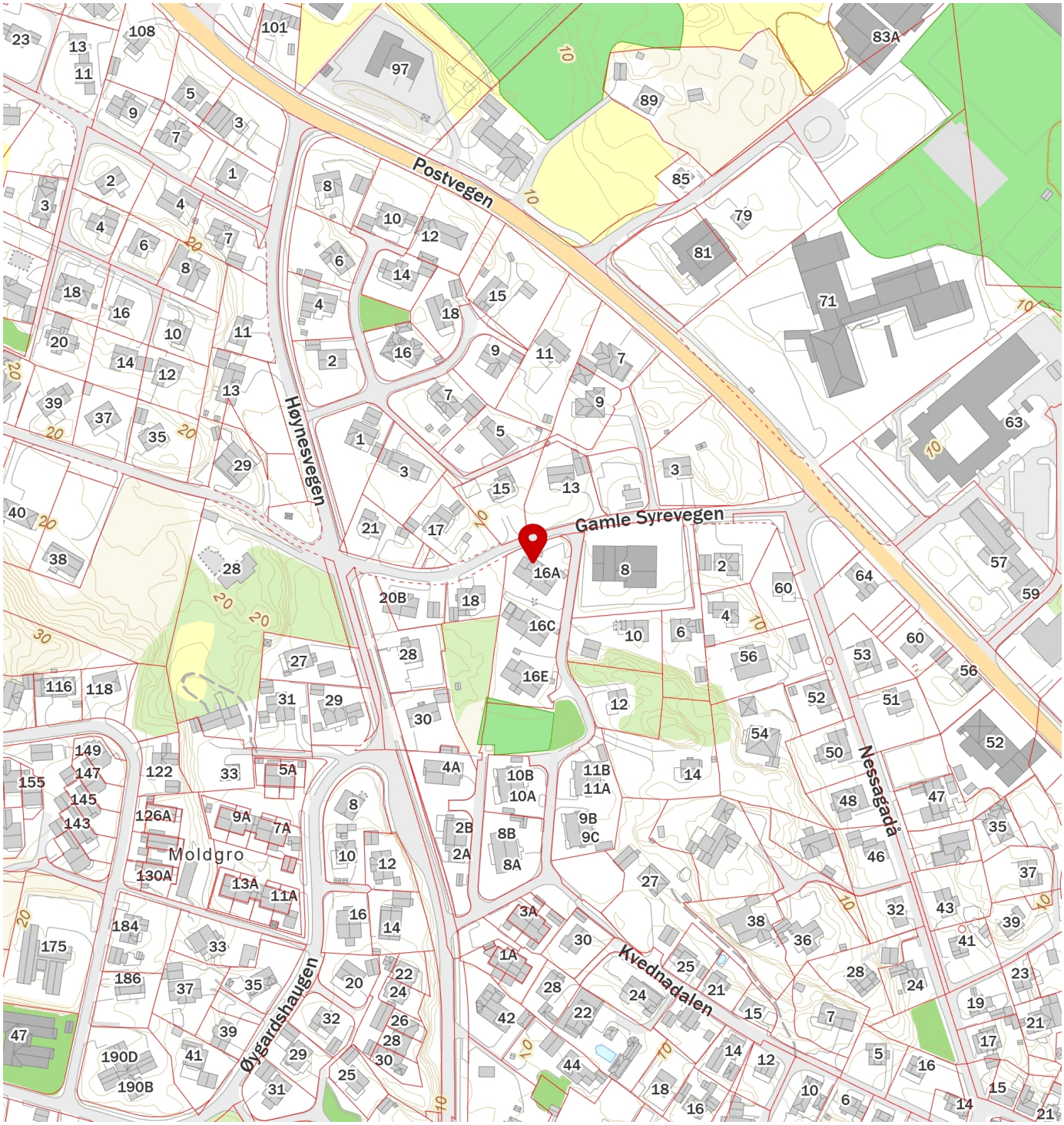


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Del av tomannsbolig

Gamle Syrevegen 16 B, 4280
SKUDENESHAVN

KARMØY kommune

gnr. 43, bnr. 580, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1142 **Referansenummer:** ND1587

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260021

Kvala Takst

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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 strakstiltak 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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført med 1 etasje.
Terrasse i tilknytning til stue/kjøkken og soverom.
Utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet.

Ringmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Renner og rennenedløp av plast.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre. Dørblader i malt utførelse.

Gulv av betong. Isolert med isopor.

Parkett på gulvoverflatene.
Malt strie på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, glatt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket Ballingslöv i hvit, profilert utførelse.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Oppvarming av elektrisitet, med mulighet for fast brensel.
Varmepumpe montert i stue/kjøkken
Varmekabler på bad.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

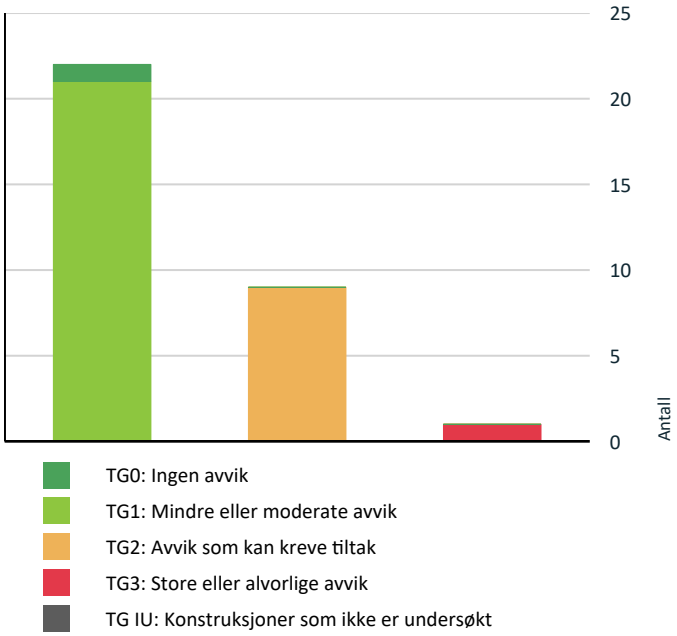
Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

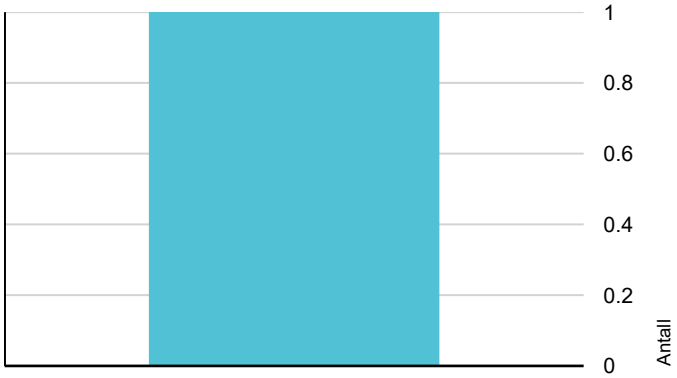
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det ble registrert noe stedvis mosedannelse på taktekkingen.
Det anbefales rengjøring av taktekkingen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Stigetrinn til pipe.
Pipe beslått med beslag av metall. Blyerstatning (Wakaflex) i overgang mellom pipe og taktekking.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

TG 3 Snøfangere

Manglende snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele taket.
Dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Gjeldende krav om snøfangere kom i 1985.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra taket.

Kostnadsestimatet innebærer montering av snøfangere på omtalt del av tomannsboligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende og stående trepanel.

Trepanelet fremstår godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lav avstand mellom trepanelet og terrenget og terrassen.
Lav avstand kan også redusere luftingen bak trepanelet.

Ifølge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av trepanelet til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse/grunn) for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær bakkenivå.

Konsekvens:
Manglende lufting og lav avstand kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.



Lav avstand mellom trepanel og terrasse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.

Det ble besiktiget på kaldtloft.

Det ble registrert noe svake misfarginger rundt gjennomføringen av pipe og mekanisk avtrekk.
Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass på klemlister rundt vinduene, og noe malingsslitasje på enkelte karmer.
Det ble ikke registret råteskade ved tilfeldig stikkprøve i vinduene.
Det ble også registrert at enkelte vinduer var vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.
Smøring av hengsler og beslag anbefales.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.



Noe malingsflass.

TG 2 Dører

Inngangsdør med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Balkongdør i stue/kjøkken med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Balkongdør på soverom med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Dørbladet på inngangsdøren var noe oppsvulmet i nedre venstre hjørne.
- Noe malingsslitasje, samt en mindre skade i dørblad på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Skaden på balkongdøren bør repareres for å redusere muligheten for råtedannelse.

Konsekvens:
- Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.



Balkongdør. Noe malingsslitasje.

Tilstandsrapport


Skade på dørblad.


Inngangsdør. Noe oppsvulmet dørblad i nedre venstre hjørne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tilknytning til soverom.
Fundamentert på terreng.
Bjelker og terrassebord av tre.

Terrasse i tilknytning til stue/kjøkken.
Fundamentering var ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Bjelker, terrassebord, rekkverk og levegg av tre.

Det ble registrert noe overflateslitasje og stedvis grønskedannelse på terrassebord.

Kjøper kan forvente generelt vedlikehold.

Utvendig bod

Bod i tilknytning til inngangspartiet.

Gulv av betong.
Oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med trepanel.
Pulttak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med PVC-duk.
Renner og nedløp av plast.

Ytterdør med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Boden er oppført direkte på støpt plate uten ringmur. Dette er normal byggeskikk for en bod av denne typen, men det medfører en større belastning av vann på nedre del av konstruksjonen (bindingsverket og trepanelet).
Ytterdøren fremstår med noe mer slitasje.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.


Bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulvoverflatene.
Malt strie på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Boligen var møblert på befaring.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 2 Overflater - 2

Parkettgulv i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Parkettgulvet i stue/kjøkken er noe mer preget av slitasje enn overflater generelt i boligen.

Det ble også registrert at parketten var noe preget av fukt i området rundt balkongdøren.
Det ble ikke registrert fuktighet ved overflatesøk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper kan forvente noe fornying av parkettgulvet i stuen.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens. Avviket er estetisk.



Eldre fuktmerker.



Noe mer slitasje på parkett i kjøkkendel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong.
Isolert.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.
Det ble ikke registrert unormal skjevhet. Målte avvik var mellom 5 og 10mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Sotluke i stue/kjøkken.
Det er ikke tilkoblet ildsted til pipen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, glatt utførelse.

Dørene fremstår med normal slitasje.

TG 1 Bod brukt som vaskerom

Malt strie på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himling.

Belegg på gulvoverflaten.
Fall ble målt til 23mm. Målt fra gulv ved dørterskel til sluk.
Oppbrett av tettesjikt ble målt til 22mm.

Sluk av plast.

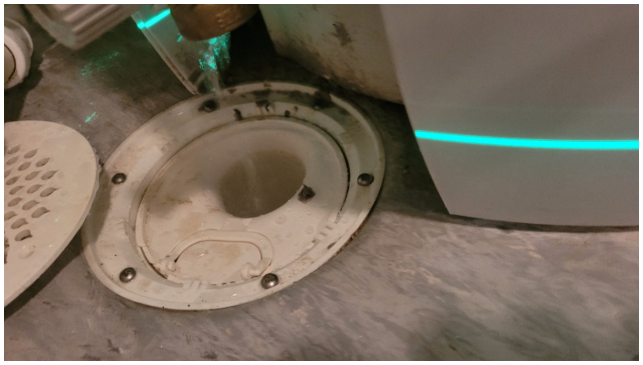
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Rommet er byggemeldt som bod, og er derfor ikke vurdert som våtrom.
Rommet fremstår med normal slitasje.



Bod brukt som vaskerom.



Sluk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Gulvet er generelt tilnærmet flatt.
- Lokalt fall ble målt til 20mm.
- Oppbrett av tettesjikt ble målt til 25mm.

Noe kalkutslag ble registrert rundt slukrist og ved innfestning til dusjdører.
Kjøper oppfordres til å fjerne dette og eventuelt utføre tiltak dersom det skulle gjenta seg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom smøremembran er over 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, og dusjdører av glass og metall.

1. ETASJE > BAD

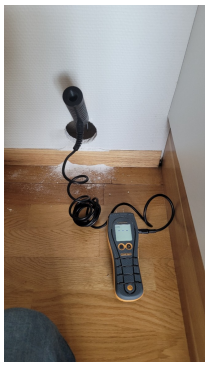
TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket Ballingslöv i hvit, profilert utførelse.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Det ble registrert noe bruksmerker på kjøkkeninnredningen.
Fremstår for ellers med normal slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del rustdannelse på fordeler og fordelerskap.
Det ble opplyst at det stammer fra en eldre, mindre lekkasje i en rørkobling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rørkoblingen ble skiftet da lekkasjen ble oppdaget. Det var tørt i fordelerskapet ved befaring.
Kjøper anbefales likevel å få kontrollert fordelerskapet for å bekrefte at det fortsatt er tett.



Fordelerskap. Noe irr på rør, samt rustdannelse på skap.



Rustdannelse.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og bod brukt som vaskerom.

Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.
Men det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Varmepumpen vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom varmepumper er eldre enn 7 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken ble fornyet ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyoppføring.
   Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på eventuelle andre arbeider.

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, kontaktpunkter 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av tilførte masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2006.
Hele bygningen ligger over terreng. Drenering er ikke vanlig ved støpt plate på mark.

Tilstandsgrad blir satt som følge av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong.

Størsteparten av ringmuren er ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Tilstandsgrad blir satt som følge av alder og ingen registrerte avvik på synlige deler av ringmur.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Opparbeidet med plen og gruset gårdstun.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flatt terreng, og til dels fall mot bygningen ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen på alle sider.

Konsekvens:
Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning mot ringmur, med risiko for kapillærsug over tid. Kapillærsug er når fukt trekkes oppover i materialer som betong, mur eller tre, på samme måte som vann trekkes opp i en svamp. Dette skjer når konstruksjonen står i kontakt med fuktig grunn over tid.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konstruksjoner som ikke er synlige vurderes kun etter alder.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

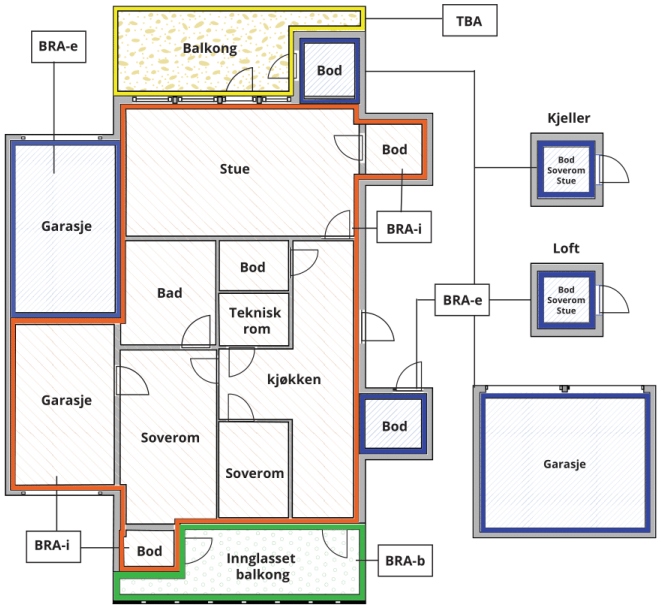
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	90	6		96	36
SUM	**90**	**6**			**36**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, bod brukt som vaskerom, bad, stue/kjøkken, soverom 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	43	580		2	2470 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Syrevegen 16 B

Hjemmelshaver
Eriksen Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Gamle Syrevegen like utenfor Skudeneshavn.
Et etablert boligområde.
Sentral beliggenhet i forhold til skole, barnehage, idrettsanlegg og Skudeneshavn sentrum.
Utsikt utover boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning.
Gruset gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en vertikaldelt tomannsbolig oppført med 1 etasje.
Utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.07.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne boligen selges ved fullmakt, selger har derfor begrenset kunnskap om boligen.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0020/26

Selger 1 navn
Kjell Gunnar Eriksen

Gateadresse
Gamle Syrevegen 16B

Poststed	Postnr
SKUDENESHAVN	4280

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ingrid Eriksen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0020/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0020/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kjell gunnar Eriksen	bae3f1e4010f24694b804 8508e294b91319e10d6	02.02.2026 11:52:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0020/26

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

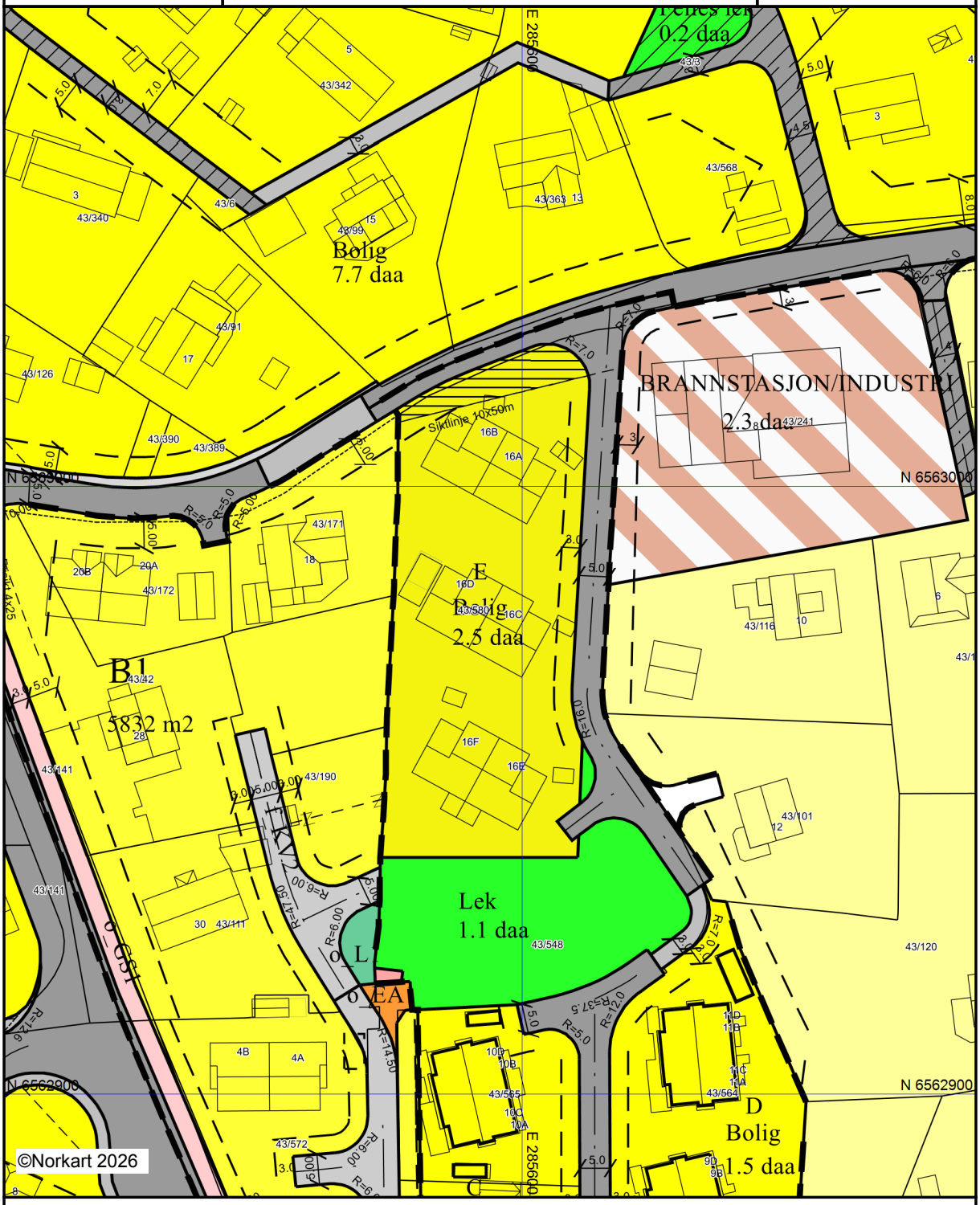
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/580/0/2
Adresse: Gamle Syrevegen 16B
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

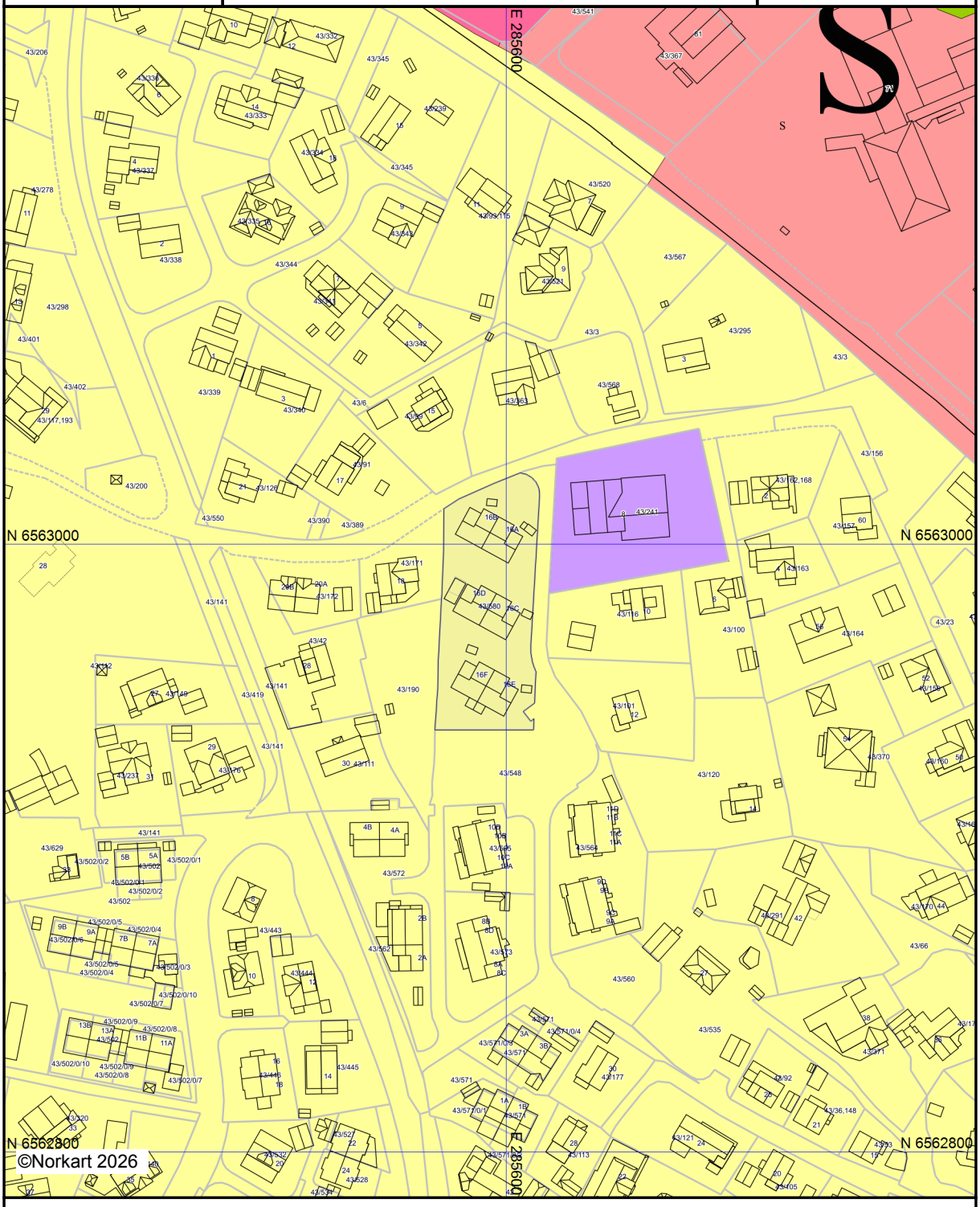
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/580/0/2
Adresse: Gamle Syrevegen 16B
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

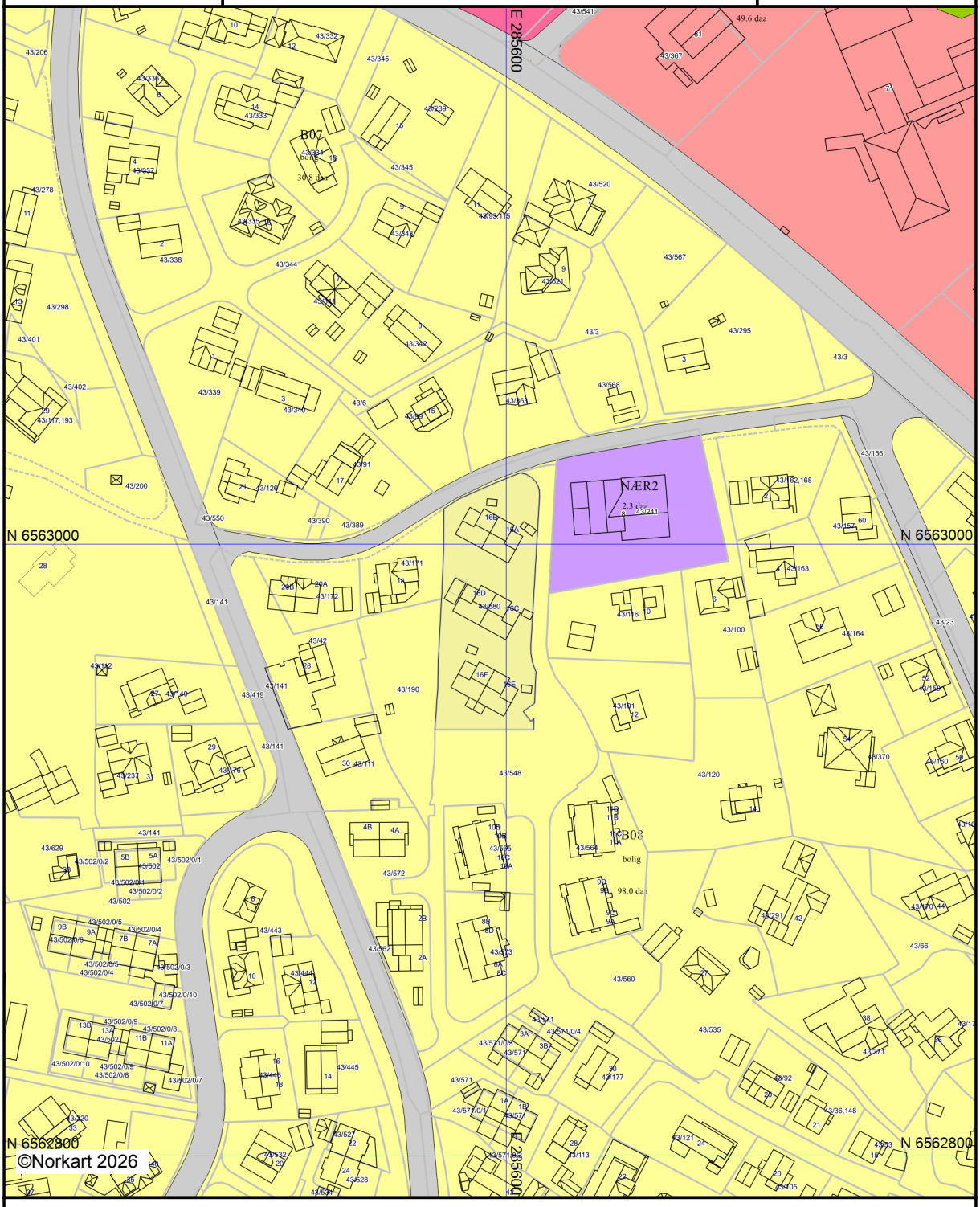
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 43/580/0/2
Adresse: Gamle Syrevegen 16B
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gamle Syrevegen 16B, 4280 SKUDENESHAVN								

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 470 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	675
Navn	Skudeneshavn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4741/KDP675-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 470 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B08

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	163
Navn	Høynes, gnr. 43, bnr. 3, 548
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.02.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2553/b163-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 140 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 2 470 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Karmøy kommune

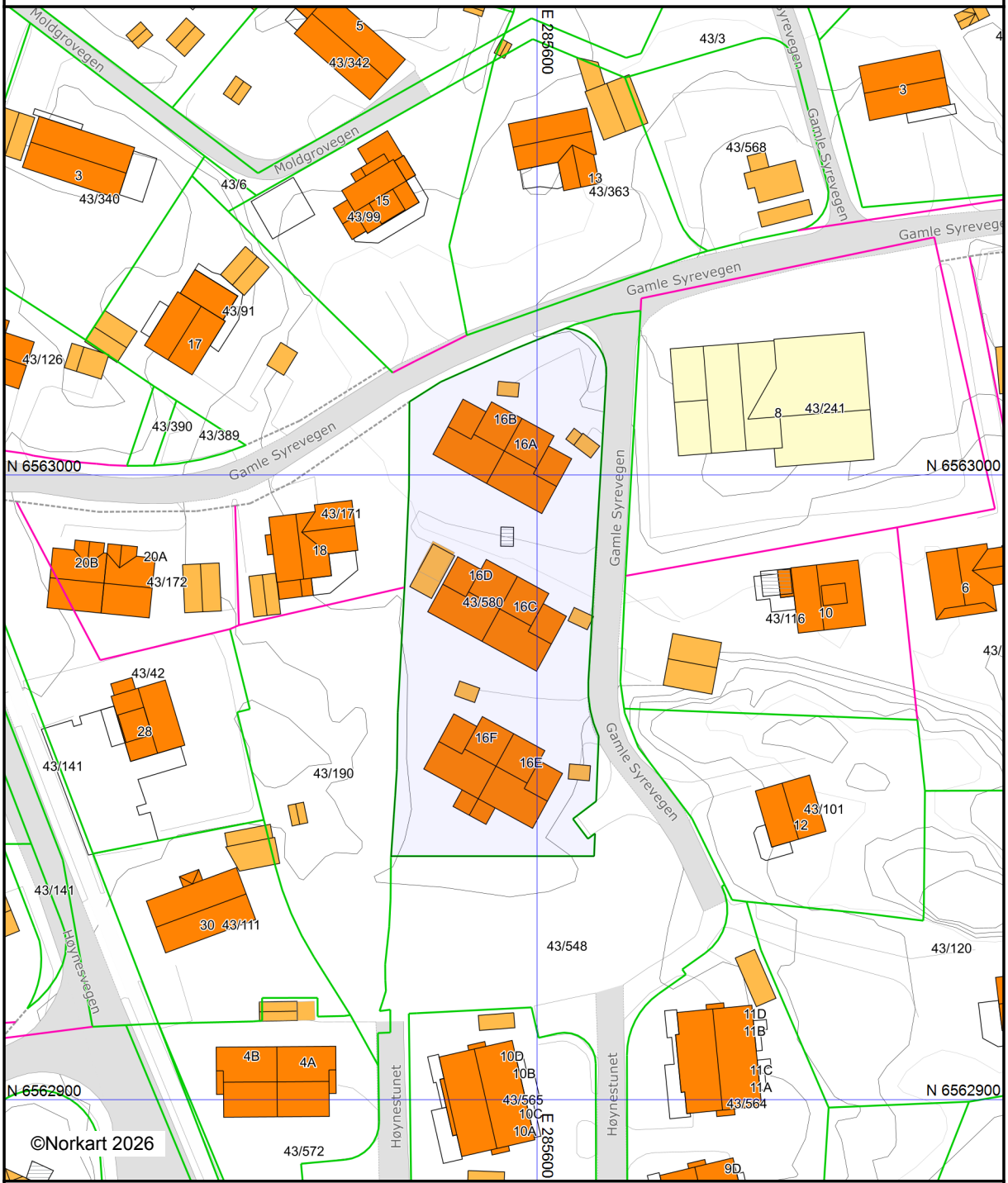
Grunnkart

Eiendom: 43/580/0/2
Adresse: Gamle Syrevegen 16B
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Karmøy kommune

Ledningskart

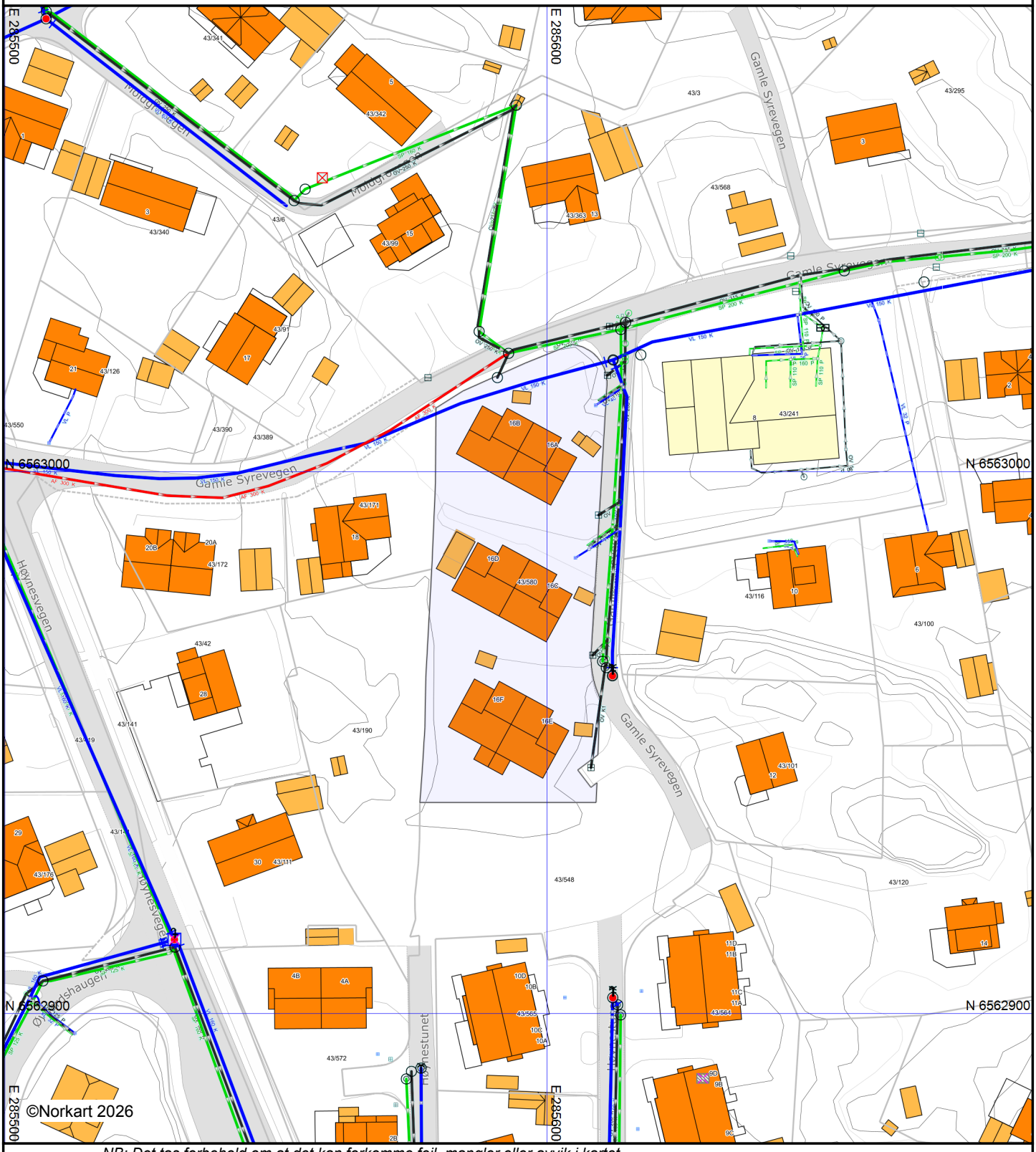
Eiendom: 43/580/0/2
Adresse: Gamle Syrevegen 16B
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

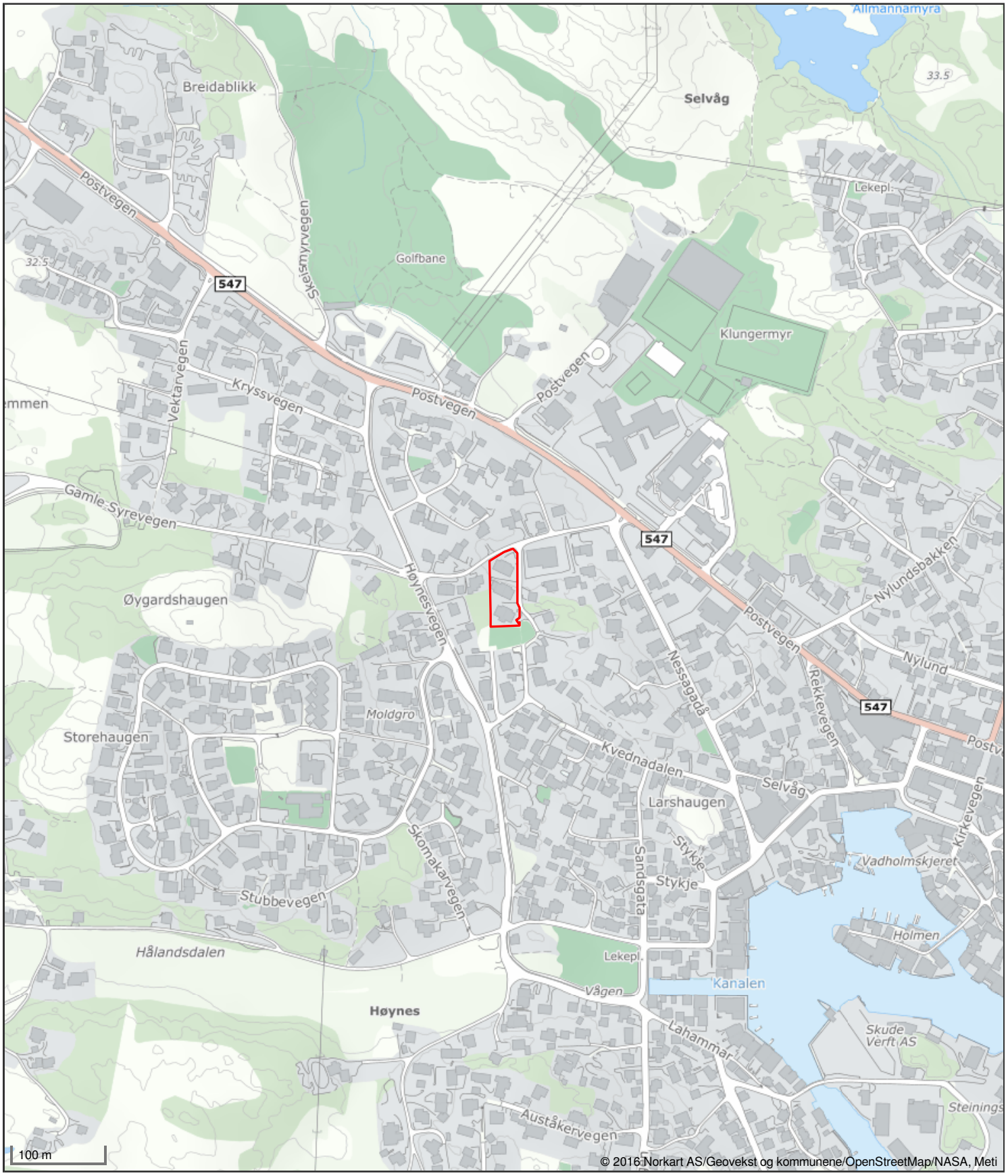
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

Utskriftsdato: 19.01.2026

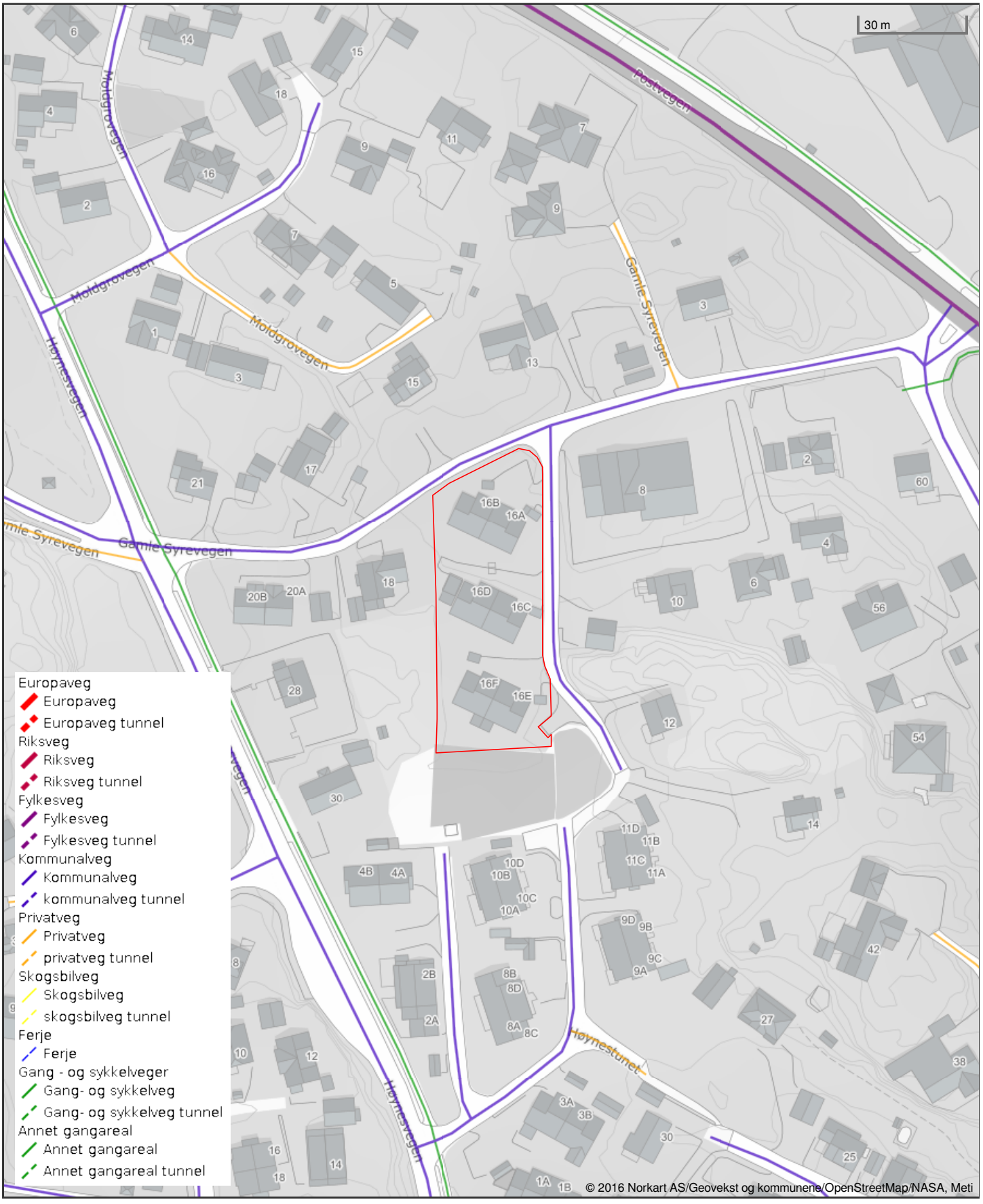
Oversiktskart for eiendom 1149 - 43/580//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 43/580//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 580, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Syrevegen 16 B, gatenr 1309	**Grunnkrets:**	505	Hålandshøgda
(fra bruksenhet)	4280 Skudeneshavn	**Valgkrets:**	1	Skudeneshavn
Oppdatert:	25.10.2012	**Kirkesogn:**	6100501	Falnes
		Tettsted:	4705	Skudeneshavn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.11.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/6
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 470,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	08.11.2006	Avgiver	1149/43/580	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/43/580/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Syrevegen 16 B	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.07.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	90,0	Igangset.till.:	07.07.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.11.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23911507			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		90,0		90,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

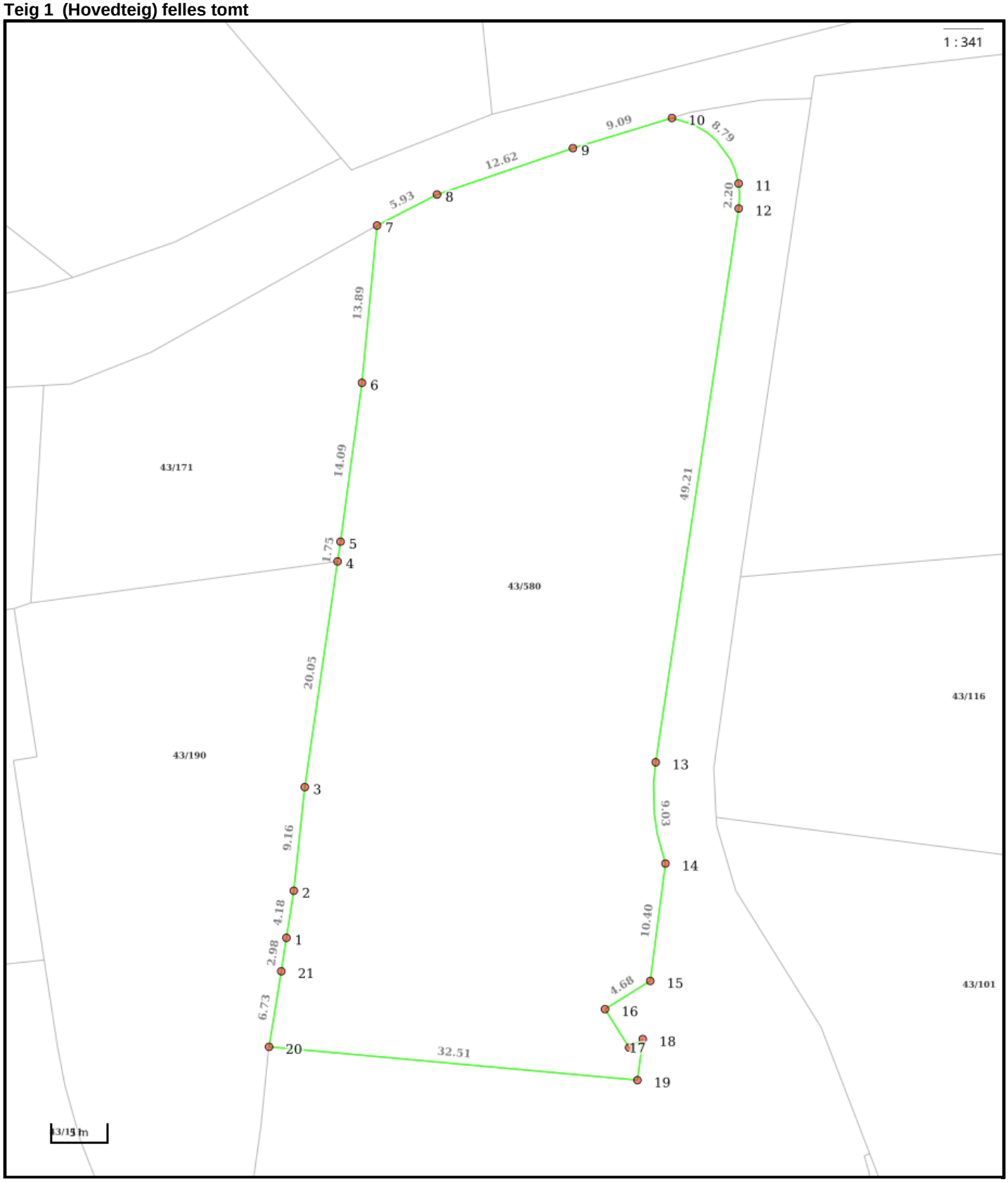
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 470,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 562 948,68	285 577,26	4,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
2	6 562 952,85	285 577,53	9,16m	Terrengmålt	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
3	6 562 962,01	285 577,67	20,05m	Terrengmålt	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
4	6 562 982,03	285 578,75	1,75m	Terrengmålt	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
5	6 562 983,78	285 578,85	14,09m	Terrengmålt	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
6	6 562 997,86	285 579,47	13,89m	Terrengmålt	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
7	6 563 011,75	285 579,54	5,93m	Terrengmålt	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
8	6 563 014,93	285 584,55	12,62m	Terrengmålt	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
9	6 563 020,07	285 596,08	9,09m	Terrengmålt	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
10	6 563 023,49	285 604,50	8,79m	Terrengmålt	10	7,00	Steingjerde	Nei	Steingjerde
11	6 563 018,28	285 610,86	2,20m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 563 016,10	285 611,07	49,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 562 966,97	285 608,19	9,03m	Terrengmålt	10	-18,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 562 958,18	285 609,84	10,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 562 947,79	285 609,44	4,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 562 944,96	285 605,71	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 562 941,78	285 608,13	1,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 562 942,63	285 609,25	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 562 939,00	285 609,11	32,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 562 939,00	285 576,60	6,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 562 945,71	285 577,07	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

A. Utvik AS
Postboks 75

4299 AVALDSNES

Saksbehandler: Hans Reidar Berentsen

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 43/566		**06/448 34970/06**	**20.11.06**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Tomannsbolig*
Byggested:	*Gamle Syrevegen - Høynes (bygg 11),*
Gnr./Bnr.	*43/566*
Tiltakshaver:	*A. Utvik AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*552/06*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*A. Utvik AS*
Ansvarlig søker:	*A. Utvik AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*A. Utvik AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

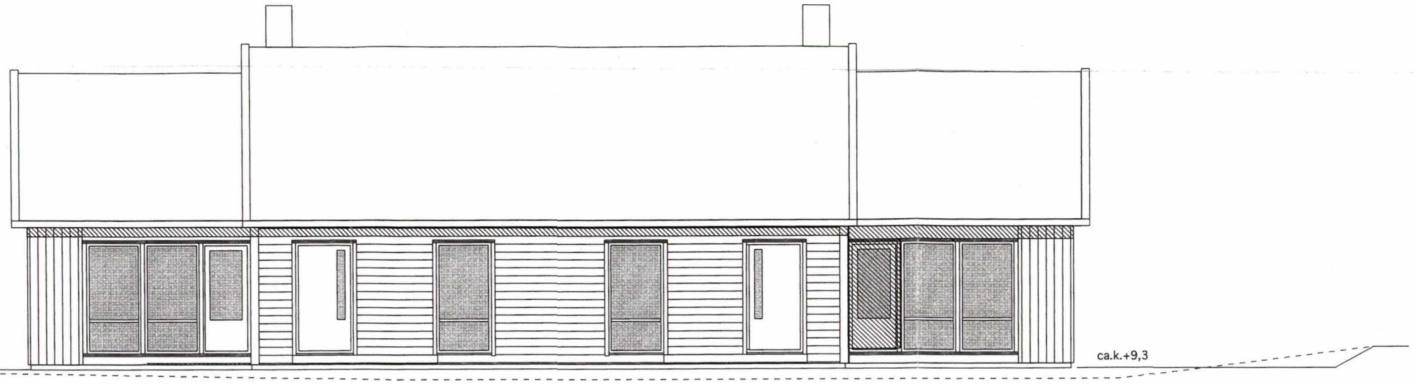
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Hans Reidar Berentsen
bygningskontrollør

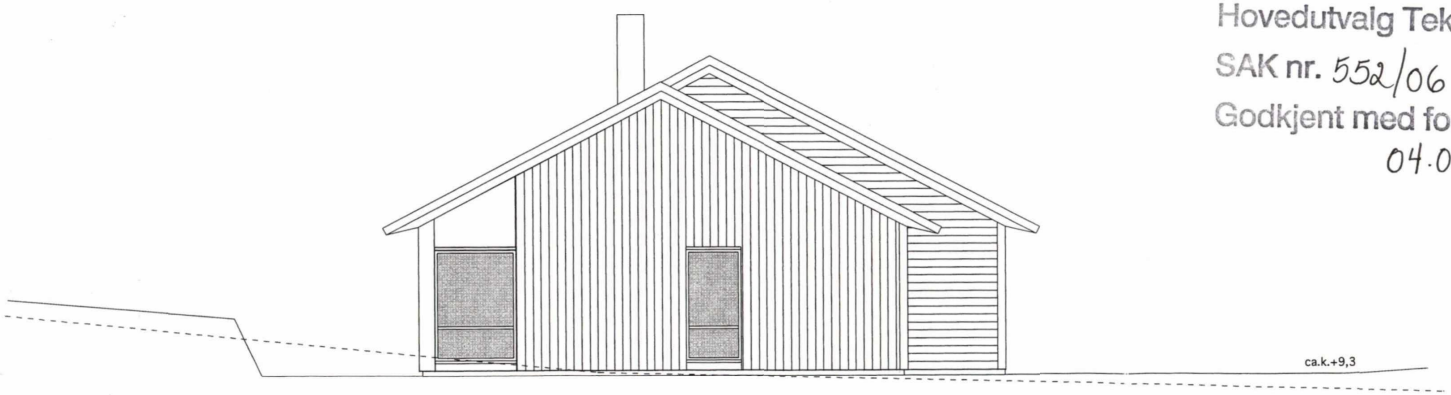
Kopi til: Brannvesenet



FASADE MOT ØST

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 552/06
Godkjent med forbehold
04.07.06

13 FEB 2006



FASADE MOT SØR

REV.	TEKST	DATO	Sign.

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Buks 29. N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700815

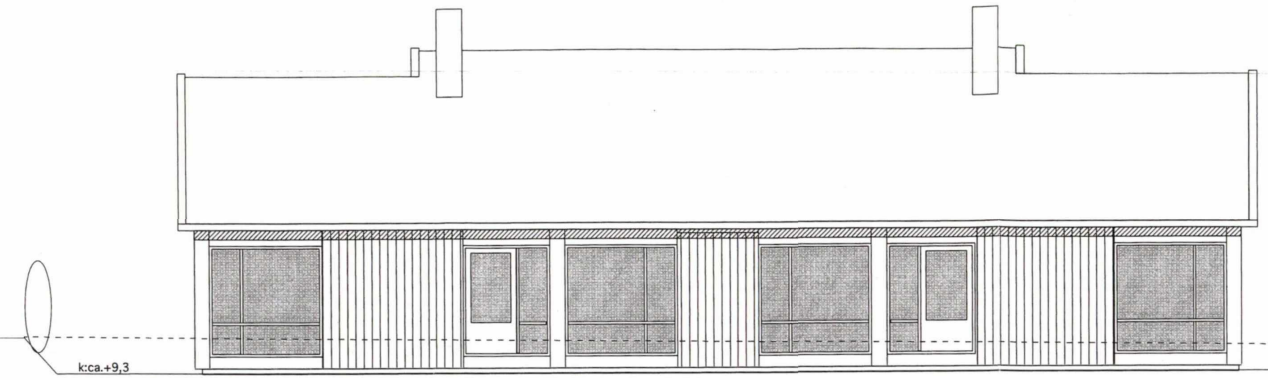
BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		05.10.04		

FASADER
hus 11

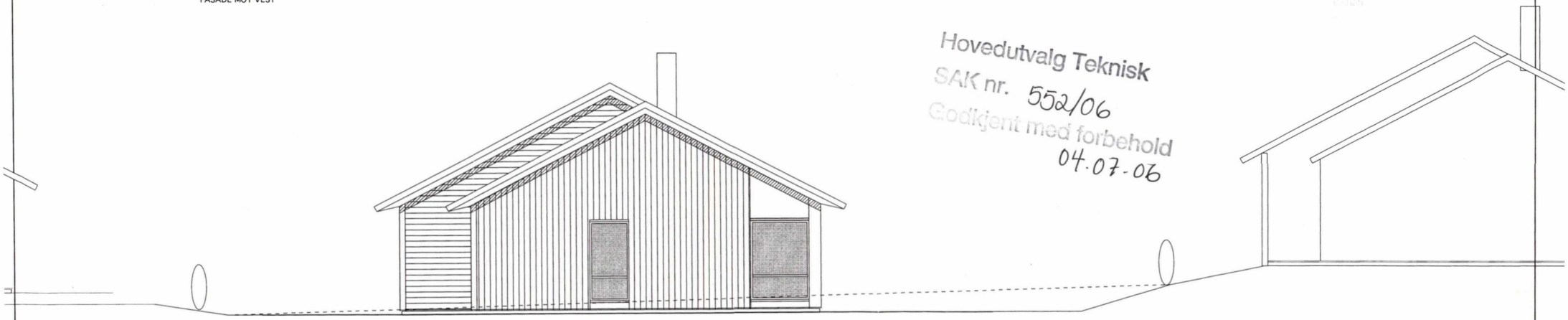
Mål:	
	1:100

Proj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
8540	162	



FASADE MOT VEST

KARMØY
13 FEB 2006
ark.sak nr.
nr.
sit. Kode
Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 552/06
Godkjent med forbehold
04.07.06



FASADE MOT NORD

REV.	TEKST	DATO	Sign.

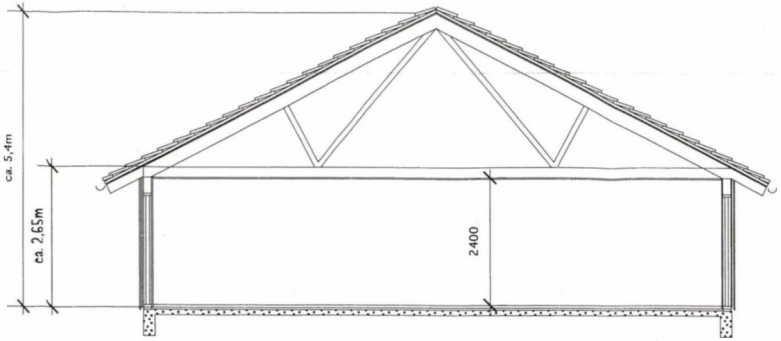
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS
MNAL
Boks 29, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700813

BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

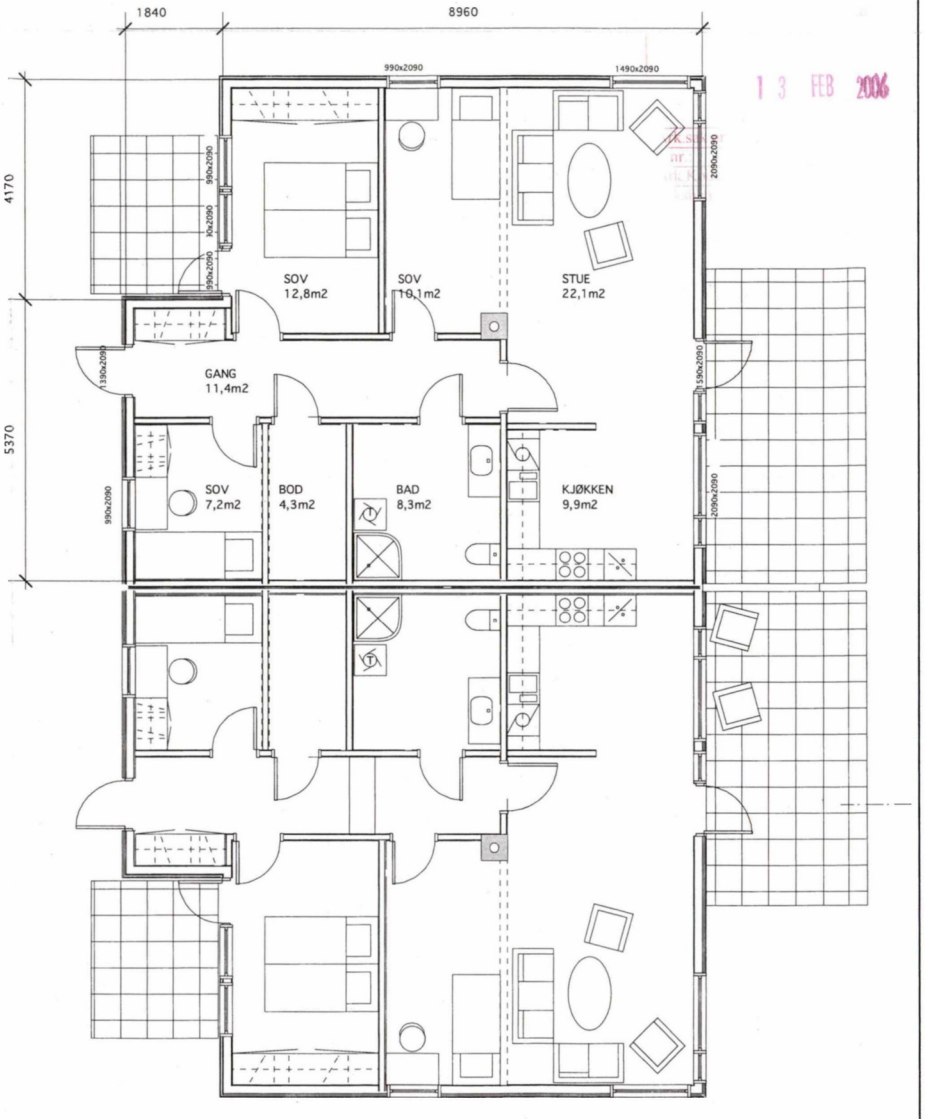
Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		05.10.04		

FASADER
hus 11

M&:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100	8540	161	



SNITT A



BRA-k: 90,3m2
BRA pr.leil: 90,3m2 + 5m2
BYA :197,4m2 + 12m2

PLAN 1.ETG

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 552/06
Godkjent med forbehold
04.07.06

REV.	TEKST	DATO:	Sign.

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		05.10.04		

PLAN OG SNITT
HUS 9 - 11

Mål:	
	1:100

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.:
8540	108	

Utskriftsdato: 19.01.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gamle Syrevegen 16B, 4280 SKUDENESHAVN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gamle Syrevegen 16B, 4280 SKUDENESHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 054,26 kr
Eiendomsskatt	2 317,00 kr
Renovasjon	4 092,50 kr
Vann	2 869,14 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Skatteetaten

Dato
19.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 43 Bnr 580 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Gamle Syrevegen 16B, 4280 SKUDENESHAVN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 677 959
Som sekundærbolig:	kr 2 711 834

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Returneres etter tinglysing til

A. UTVIK ~~A/S~~
P. boks 75
~~4299~~ AVALDSNES

Karmøy Kommune
org.nr 976 829 069

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR. 564748
17 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1149	KARMØY	43	580		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
0,0,9,1,7,0,3,9,3,1,3	A. UTVIK A/S	

Doknr: 564748 Tinglyst: 17.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	B/G	13				25				37				49			
2	B	1	B/G	14				26				38				50			
3	B	1	B/G	15				27				39				51			
4	B	1	B/G	16				28				40				52			
5	B	1	B/G	17				29				41				53			
6	B	1	B/G	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 6 = nevner: 6

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.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
AVALDSNES, 30/10-06	A. UTVIK A/S ARNE UTVIK d.y	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
43	580	1.2, 3, 4, 5 og 6	i	Karmøy	kommune

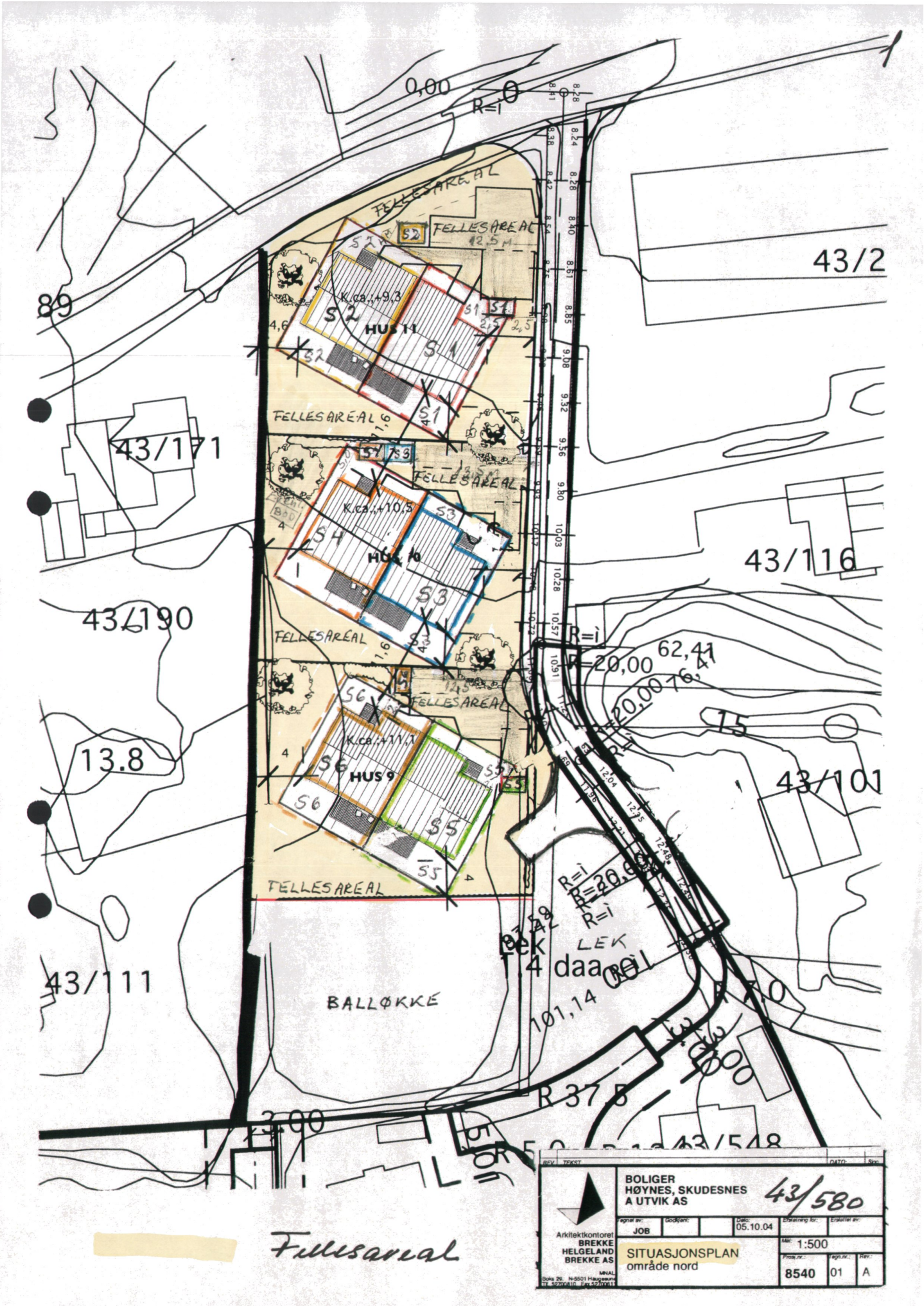
Dato	Stempel og underskrift
8/11-2006	Alexander Sidøy

KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT

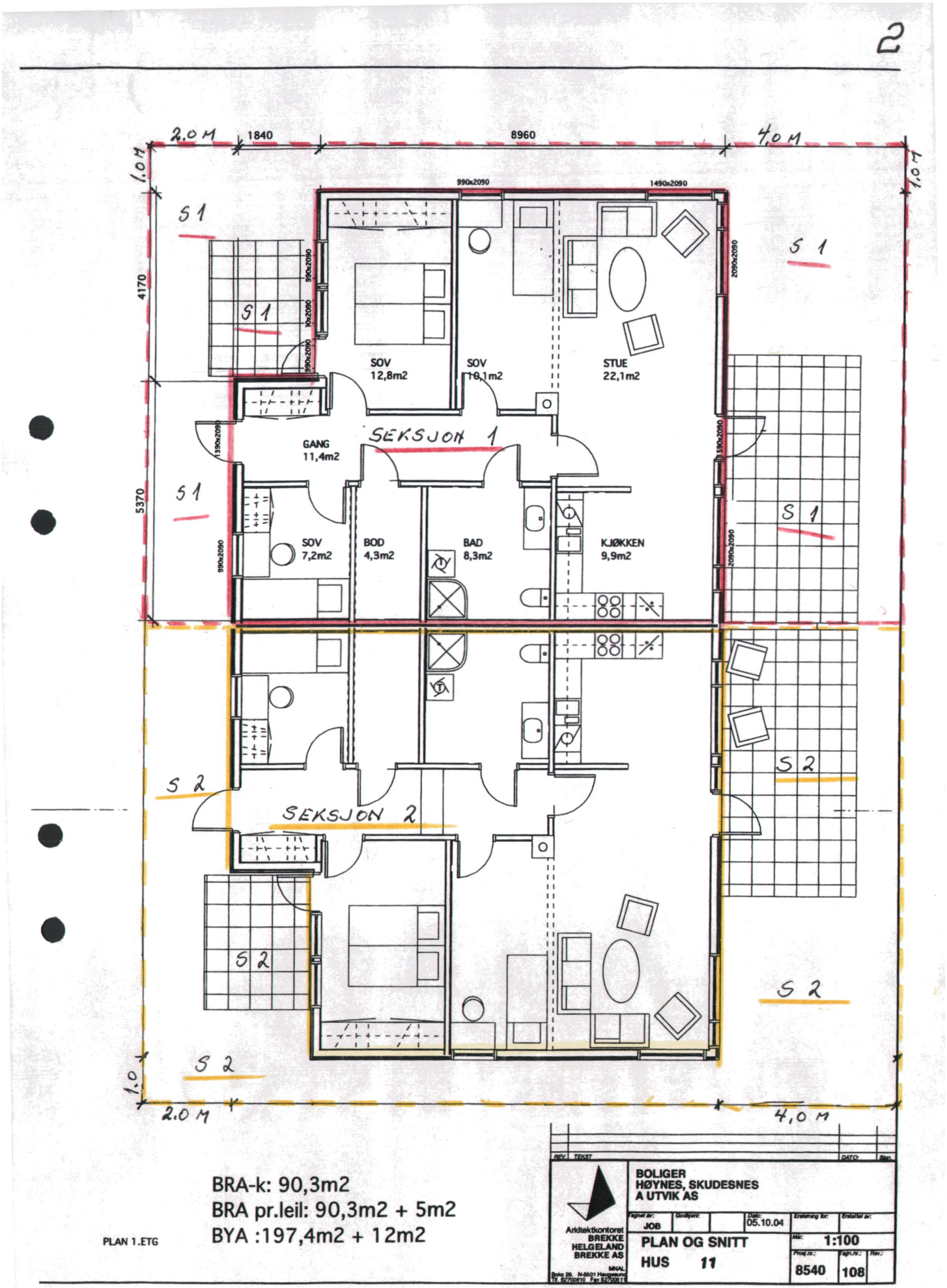
Noter:

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

REGISTRERT I GAB
14 NOV 2006
Karmøy kommune - Teknisk etat
Sign.
Løpenr.


FELLESAREAL
HUS 11
HUS 10
HUS 9
BALLØKKE
43/2
43/171
43/116
43/190
43/101
43/111
43/548
89
13.8
15
R=20,00
62,41
76,41
0,00
R=1
101,14
1.4 daa
LEK
Fellesareal
BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS
43/580
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS
SITUASJONSPLAN
område nord
1:500
8540
01
A
05.10.04
JOB

2



BRA-k: 90,3m2
BRA pr.leil: 90,3m2 + 5m2
BYA :197,4m2 + 12m2

PLAN 1.ETG

REV.	TEKST			DATO:	Sign.

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 N-8601 Hemnesberget
Tlf. 75700810 Fax 75700811

BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

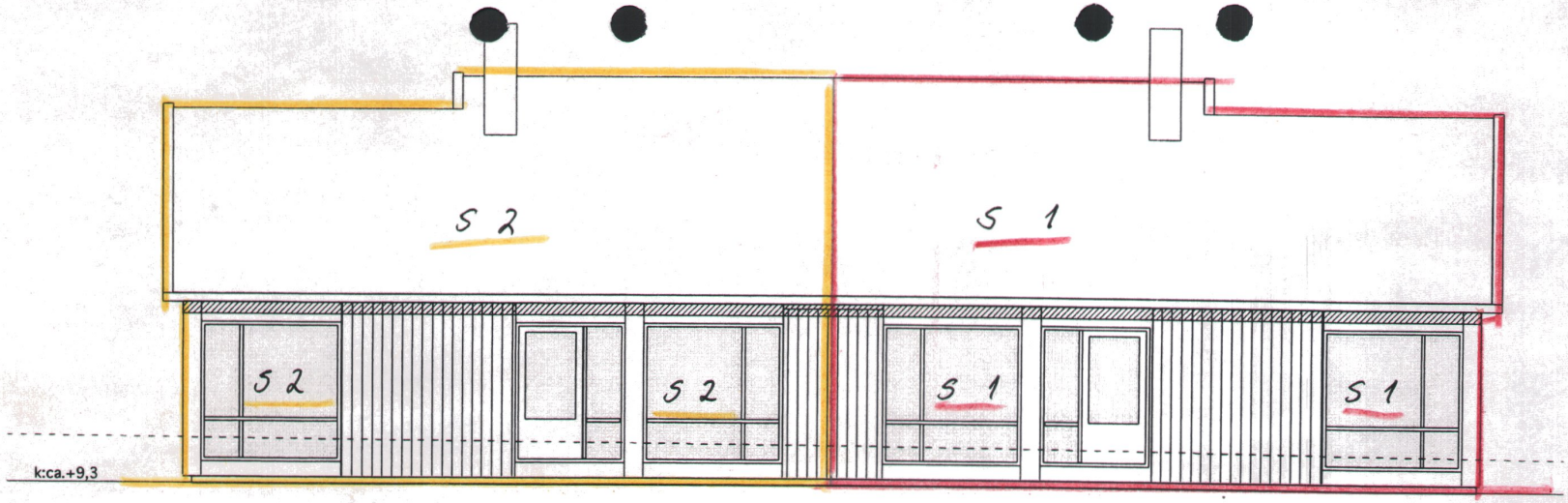
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			05.10.04		

PLAN OG SNITT
HUS 11

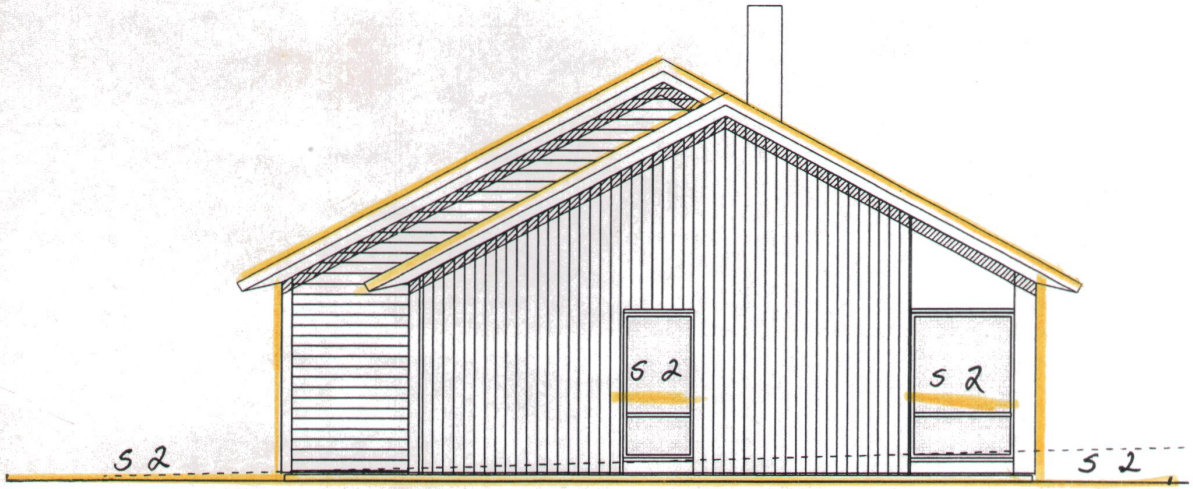
Målestokk:		
1:100		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
8540	108	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/564748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 12:44



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

REV.	TEKST		DATO:	Sign.

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29. N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700815

BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		05.10.04		

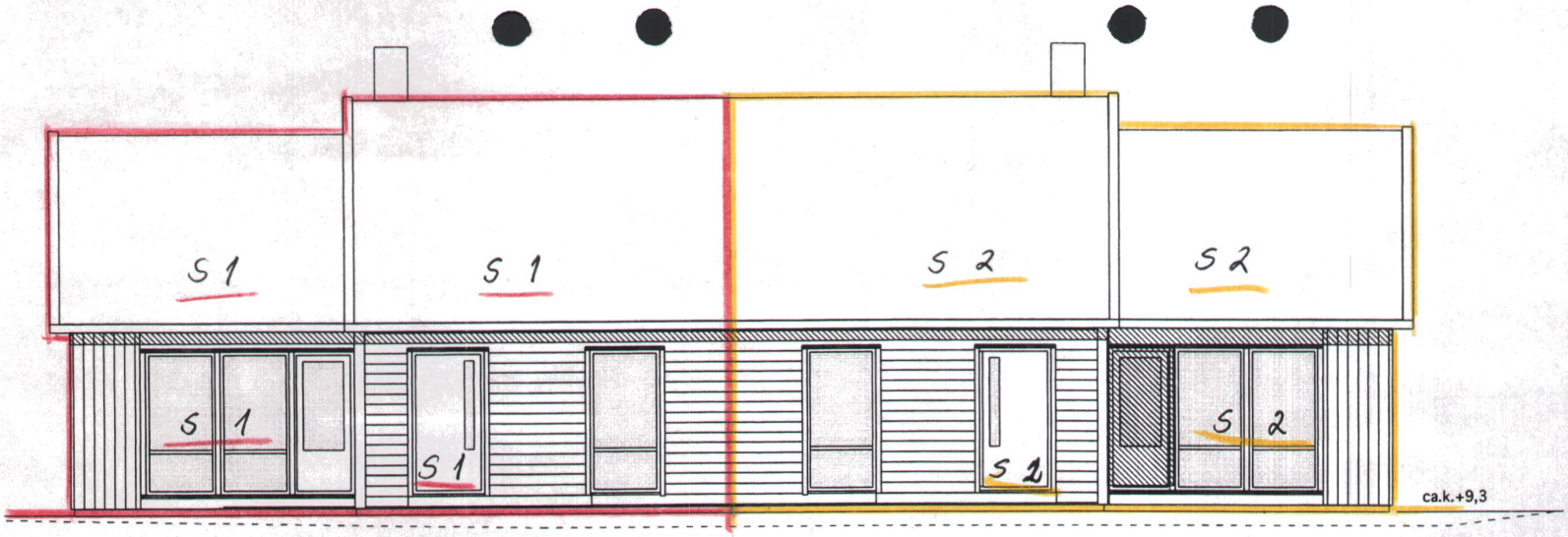
FASADER
hus 11

Mål:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100	8540	161	

3

Side 6 av 18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/564748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 12:44



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

REV.	TEKST	DATO:	Sign

Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS
MNAL
Boks 29, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

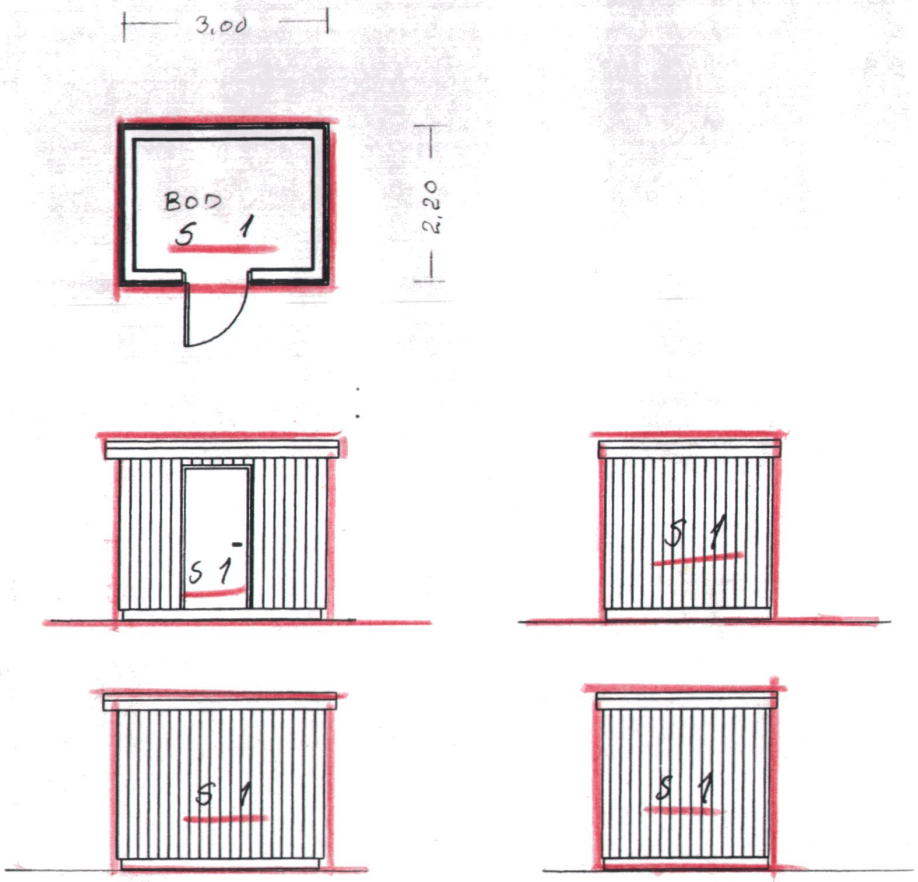
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			05.10.04		

FASADER
hus 11

Mål:		
1:100		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
8540	162	

4

5



BOD HUS 11

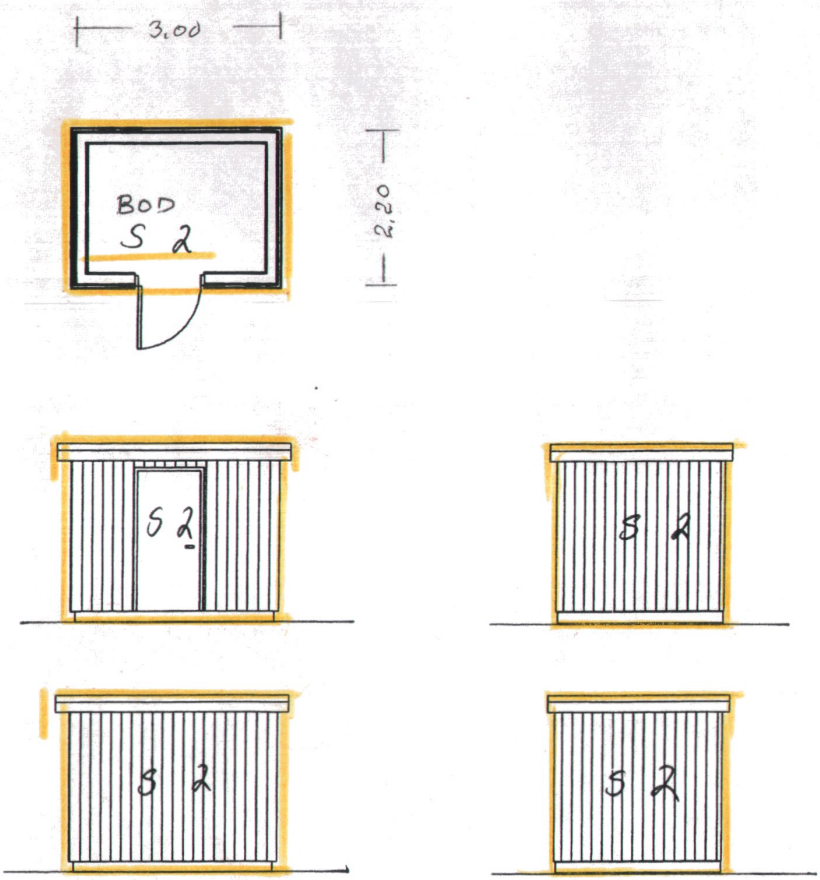
BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS

PLAN BODER
HUS 11

JOB
05.10.04
1:100
8540
112

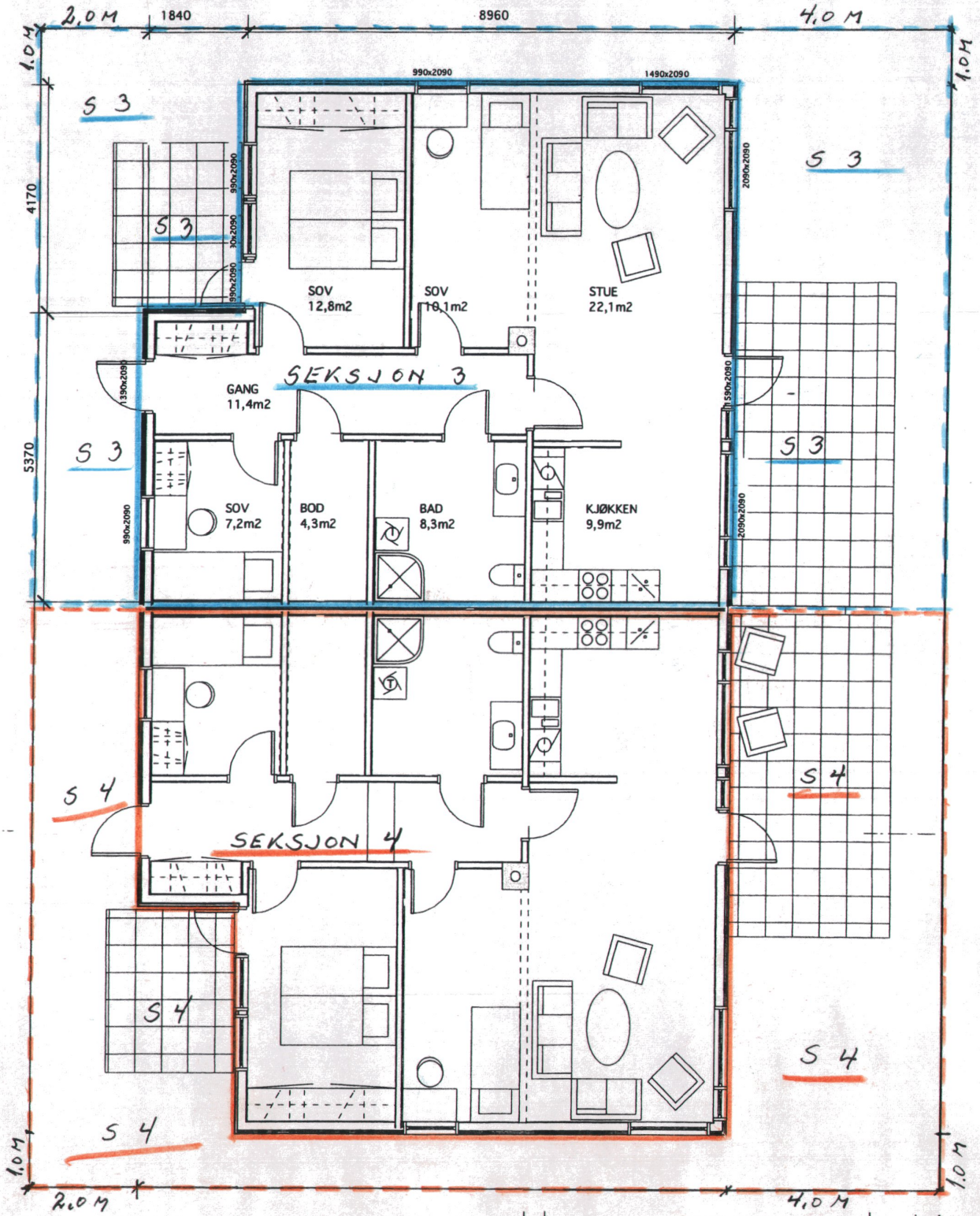
6



BOD HUS 11

REV.	TEKST			DATO:	Sign.
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL Boks 29 N-8601 Mosjøen Tlf. 75700610 Fax 75700611	BOLIGER HØYNES, SKUDESNES A UTVIK AS				
	Tegnet av: JOB	Godkjent:	Dato: 05.10.04	Erstatning for:	Erstattet av:
	PLAN BODER HUS 11			M/: 1:100	
				Prosj.nr.: 8540	Tegn.nr.: 112

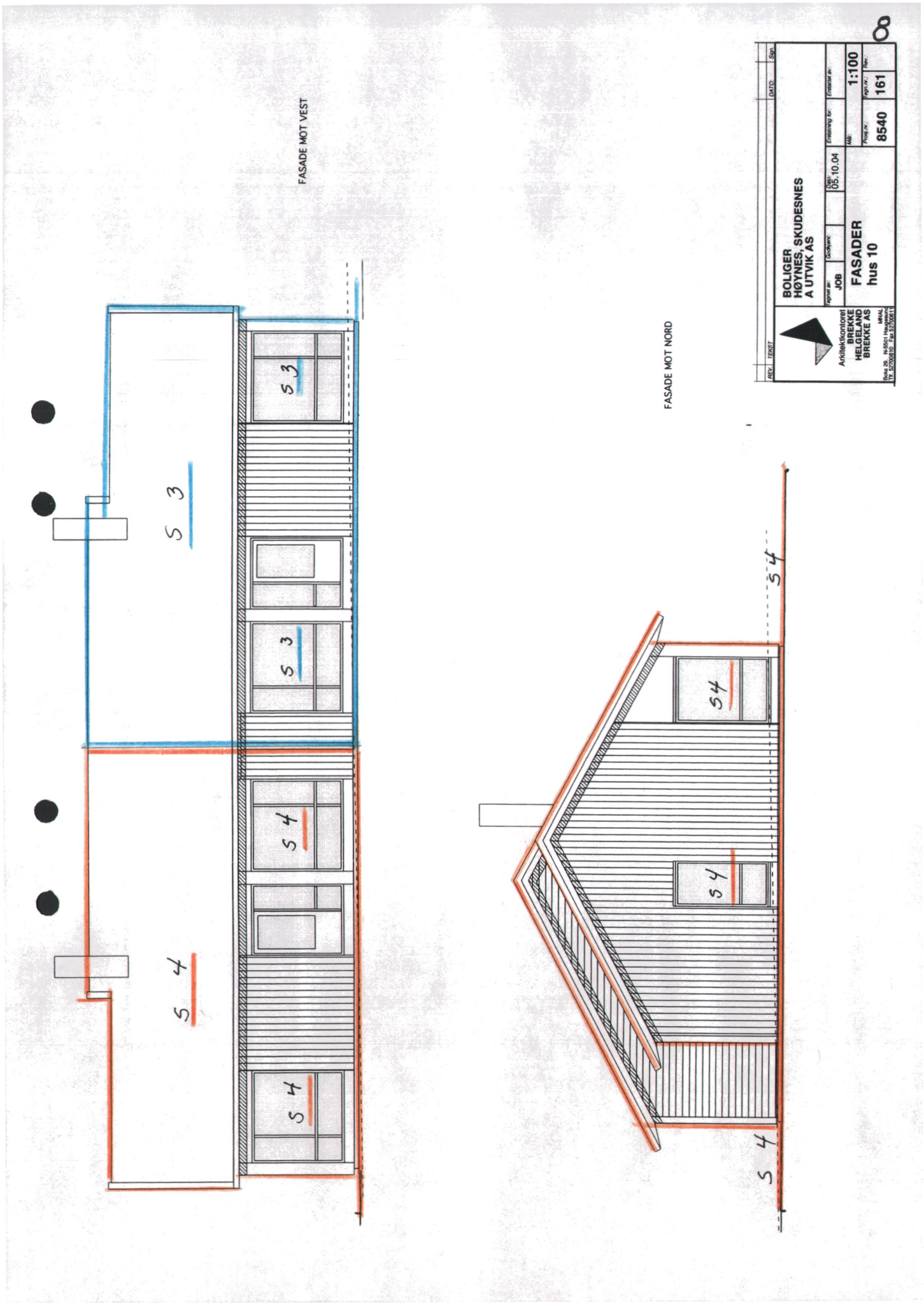
7



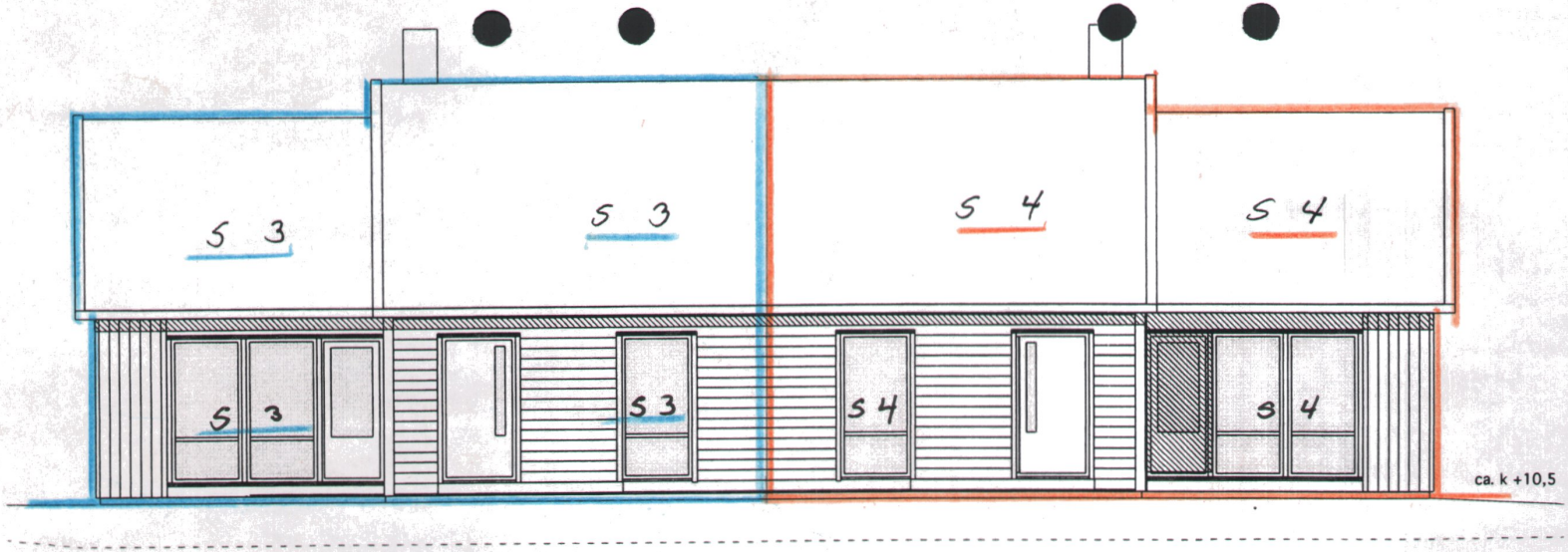
BRA-k: 90,3m2
BRA pr.leil: 90,3m2 + 5m2
BYA :197,4m2 + 12m2

PLAN 1.ETG

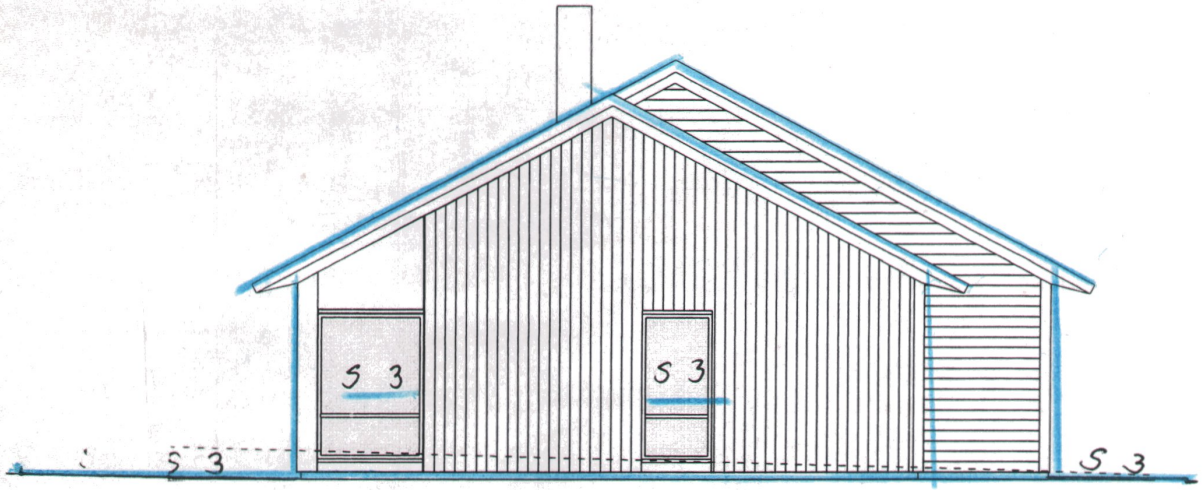
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS	BOLIGER HØYNES, SKUDESNES A UTVIK AS
Tegnet av: JOB	Dato: 05.10.04
PLAN OG SNITT	Målt: 1:100
HUS 10	Proj.nr.: 8540 Tegn.nr.: 110


FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
S 3
S 4
BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS
FASADER
hus 10
1:100
8540
161
05.10.04
JOB
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/564748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 12:44



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

REV.	TEKST	DATO:	Sign.

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29. N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		05.10.04		

FASADER
hus 10

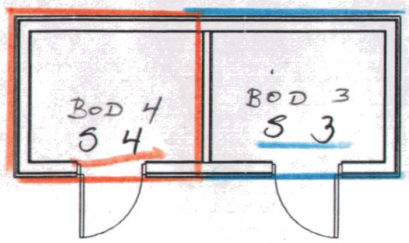
Mål: 1:100

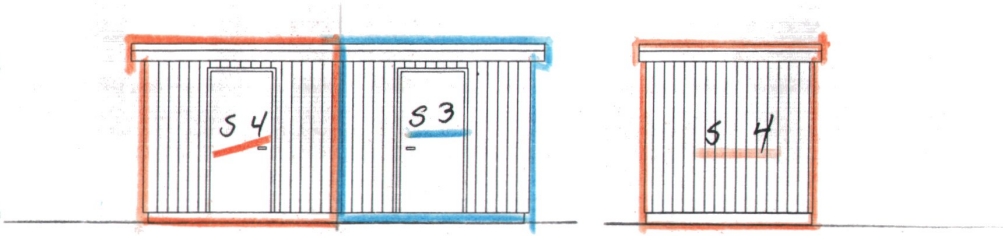
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
8540	162	

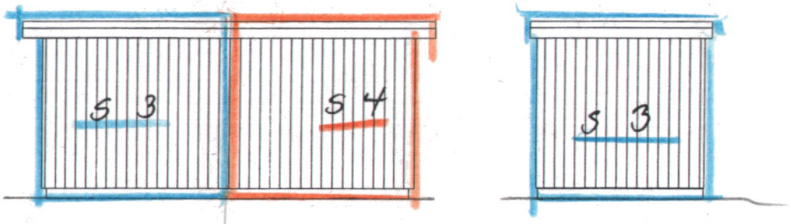
9

Side 12 av 18

10



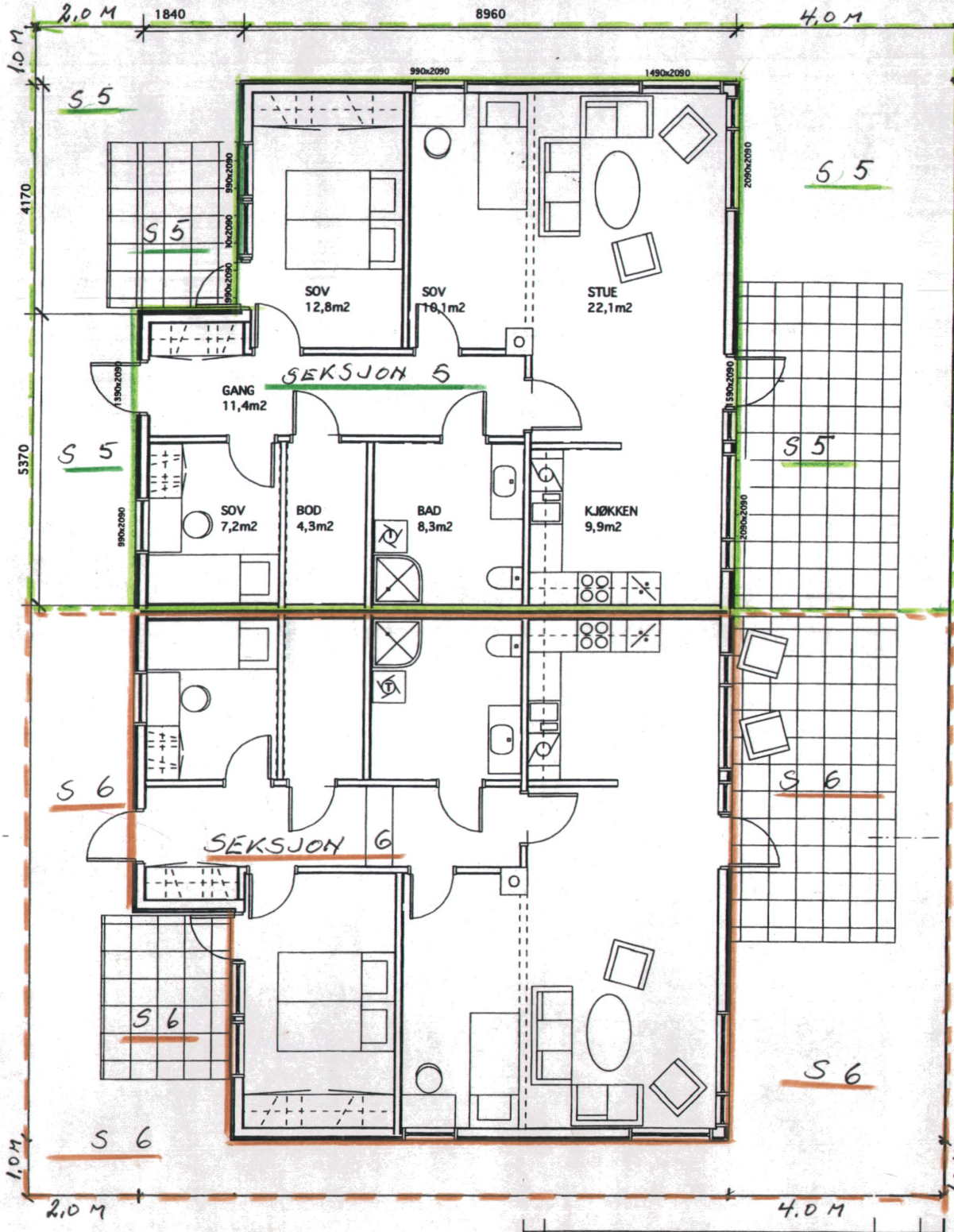




BOD HUS 10

REV	TEKST			DATO	Sign
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL Boks 29 N-5501 Haugesund Tlf. 52700810 Fax 52700811	BOLIGER HØYNES, SKUDESNES A UTVIK AS				
	Tegnet av: JOB	Godkjent:	Dato: 05.10.04	Erstatning for:	Erstattet av:
	PLAN BODER HUS 10			Mål: 1:100	
				Prosj nr.: 8540	Tegn nr.: 112
					Rev.:

11



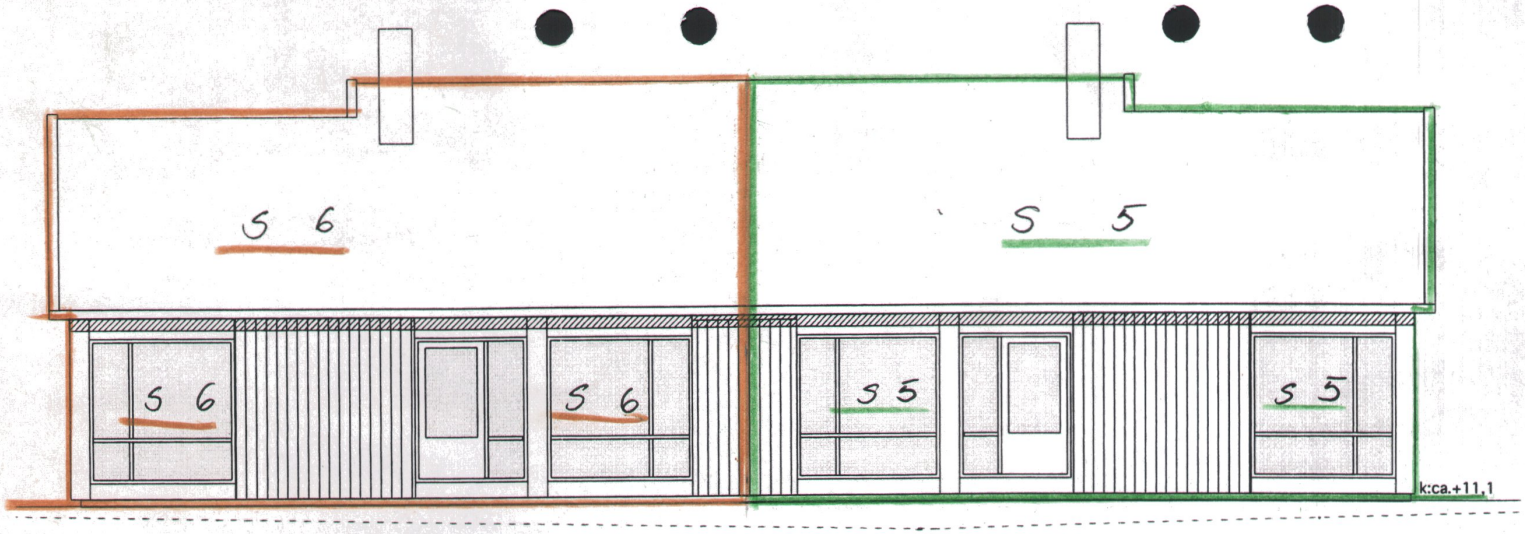
BRA-k: 90,3m2
BRA pr.leil: 90,3m2 + 5m2
BYA :197,4m2 + 12m2

PLAN 1.ETG

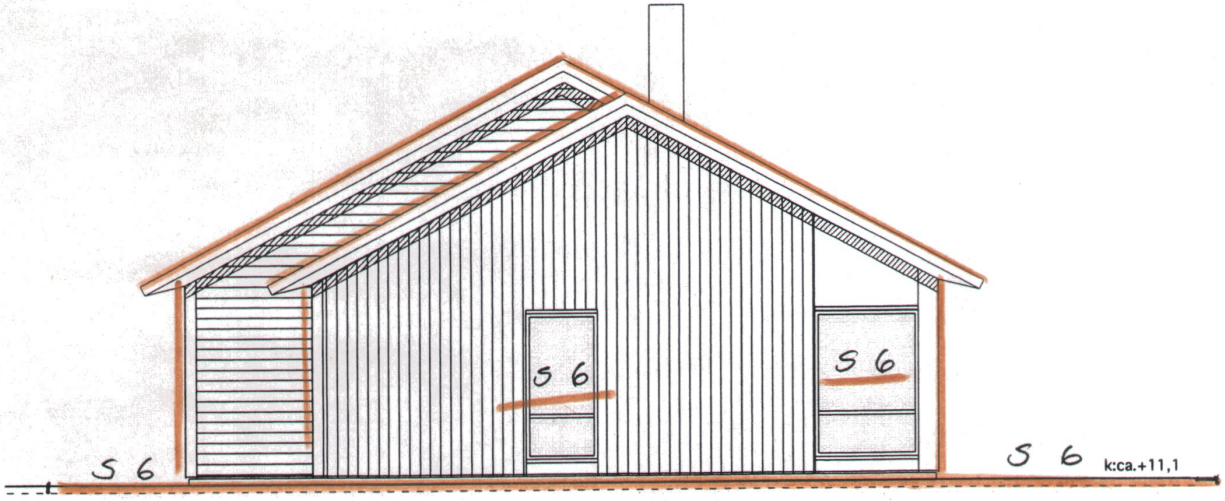
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS	BOLIGER HØYNES, SKUDESNES A UTVIK AS
	PLAN OG SNITT
	HUS 9
Dato: 05.10.04	1:100
	8540 / 108


12
BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS
FASADER
hus 9
1:100
8540
162
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/564748/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 12:44



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

REV.	TEKST	DATO:	Sign.

BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

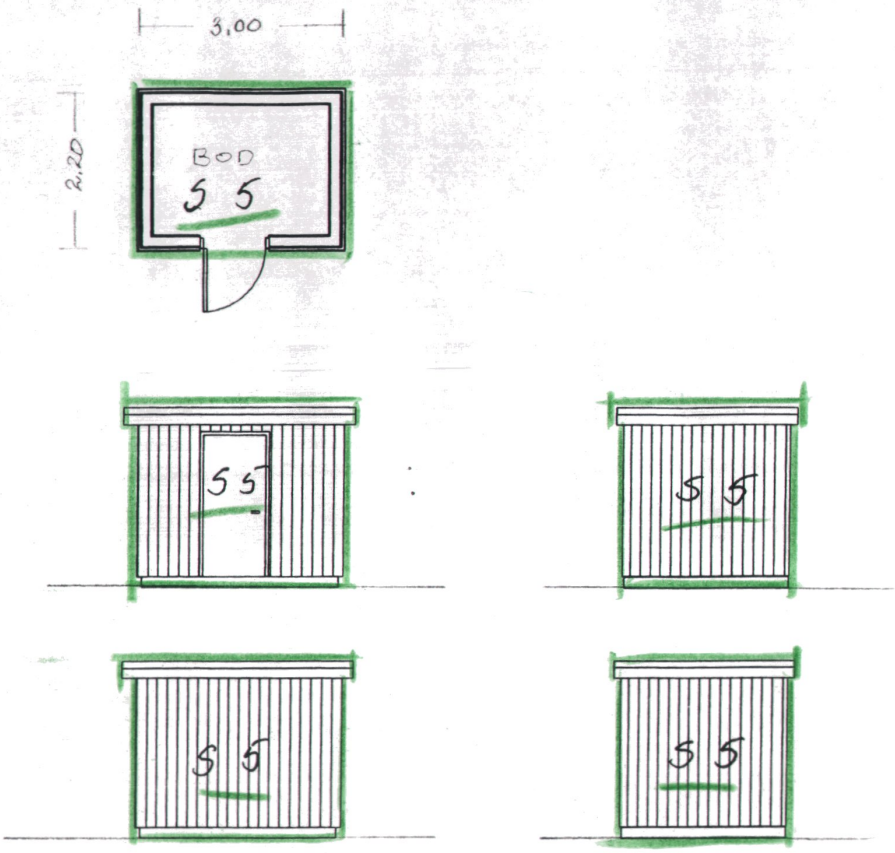
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			05.10.04		

FASADER
hus 9

Mål:		
1:100		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
8540	161	

13

14



BOD HUS 9

REV.	TEKST	DATO	Sign.

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

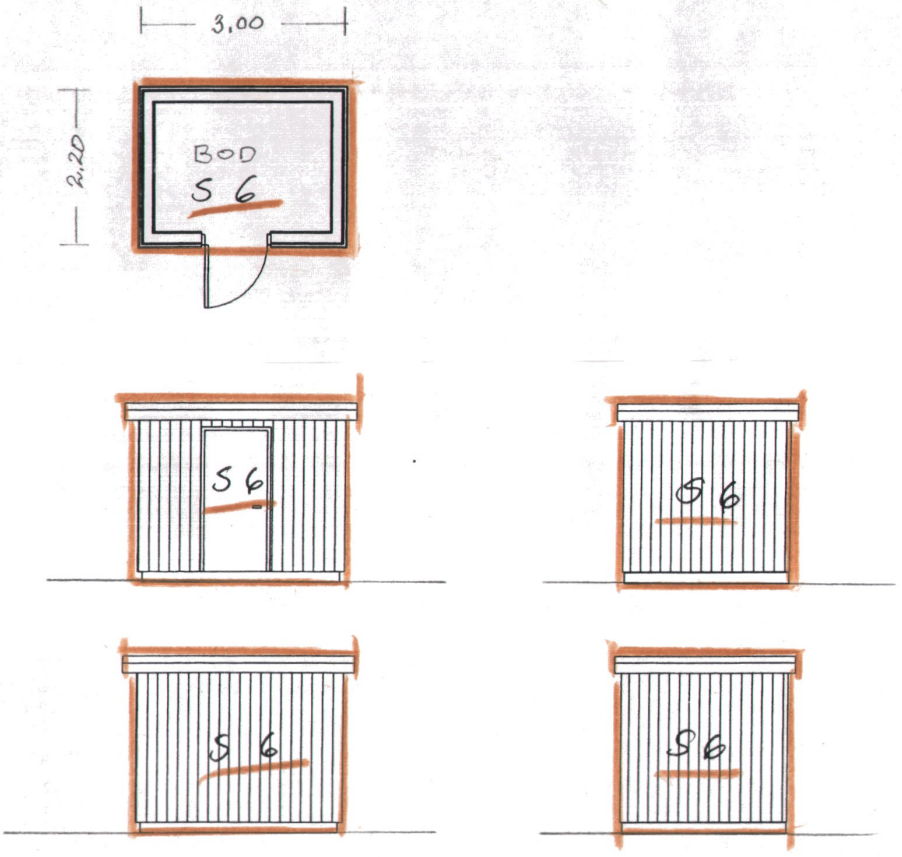
BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		05.10.04		

PLAN BODER
HUS 9

M/:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100	8540	112	

15



BOD HUS 9

REV.	TEKST	DATO:	Sign:

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

BOLIGER
HØYNES, SKUDESNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			05.10.04		

PLAN BODER
HUS 9

Mål:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100	8540	112	