





Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Årstadveien 17 C , 4380 HAUGE I DALANE
-  SOKNDAL kommune
-  gnr. 55, bnr. 48



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 13899-201445

Referansenummer: GA9864

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: André Tveida



 **Egersund
Bygg og Tomteutvikling**

 **Takstpartneren**
et autorisert og godkjent takstfirma



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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS ble etablert i 2001, og har siden den gang vært en pålitelig aktør innen takseringsbransjen i Rogaland. Vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, inkludert byggteknisk konsulentvirksomhet, byggeledelse, arkitekttjenester og taksering. Vårt hovedfokus er å levere høy kvalitet, enten det dreier seg om store eller små prosjekter. Vi har kontor i Egersund og Flekkefjord, og utfører oppdrag fra Lindesnes i sør til Rennesøy i Nord.

Vi er stolte medlemmer av Norsk Takst, noe som gir deg trygghet i at alle våre tjenester utføres med høy kompetanse og i henhold til de strengeste bransjestandardene. Les mer på våre nettsider www.byggogtomt.no.



Rapportansvarlig

André Tveida
Uavhengig Takstingeniør
andre@byggogtomt.no
975 33 250



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 byggregler

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.

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremgår av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen er oppgradert i ca. 2020 med blant annet ny kledning og deler av vinduer og dører. Det er sannsynligvis også foretatt etterisolering av blant annet yttervegger.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takplater med taksteinsprofil. Sannsynligvis membran eller papp på tak over trapperom.
Takrenner og nedløp er utført i plast.
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.
Yttertak er konstruert som et valmet tak i trekonstruksjon.
Vinduer er utført i tre og plast konstruksjon med isolerglass.
Utvendig trapp er utført i betongkonstruksjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

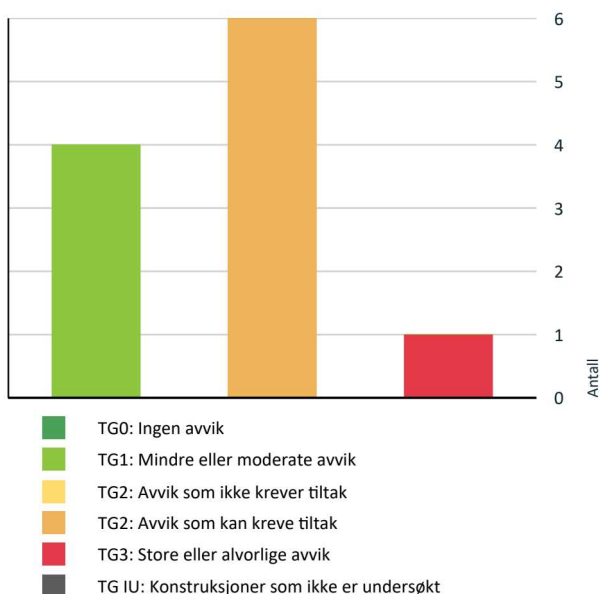
Drenering er sannsynligvis fra byggeår.
Grunnmur er utført i betongkonstruksjon.
Forstøtningsmur på baksiden er utført i betong.
Det er usikkert om murene tilhører denne eiendommen.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

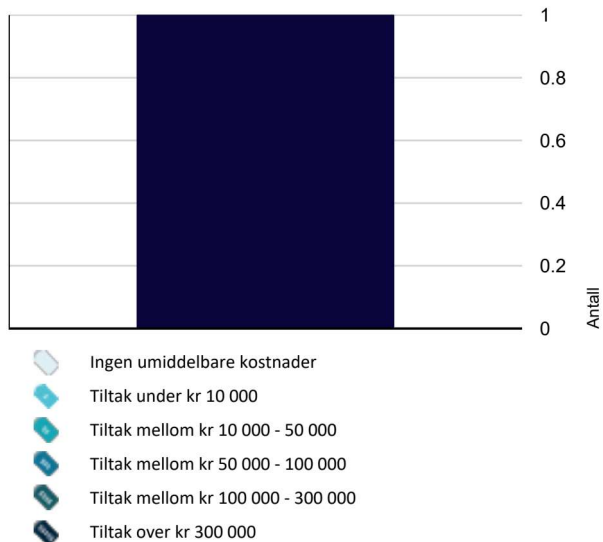
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et konkurso. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Rapporten gjelder felles bygningsdeler som stort sett dreier seg om boligen utvendig.

Ved befaring var det bare tilgang til en av leilighetene, noe som gjør at det meste bare er kontrollert fra bakke nivå.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Kommentar

Byggeår er ikke kjent.

Anvendelse

Leiligheter og næring

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Trapperom er påbygget i ca.
2020	Modernisering	Bygningen er oppgradert i ca. 2020 med blant annet ny kledning og deler av vinduer og dører. Det er sannsynligvis også foretatt etterisolering av blant annet yttervegger.

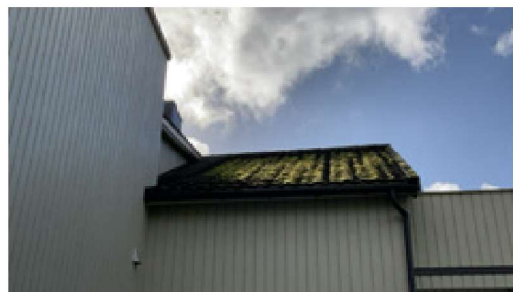
UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takplater med taksteinsprofil. Sannsynligvis membran eller papp på tak over trapperom. Taktekking er noe mosegrodd enkelte plasser. Mose bør fjernes da den er med på å redusere levetid på tekking.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i plast og metall. Takrennesystem og nedløp er i god stand og har normal alders- og værslitasje.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Ved befaring var det bare tilgang til en av leilighetene, noe som gjør at det meste er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufting opp bak kledning på trapperom, og langs fortau ved næringsdel.

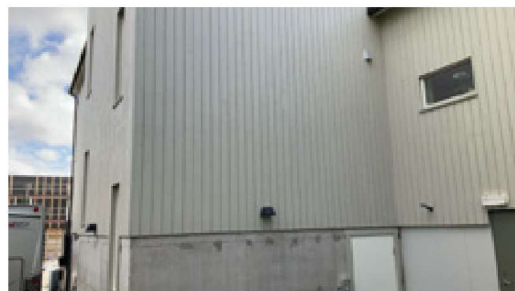
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å ha god lufting bak kledningen for å sikre at eventuell fukt som trenger gjennom, kan tørke opp i luftesjiktet.

Dersom luftingen er utilstrekkelig, kan fuktigheten bli værende, noe som øker risikoen for råte og forkorter levetiden til kledningsbordene.

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak er konstruert som et valmet tak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader enkelte steder i undertaket, sannsynligvis etter gamle lekkasjer. Konstruksjonen er slitt og preget av alder. Det er noe skjevheter som kan sees i blant annet takutstikk.

Deler av takutstikk har gammel kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer - 2

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Ved befaring var det bare tilgang til en av leilighetene, noe som gjør at det meste av vinduer bare er kontrollert fra bakke nivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er generelt noe slitte og preget av alder. Gjelder vinduer i 1. etasje i tilknytning til næringsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har normalt levetid på 20-60 år.

Vinduer må vedlikeholdes for å unngå ytterligere skader og unngå reduksjon i levetid.



TO 1 Vinduer

Vinduer er utført i tre og plastkonstruksjon med isolerglass.

Vinduer er i god stand og har bare normal værslitasje utvendig.

Ved befaring var det bare tilgang til en av leilighetene, noe som gjør at det meste av vinduer bare er kontrollert fra bakkenivå. Vær oppmerksom på denne

Tilstandsrapport

risikoen.

TO 2 Dører

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører har generell alders- og bruksslitasje.

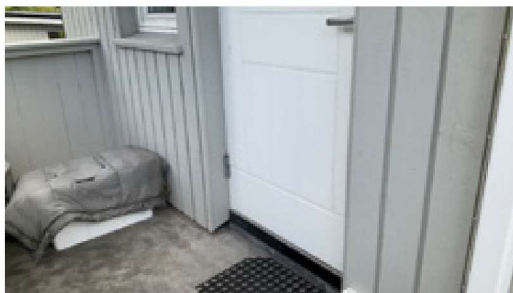
Gjelder to av dørene til næringsdelen i 1. etasje og dør til en av leilighetene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører har normalt levetid på 20-40 år.

Ytterdører må vedlikeholdes for å unngå ytterligere skader og reduksjon i levetid.



TO 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapper er generelt slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i betong konstruksjon.

Muren har slitasje som følge av alder men fremstår solid bygget.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur på baksiden er utført i betong.

Det er usikkert om murene tilhører denne eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murene har skjevheter, sprekker og skader og er betydelig slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muren nærmer seg tid for totalreovering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	André Tveida	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1111 SOKNDAL	55	48	0	0	550.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årstadveien 17 C

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt plassert i sentrum av Hauge i Dalane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Bygningen består av næringsdel i 1. etasje og fire leiligheter i 2. og 3. etasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.08.2025		Fremvist	2	Nei
Kommunalinformasjon	27.08.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2025	Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Eksisterer ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	17.09.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Tilstandsrapport

🏠 Leilighet H202

📍 Årstadveien 17C - H202 , 4380 HAUGE I DALANE

📖 SOKNDAL kommune

gnr. 55, bnr. 48, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 13899-201493

Referansenummer: CN8403

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Løyning



✓ **Egersund
Bygg og Tomteutvikling**

✓ **Takstpartneren**
et autorisert og godkjent byggeselskap



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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS ble etablert i 2001, og har siden den gang vært en pålitelig aktør innen takseringsbransjen i Rogaland. Vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, inkludert byggteknisk konsulentvirksomhet, byggeledelse, arkitekttjenester og taksering. Vårt hovedfokus er å levere høy kvalitet, enten det dreier seg om store eller små prosjekter. Vi har kontor i Egersund og Flekkefjord, og utfører oppdrag fra Lindesnes i sør til Rennesøy i Nord.

Vi er stolte medlemmer av Norsk Takst, noe som gir deg trygghet i at alle våre tjenester utføres med høy kompetanse og i henhold til de strengeste bransjestandardene. Les mer på våre nettsider www.byggogtomt.no.



Rapportansvarlig

Eivind Løyning

eivind@byggogtomt.no

976 86 100

Medansvarlig

Lasse Roed Rasmussen

Uavhengig Takstingeniør

lasse@byggogtomt.no

954 56 139



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i sentrum av Hauge i Dalane.
Leiligheten ligger i 2. etasje i kombinert næring/boligbygg med en næringsdel i 1. etasje og 2 leiligheter i hver av etasjene over.

Leiligheten er i god stand men ventilasjonsløsning i bolig bør utbedres. Boligen er ellers i god stand.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet H202

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Original yttervegg av ukjent utførelse. Ytterveggen er utvendig kledd med trekledning.

Vinduer er utført i plast/trekonstruksjon med isolerglass.

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Utvendig trapp er utført i betongkonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig av belegget på gulv, malt plate på vegger og himling.

Det er ukjent oppbygging på etasjeskillet.

Det er påvist noe ujevnheter i gulvet ved inngangsdøren fra felles gang.

Type pipe er ukjent.

Innvendig dører er med glatte dørblad i hvit utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er våtromstapet/belegg på vegg og takplater i himling. Det er belegg på gulv.

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran som er ført ned bak klemring.

Badet er innredet med dusj hjørne, toalett, seksjon med servant og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon fra våtrom er utført med elektrisk styrt avtrekksvifte og det er tilluft til våtrom i døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i plast (rør i rør).

Det er ingen ventilering i leilighet utenom åpning av vindu.

Det er montert varmepumpe i boligen.

Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet H202

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

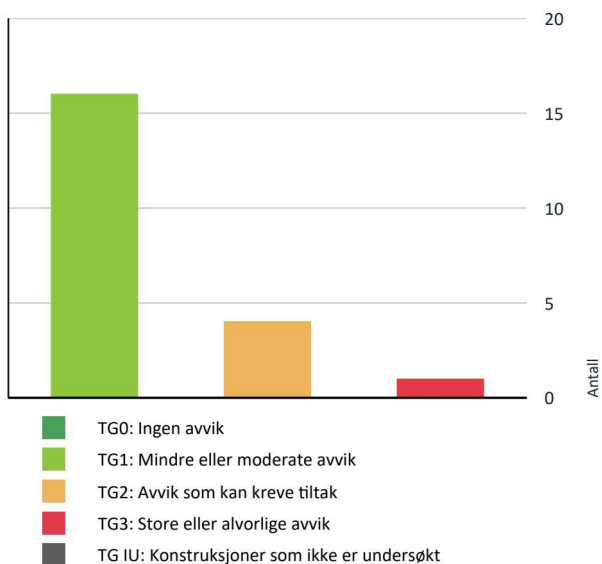
Badet er utvidet ved å ta i bruk areal fra tilstøtende gang. Det økte arealet benyttes i dag til oppstilling av vaskemaskin og tørketrommel. Endringer vurderes ikke som søknadspliktige.

Bod/carport

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

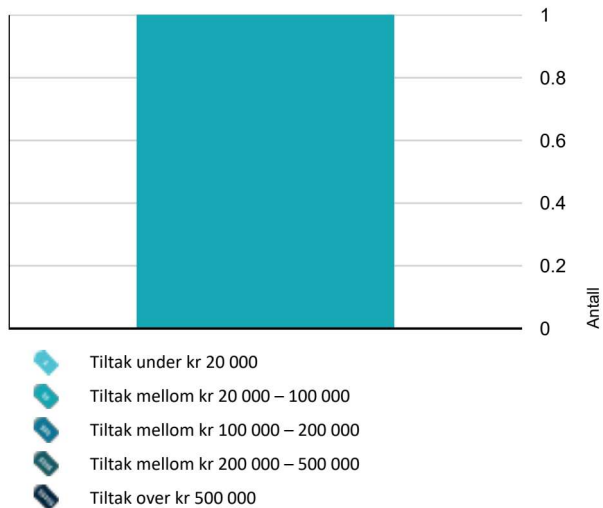
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger vedr alder på bygning og bygningsdeler er opplyst av eier og i Eiendomsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H202

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater vegg i stue [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET H202



Kommentar

Originalt byggeår er ikke kjent, men leiligheter er renoverert i 2020/21.

Anvendelse

Leilighet er utleid ved befaring

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Original yttervegg av ukjent utførelse. Ytterveggen er utvendig kledd med trekledning. Trekledningen er i god stand og har normal værslitasje. Vurderingen av kledningen gjelder kun denne leiligheten, ikke hele bygget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av variender alder og materiale. Vinduer er utført i plast med unntak av ett vindu som har trekarm. Vinduer er i god stand og har kun normal værslitasje utvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er utført i trekonstruksjon. Ytterdører er i god stand og har kun litt normale bruksslitasjer.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrappen har utglidning i de to nederste trinnene og bærer preg av alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Betongtrappen bør utbedres og vedlikeholdes.
Videre bør sprekker og skader repareres for å forlenge trappens levetid.



De 2 nederste trinnene med utglidning.

INNENDIG

Til 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig av belegg på gulv, malt plate på vegger og himling.
Innvendige overflater er i god stand og har normal brukslitasje.

Til 2 Overflater vegg i stue

Beskrivelse

Overflate er av malte plater på vegg

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Vegg i stue har en større sprekke/skade i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse.



Sprekk/skade i vegg

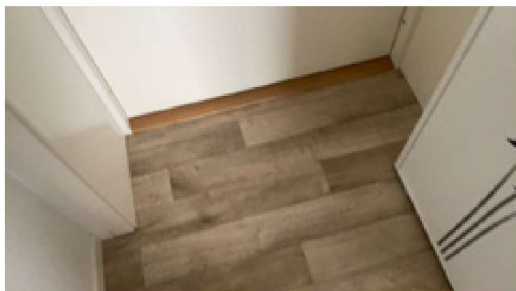
Til 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er ukjent oppbygging på etasjeskillet.
Kontroll av høyder på gulv er utført i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

Målt høydeavvik gjennom rommet er 10mm, og lokalt innenfor 2 meters målelengde er avviket 10mm. Det er påvist noe ujevnheter i gulvet ved inngangsdøren fra felles gang.



Ytterdør mot gang der det er noe ujevnheter i gulv.

TS 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er utført i murstein med pusset overflate. Pipe er av gammel alder.

Vurdering av avvik:

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

Pipen er ikke i bruk, og det er benyttet en form for plastduk og tape for å tette røråpningen mot pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en fagmessig og varig tetting av rør til pipe uansett om den ikke er i bruk. Dersom pipe skal tas i bruk anbefales en kontroll av pipe av fagkyndig/feier.



Plastduk over pipe rør.

TS 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører er med glatte dørblad i hvit utførelse.

Innvendige dører er i god stand og har kun litt normal brukslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon fra utførende membran og rørlegger. Arbeid er utført av Selebø rør og Tjelta Gulv og Bad AS.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er belegg på vegg og malt plate i himling.
Vegg og takoverflater på badet er i god stand og har kun litt normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

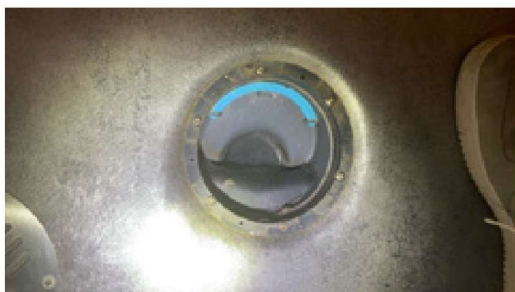
Det er belegg på gulv.
Belegg er i god stand og har god oppbrett langs vegger og terskel.
Høydeforskjell fra topp membran til sluk er 25mm og lokalfall rundt sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig membran som er ført ned bak klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusj hjørne, vegghengt toalett, seksjon med servant og opplegg for vaskemaskin.
Innredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fra våtrom er utført med elektrisk styrt avtrekksvifte og det er tilluft til våtrom i døren.
Vifte fungerer normalt ved befarig.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom som er tilstøtende vegg bak toalett uten å påvise avvik, ettersom det ikke var mulig å hullta bak dusj da denne står mot annen boenhet og fellesareal.

Måleresultat under 8% vises ikke på måleinstrument - tørr måling.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Kjøkkeninnredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrøret fra kjøkkenviften går kun til toppen av kjøkkenskapet og stopper der. Det foreligger usikkerhet om denne typen vifte er utstyrt med kullfilter.

Ifølge bruksanvisningen skal viften brukes enten med avtrekk ut til det fri eller i sirkulasjonsdrift. Ved sirkulasjonsdrift renses den innsugde luften av fettfilter og kullfilter før den føres tilbake i kjøkkenet. Det er ikke dokumentert om slike filter er montert.

Konsekvens/tiltak

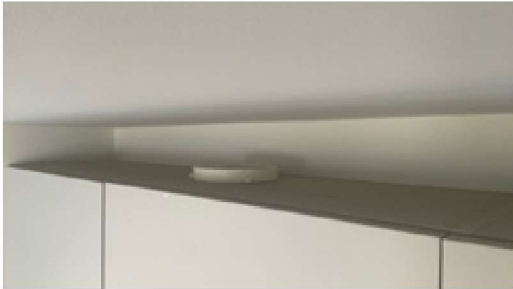
- Tiltak:

Det bør undersøkes om kjøkkenviften er utstyrt med kullfilter og om ventilasjonsløsningen er i henhold til produsentens anvisninger.

Manglende eller feilmontert filter kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fett- og luktproblemer i kjøkkenet.

For å oppnå TG1 må avtrekk føres ut. Dette sett i sammenheng med at boligen har lite/ingen ventilasjon.

Tilstandsrapport



Ventilasjon blåser kun ut over kjøkkenet

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast (rør i rør). Ved befaring fungerer vannrør som de skal og er i god stand.

Fordelerskap for vannrør er plassert i vegg i bad/vaskerom og har overløp for synliggjøring av evt lekkasjevann til fuktsikkert gulv.

Det mangler kursfortegnelse på vannrør.



Fordelerskap for vannrør

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast. Ved befaring fungerte avløp som normalt.

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering i leilighet utenom åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ingen ventilasjon ut over åpning av vinduer. Leiligheten har dårlig/ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

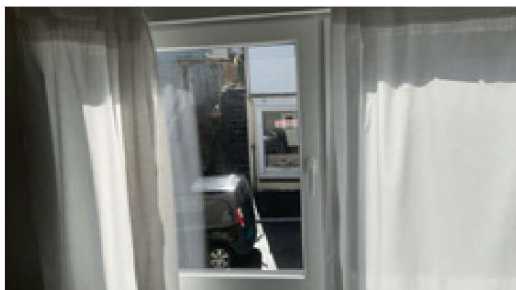
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for kondens og muggsoppdannelse, spesielt i vinduskarmer.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, kondens på vinduer og utvikling av muggsopp.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen ventilering i leilighet

TO1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i boligen.
Ved befaring fungerer varmepumpe som normalt og er i god stand.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 forenklete 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

Sikringsskap med 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.

2021

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?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for leilighet 2a i boligmappa, det er usikkert om det gjelder for denne leiligheten.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

7. anlegg?
Ukjent

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?
Ja

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?
Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internit bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 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.

Arealer

Leilighet H202

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	58			58	
SUM	58				
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Badet er utvidet ved å ta i bruk areal fra tilstøtende gang. Det økte arealet benyttes i dag til oppstilling av vaskemaskin og tørketrommel. Endringer vurderes ikke som søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Bod var låst ved befaring, areal er hentet fra seksjoneringstegninger og kan derfor avvike noe.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Johnny Klausen	Takstingeniør
	Lasse Roed Rasmussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1111 SOKNDAL	55	48		3	29.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Årstadveien 17C - H202

Hjemmelshaver

Tjeltagården AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Hauge i Dalane. Det er gangavstand til bl.a skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten ut over bygning er asfaltert overflate.

Bebyggelsen

Leilighet ligger i 2. etasje i bygg med 4 boenheter. I tillegg er det en carport og utvendig bod til hver av leilighetene.

Bygninger på eiendommen

Bod/carport

**Anvendelse**

Bod/carport

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Konkursbo- egenerklæring er ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	29.03.2026	Diverse opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ÅRSTADVEIEN 17C

Org.nr.: 934 341 686

Gnr. 55, bnr. 48 i Sokndal kommune

Vedtektene er fastsatt ved seksjonering 14.06.2021,
sist endret på ekstraordinært årsmøte 04.03.2025.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Årstadveien 17C, har gårdsnummer 55 og bruksnummer 48 i Sokndal kommune.

Eierseksjonssameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.06.2021.

Eierseksjonssameiet består av 4 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, med sameiebrøk slik den fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 55, bnr. 48 i Sokndal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet, råderett mv.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonen kan ikke skilles ut fra eierseksjonssameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Seksjonseieren har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til. Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke er omfattet av bruksenhetene, er fellesarealer. Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, likevel slik at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av fellesarealene angitt som «fellesareal bolig». Næringsseksjonen har likevel tillatelse til å passere «fellesareal bolig» for å få tilgang til innvendig fellesareal ved behov.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder tilsvarende dersom et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Eierseksjonssameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, og omfatter informasjon om ny eier eller leietagers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte og bytte av leietager betales et gebyr.

Dyrehold er tillat, men dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Den som holder dyr plikter umiddelbart å plukke opp dyrets ekskrementer, føre dyr i bånd på eierseksjonssameiets eiendom, og ellers å rette seg etter gjeldende lover, forskrifter og kommunale vedtekter for dyrehold.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta og endre husordensregler. Seksjonseierne og leietagere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

§ 3 Uteareal, parkering og boder

Alle boligseksjonene har bod og parkering på sameiets fellesareal. Bodene er knyttet til de enkelte boligseksjonene som tilleggsdeler med tilhørende parkeringsplass i carport.

Hver carport er klargjort med trekkerør til ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler. En seksjonseier kan fritt anlegge slik ladepunkt i sin carport, forutsatt at etablerte trekkerør benyttes. Seksjonseieren må selv bekoste installasjonen, samt fremtidig strømforbruk.

For øvrig kan en seksjonseier kun anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, mot forutgående samtykke fra styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom det på eiendommen er en parkeringsplass som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, så påligger det styret etter at denne tilrettelagte parkeringsplassen på forlangende tildeles den som ar eller får et slikt dokumentert behov for slik parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26. Vedkommende kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass om å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Hverken boder eller carport kan leies ut eller selges til leietagere eller kjøpere utenfor eierseksjonssameiet.

§ 4 Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Bygningsmassen skal forsikres samlet av eierseksjonssameiet, hvor utgiftene til forsikring er en del av felleskostnadene.

Seksjonseierne er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring og andre forsikringer, og bærer også kostnadene forbundet med dette.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter. Den enkelte seksjonseier tilpliktes å innbetale et akontobeløp forskuddsvis til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnadene. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene anses som vesentlig mislighold fra sameierens side.

Ved utløst brannalarm belastes seksjonseieren kostnaden forbundet med utrykning direkte.

§ 5 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6 Vedlikehold

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar,
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparater,
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen,
- e) listverk, skillevegger, tapet,
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

- g) vegg-, gulv og himlingsplater,
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,
- i) vinduer og ytterdører,
- j) innvendige flater på balkong eller liknende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller liknende som ligger til bruksenheten. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med eierseksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører eierseksjonssameiet og/eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Dersom eierseksjonssameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale for forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Oppstår det skade inne i en seksjon, og skaden dekkes av sameiets forsikring av bygningen, skal egenandelen dekkes av seksjonseier. Unntatt fra dette er de tilfeller der årsaken til skaden ligger utenfor seksjonen, hvor egenandelen skal dekkes av den part som er årsak til skaden.

Har skaden i en seksjon sin årsak i forhold utenfor seksjonen, og ingen seksjonseier kan lastes for skaden, skal egenandelen dekkes av sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6.2. Eierseksjonssameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mv.

Eierseksjonssameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene, jf. vedtektene § 2 femte ledd. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og andre punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Boligseksjonene må i fellesskap ta seg av det daglige renholdet i innvendig «fellesareal bolig», samt vedlikehold av carport og innvendig «fellesareal bolig».

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller liknende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og/eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 7 Vedlikeholdsfond

Eierseksjonssameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bygges opp med avsetninger stort kroner 5,- pr. kvadratmeter pr. måned til dekning av vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet kreves inn sammen med den månedlige betalingen av fellesutgiftene, og er å anse som en del av felleskostnadene.

§ 8 Mislighold

8.1. Pålegg om salg av seksjonen

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23, jf. vedtektene § 2 syvende ledd.

Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal være skriftlig, og skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Dersom seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 9 Årsmøtet

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å melde saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

9.3. Ekstraordinært årsmøte

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

9.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skriftlig til seksjonseierne. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kaller inn til årsmøtet med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle følgende saker

- a) konstituering
- b) styrets årsberetning
- c) styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- d) valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før ordinært årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ved konstituering av årsmøtet skal det velges en møteleder, en til å føre protokoll fra årsmøtet, en person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen og en person blant de fremmøtte til å utgjøre tellekorps. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

9.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 9.5. andre ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses kun å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår direkte av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis et tiltak som nevnt i første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige dersom sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Ved stemmelikhet avgjøres saken endelig og bindende ved loddtrekning.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

9.12. Protokoll fra årsmøtet

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

Det skal ved konstituering av årsmøtet velges en person til å føre protokoll fra årsmøtet, samt en person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Protokollen kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemminger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

9.13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

Ved inhabilitet og uenighet om tiltak i sameiet skal saken endelig og bindende avgjøres av en uhildet tredjeperson.

§ 10 Styret

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fem medlemmer, en fra hver seksjon, hvorav en leder og fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlem.

10.2. Styrets kompetanse. Beslutningsmyndighet og mindretallsvern

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder, og i samsvar med lov om eierseksjoner, treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

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

10.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Ved optellingen av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

10.4. Inhabilitet

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

10.5. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som

gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 11 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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

§ 12 Regnskap og revisjon

12.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

12.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 13 Endringer av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 14 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET ÅRSTADVEIEN 17C

Vedtatt av ekstraordinært årsmøte 4. mars 2025

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bevare et helhetlig preg i eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier, og andre som bor og oppholder seg på eiendommen, plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere eller andre som gis adgang til boligen.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Husordensreglene besluttes i årsmøtet med alminnelig flertall.

2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Ytterdørene har ikke automatlukkere, derfor må beboerne være påpasselig med alltid å lukke dørene etter seg og egne gjester.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og liknende skal ikke plasseres i oppganger, portrom eller uteområder. Sykler skal plasseres i sykkelbodene.

Ingen private gjenstander skal plasseres i fellesområder, heller ikke midlertidig.

Parkeringsplassene i parkeringshallene er kun ment for kjøretøy og ikke annet overskuddsmateriale. Ladbare kjøretøy skal ikke lades fra ordinære stikkontakter.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget (f.eks. i forbindelse med flytting). Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle oppfordres til å medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Oppdages det skader noe sted, bes sameier straks kontakte styret, slik at behovet for utbedring kan vurderes.

4. Avfallshåndtering

Avfall sorteres i tråd med kommunale vedtekter for avfallshåndtering, og det oppfordres til å sette seg inn i kommunens informasjon om avfallshåndtering.

Avfall skal aldri plasseres slik at det er tilgjengelig for skadedyr, fugler eller annet.

Det må ikke settes avfall på fellesområder, inne eller ute, eller utenfor egen inngangsdør.

5. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørplegg, må kun utføres av autoriserte firma pga. Fare for lekkasje til underliggende enheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC, slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

6. Brannforebyggende sikkerhet

Her enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat han eller hun er i stand til å betjene.

7. Bruk av grill og åpen flamme

Ved grilling skal det benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av kullgrill, engangsgrill og andre innretninger med åpen flamme ikke tillatt. Bruk av gassgrill nærmere fasade enn en meter tillates ikke. Utvis alltid forsiktighet ved bruk av grill. Påse at produsentens sikkerhetsanbefalinger følges.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- c) Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

9. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Eiendomsgrenser

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



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skassenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

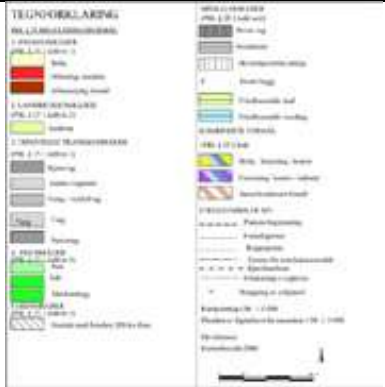
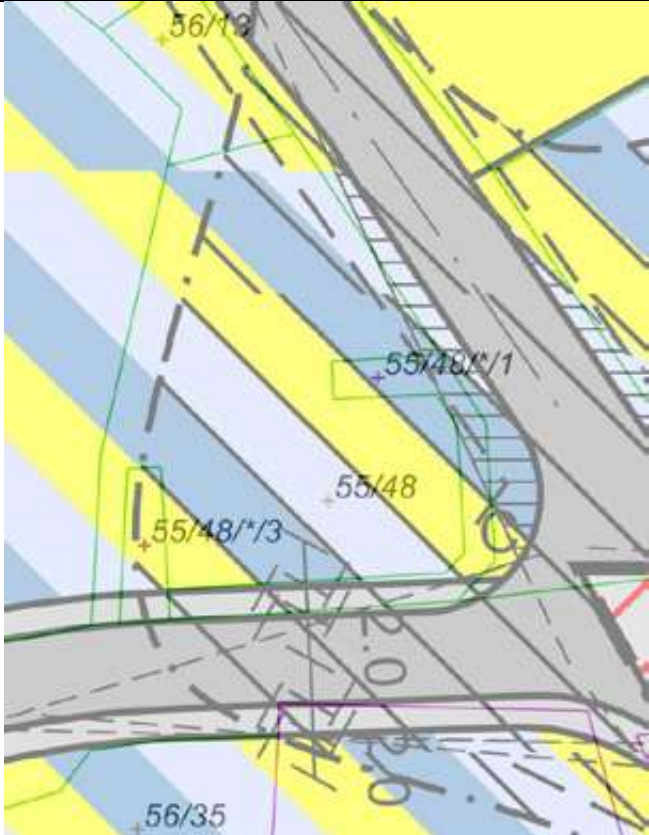
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkey
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre



Planstatus

Eiendom:		Gnr. / bnr. / fnr. /snr.
		1111/55/48/0/4 Adresse: Årstadveien 17C, 4380 HAUGE I DALANE
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:		
Kommuneplan		
	Gjelder (x)	Arealbruk:
2010003 Kommuneplanens arealdel 2011-2022 https://www.arealplaner.no/sokndal1111/arealplaner/74	x	Sentrumsformål, flomfare, reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Kartutsnitt:		
Tittelfelt	Utsnitt av kommuneplan	
<p>Matrikkelkart</p> <ul style="list-style-type: none">• Grunneiendom• SeksjonSkissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)Grense <= 10 cmGrense <= 30 cmGrense < 200 cm <p>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</p> <ul style="list-style-type: none">Faresone grenseFaresone - flomfareAngitthensyngrenseAngitthensyngrense - Hensyn landbrukDetaljeringsgrenseDetaljeringszone - Reguleringsplan skal fortsatt gjeldeBoligbebyggelse - n.åsværendeSentrumsformål - n.åsværendeVeg - n.åsværendeLHFR-areal - n.åsværendeBruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand <p>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</p> <ul style="list-style-type: none">PlanområdeGrense for arealformålHovedveg - n.åsværendeSamleveg - n.åsværende		



Reguleringsplaner		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	Ja	Nei
		x
Navn på reguleringsplaner:	2009001 Reguleringsplan for Hauge sentrum https://www.arealplaner.no/1111/arealplaner/70	
Hovedformål i reguleringsplan (se planer for detaljer):	Arealformål: Bolig/forretning/kontor	
Kartutsnitt:		
Tittelfelt	Utsnitt av reguleringsplaner	
		

Er det påbegynt planarbeid som kommunen kjenner til for eiendommen?	Ja	Nei
		x
Merknader:		
Det er påbegynt arbeid med kommuneplanens arealdel, ferdig på høring. https://www.sokndal.kommune.no/tjenester/teknikk-og-samfunn/plan-byggesak-og-oppmaling/plan/planer-til-horing/horing-og-offentlig-ettersyn-revidering-av-kommuneplanens-arealdel-2024-2036-for-sokndal-kommune-og-forslag-til-forutsigbarhetsvedtak.10535.aspx		