KANNIKBAKKEN 6

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Tegninger
Regulering
Kommunale opplysninger
Reseksjonering
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Kannikbakken 6, 4005 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 56, bnr. 756, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1526 **Referansenummer:** IC2084

Autorisert foretak: L&V Takst AS

Vår ref: Tommy Lauvstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

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

Selveierleilighet i 5. etasje i blokk bygget i 1976 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.
Boligen har vært igjennom større oppgraderinger i 2018, det er primært naturlig bruksslitasje uten behov for umiddelbart vedlikehold/oppgraderinger.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bygget har nedløp og beslag av aluminium, nyere ukjent alder.

Betongvegger fra byggeår med fasadeplater av nyere ukjent alder.

Malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiumsbeslag utvendig.
Prod.år 2017

Ytterdør av tre, med lyddemping (35dB) og B-30 brannmotstand.
Terrassedør i tre med 2-lags glass og aluminiumsbeslag utvendig.

Balkong på ca. 15 m2, med utgang fra stue.
Bygget i betongkonstruksjon, med terrasseplater av plast direkte på betonggulv, aluminium og betongrekkverk målt til ca. 115 cm.

Sameiet sitt ansvar.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater/betong

Overflater er nye i 2018 iht. tidligere salgsoppgaver.

Boligen har etasjeskiller av betongdekke, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert gjennom hele rommet er på: 19 mm.
Det er målt i Entre/gang.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er trapper i betong med fliser og stålrekkverk, samt heis i felles trappeoppgang.

Hvite profilerte dører fra 2018.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er oppgradert i 2018 iht. tidligere salgsoppgaver.
Ingen dokumentasjon fremvist.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall på 6 - 14 mm på 1 meter mot sluk.
Gulvet har over 10 mm lokalt fall i dusj.
Terskel er 76 mm høyere enn nivå på sluk og 53 mm over gulv ved terskel.

Plastsluk fra byggeår uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot flislagt vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Kjøkken med slette fronter, oppgradert i 2018.
Laminat benkeplate, laminatplater som backsplash over benk.
Integrert oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys-/kjøleskap.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vann- og avløpsrør er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber.
Stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, antatt varierende alder.
Stoppekran til seksjonen er lokalisert under vask på kjøkkenet.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, noe varierende alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)
Stakeluke antas å være lokalisert i fellesareal, ikke kontrollert.

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Ca. 120 liters varmtvannstank innebygget i hjørneskap i kjøkkenbenk, uten tilkomst for nærmere kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er felles og plassert i fellesareal/-gang.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

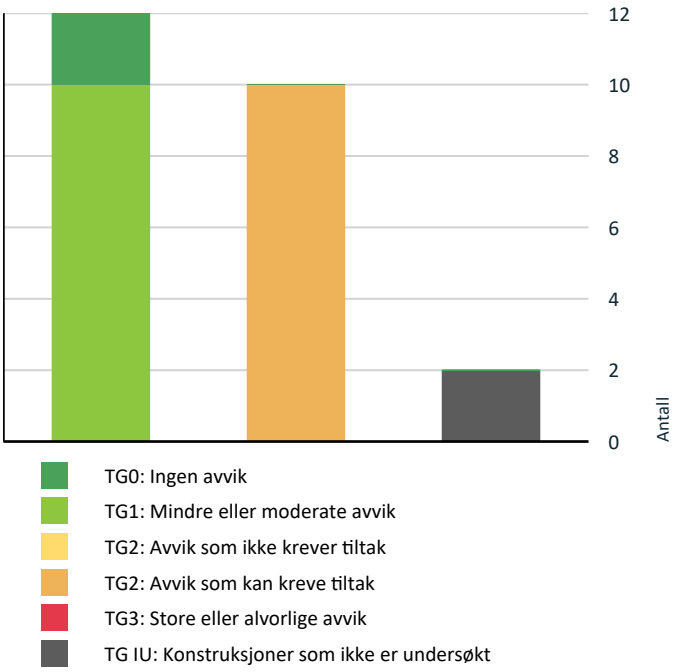
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Bygget har nedløp og beslag av aluminium, nyere ukjent alder.
Sameiet sitt ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert et løst veggfeste på nedløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Nedløpet må festes i veggfestet.



TG 1 Veggkonstruksjon

Betong fra byggeår med fasadeplater av nyere ukjent alder.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasser og var under befaringen derfor uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.
Sameiet sitt ansvar.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiumsbeslag utvendig.
Prod.år 2017
Sameiet sitt ansvar.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør av tre, med lyddemping (35dB) og B-30 brannmotstand.
Terrassedør i tre med 2-lags glass og aluminiumsbeslag utvendig.

Sameiet sitt ansvar.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 15 m2, med utgang fra stue.
Bygget i betongkonstruksjon, med terrasseplater av plast direkte på betonggulv, aluminium og betongrekkverk målt til ca. 115 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: parkett
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater/betong

Overflater er nye i 2018 iht. tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av betongdekke, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert gjennom hele rommet er på: 19 mm.
Det er målt i Entre/gang.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er trapper i betong med fliser og stålrekkverk, samt heis i felles trappeoppgang.
Dette er fellesforhold og sameiet sitt ansvar, ikke nærmere kontrollert.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er oppgradert i 2018 iht. tidligere salgsoppgaver.
Ingen dokumentasjon fremvist.

Årstall: 2018

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert en flis med sprekk ved festet til dusjstang.
- Det er registrert noe ufagmessig/manglende utførelse av sparkling med sparkelstrimmel i plateskjøter i tak, dette medfører at det stedvis sprekker opp i maling/skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må gjøres lokale utbedringer for å lukke avvikene.







5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall på 6 - 14 mm på 1 meter mot sluk.
Gulvet har over 10 mm lokalt fall i dusj.
Terskel er 76 mm høyere enn nivå på sluk og 53 mm over gulv ved terskel.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

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

- Det er registrert sluk fra byggeår og det mangler membran/mansjett til klemring ifbm. oppgradering av badet i 2018. I moderne bad ser man ofte membranen klemt med klemring i sluket. I eldre bad, særlig før 1997, var det vanlig med andre løsninger. Hvis membranen ikke er synlig i sluket, og det ikke finnes annen dokumentasjon, gir dette normalt TG2, eller TG3 dersom det er stor usikkerhet eller mistanke om feil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon på membran-og slukutførelse om mulig.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot flislagt vaskerom.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Kjøkken med slette fronter, oppgradert i 2018.
Laminat benkeplate, laminatplater som backsplash over benk.
Integrert oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber.
Stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, antatt varierende alder.

Stoppekran til seksjonen er lokalisert under vask på kjøkkenet.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, noe varierende alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Stakeluke antas å være lokalisert i fellesareal, ikke kontrollert.

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

Dette gjelder avløpsledninger fra byggeår, eller rør som er skjult/uten dokumentasjon.

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

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig luftsirkulasjon med veggventiler og tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG IU Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank innebygget i hjørneskap i kjøkkenbenk, uten tilkomst for nærmere kontroll.

TG 2 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.

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er felles og plassert i fellesareal/-gang.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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?
   Ja - Det er ikke fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring, bør oversendes eller legges i boligmappa.no

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   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

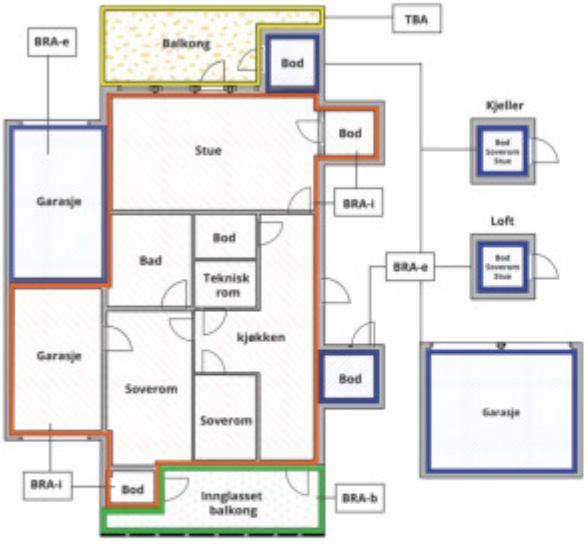
Hva er måleverdig areal?

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?

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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	62			62	15
Underetasje - fellesareal		3		3	
SUM	**62**	**3**			**15**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod/teknisk, Soverom, Stue/kjøkken		
Underetasje - fellesareal		Bod - ekstern	

Kommentar

Øvrige opplysninger:
- Ekstern bod i fellesareal utenfor seksjonen på ca. 3 m2 (medtatt i BRA-e).

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."

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	62	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	756	0	9	581 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kannikbakken 6

Hjemmelshaver
Tellefsen Kristoffer Breilid

Eiendomsopplysninger

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

Formål: Boligbebyggelse
Reguleringsplan: Plannavn - Detaljregulering for Olav Vs gate 11 - St. Svithuns gate 1.
PlanID: 2641

Om tomten

Felleseiet tomt. Opparbeidet med p-anlegg under terreng.

Tinglyste/andre forhold

1976/907694-1/102 SEKSJONERING
02.07.1976 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 9
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 22/1516

2015/1059200-1/200 RESEK/TILLEGGSSEK
12.11.2015 NYE SEKSJONER:
SNR: 6
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 22/1538
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 9
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 22/1538

Ingenting å bemerke utover dette.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IC2084

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250167

Selger 1 navn
Kristoffer B Tellefsen

Gateadresse
Kannikbakken 6

Poststed	Postnr
Stavanger	4005

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250167

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250167

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250167

Tilleggskommentar

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: 301250167

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Breilid Tellefsen	52fedb7ab00f22d1781759ae1b500cb14d0d1403	14.05.2025 18:16:59 UTC	Signer authenticated by One time code

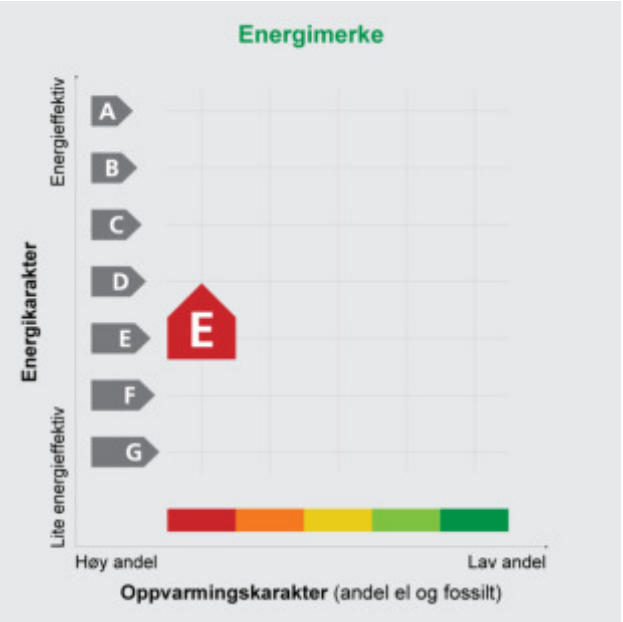
Document reference: 301250167

- 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kannikbakken 6
Postnr	4005
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	56
Bnr.	756
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	4537874
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2021-1301576
Dato	22.08.2021



Innmeldt av	Sonja Elise Liland Bjørnsen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Sameiet Kannikbakken 6		Vår ref.:	1616/9
Kannikbakken 6		Type:	Eierseksjonssameie
4005 STAVANGER		Eiere:	Kristoffer Breilid Tellefsen
Organisasjonsnr:	993 276 359	Seksjonsnr:	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 2 248

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 248

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (kr):	0	Gjeld siste år soppg.:	0
Klient ajourf. kr:	4 094 859,37	Klient gj. s. år soppg.:	1 554 164

Spesifikasjon av kr:

Lånenummer: 12136921558, Dnb Bank ASA

Annuitetskr, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.05.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 21.05.2025: 1 512 420

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 31.03.2017 (siste termin 30.06.2032)

Dette er et IN-kr, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i år. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Paul Jørgensen
Adresse:	Kannikbakken 6
Postnr/-sted:	4005 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 47795344
E-post:	styretKB6@outlook.com
Webside:	www.kb6.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	349
Annen formue:	6 330	Utgifter:	319		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976
Gårds/bruksnr:	56/756
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	32103614

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2016	Første innflytting:	01.01.2016	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Ingen		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemkrs:	Nei	Antall rom:			

Boligopplysninger:

Sameiet Kannikbakken 6	Vår ref.:	1616/9
Kannikbakken 6	Type:	Eierseksjonssameie
4005 STAVANGER	Eiere:	Kristoffer Breilid Tellefsen
Organisasjonsnr: 993 276 359		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Bruk 22

Fasiliteter:

- 50 leiligheter og 7 næringsseksjoner
- vedtekter og ordensregler
- heis
- vaktmestertjenester og renholdstjenester
- avdelingsregnskap
- Dette innebærer at sameieren har såkalt proratansk ansvar for sameiets forpliktelser
- IN ordning på ån i DNB, kan innfris i mars, juni, september og desember. Bate må kontaktes en måned før ønsket innfrielse.
- Boligselskapet har kollektiv avtale for internett. Kontakt selger for mer info.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Styret benytter elektronisk kommunikasjon til eierne.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KANNIKBAKKEN 6
(org. nr. 993276359)

Oppdatert på Årsmøte april 2024

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kannikbakken 6. Sameiet består av 50 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 56, bnr. 756 i Stavanger kommune. Sameiet er opprettet ved seksjonerings-begjæring tinglyst 2. juli 1976.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av seksjonen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

(4) Når en seksjonseier leier ut leilighet på langtidsutleie (utover 90 dager), så skal styret få tilsendt navn og en e-mail på leietager, for å sikre en god og effektiv kommunikasjon med alle beboere i sameiet. Det er seksjonseiers ansvar å fremsende denne informasjon til Styret.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som seksjonseierne plikter å følge. Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan bli å bedømme som vesentlig mislighold som kan lede til salgspålegg etter eierseksjonsloven § 38 og disse vedtekter pkt. 6-2.

3-3 Kamera/video overvåkning

Sameiet har installert kamera/video overvåking i felles areal kjeller 2.etasje og i felles areal ved inngang 3.etasje. Ingen av videokamera vil ha overvåkning ut mot kommunalt/felles uteområde, og er begrenset til innvendige områder i 2. og 3. etasjer. Video materiale vil kunne lagres i maksimum 1 uke av gangen. Styret har fullmakt til å gjennomgå videomateriale. Video material kan overlates på forespørsel til politiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for de andre seksjonseierne eller brukerne av gården. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den. Tilsvarende ansvar gjelder om skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring oppstår. Seksjonseier dekker egenandel med mindre eier kan sannsynliggjøre ansvarsfrihetsgrunner som listet opp over. Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne innboforsikring som dekker skader på eget inventar og installasjoner som nevnt under dette punkt.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Sameiet ved styret plikter å tegne/opprettholde bygningsforsikring på vanlige vilkår.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

Næringsseksjonene betaler kostander for sine seksjoner til varmt vann, avfallshåndtering og

ventilasjon, herunder til drift og vedlikehold av varmtvannsanlegg og ventilasjonsanlegg som utelukkende tjener disse seksjoners behov og med en kostnadsfordeling i forhold til naboeiendommene Olav V's Gate 11 og garasjeanlegget i St. Svithuns gate 1 i henhold til disse vedtekter pkt. 10 og eventuelle egne avtaler som måtte gjelde mellom disse.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til sameiets sikringsfond.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år.

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret skal forelegge årsmøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmålet om å foreta større arbeider som ikke er uoppsettelige, for øvrig gjelder de begrensninger som følger av disse vedtektene pkt. 8-7 (4) og (5).

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

Styret kan gi fullmakt til å utføre oppgaver til en forretningsfører så lenge loven og disse vedtekter ikke er til hinder for dette.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Med skriftlig menes det e-post, mens andre skriftlige metoder som bruk av SMS og nettside er også mulig hvis styret ønsker det. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter størrelsen på den seksjon han eier i sameiet.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 prosent (maks 200 000 kr i budsjettåret) av de årlige fellesutgiftene,
h. endring av vedtektene.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til sameiene Olav V's gt.11 og garasjeanlegg i St.Svithuns gate 1. (utdrag fra tinglyste vedtekter av 1977)

(1) Festere og brukere under Olav V's gt.11 gis rett til vederlagsfritt å bruke alle sjakter, gjennomføringer og ventilasjonsrom i kjeller for dertil bestemt teknisk bruk, bi-trapp fra kjeller til 4. etasje, transportgang, søppelrom og korridor i 2. etasje, vindfang og korridor i 3. etasje, korridor og toaletter i 4. etasje. Videre har de nevnte rettighetshavere rett til å bruke de lokaliteter i 2. etasje som er innredet til boder, men som på tegninger er merket tilfluktsrom, til tilfluktsrom hvis slik bruk av lokalene skulle bli nødvendig.

(2) Alt varmt vann til sameiet Olav V's gt. 11 og kontorlokalene i Kannikbakken 6 leveres av felles anlegg. Omkostningene ved drift, vedlikehold og reparasjoner av anlegget bæres av brukerne i forhold til størrelsen av de lokaler vedkommende disponerer.

(3) Søppelrom i Kannikbakken 6 er til felles bruk også for sameiet Olav V's gt.11 og sameiet Dronningensgate 5, garasjeanlegg i St.Svithuns gate 1. Alle omkostningene ved drift, vedlikehold, reparasjon og renhold av søppelrommet fordeles med en halvpart på brukerne av sameiet Olav V's gt. 11 og en halvpart på seksjonseierne i Kannikbakken 6. Eierne av kontorlokalene i Kannikbakken 6 og Olav V's gt. 11 må selv for egen omkostning sørge for å fjerne sitt eget avfall.

(4) Ventilasjonsanlegg for Olav V's Gate 11 og kontorlokalene i Kannikbakken 6 er felles. omkostningene ved drift, vedlikehold og reparasjon av anlegg med ventilasjonsrom fordeles etter kvadratmeter bruken for festeme under Olav V's gt. 11 og kontorbrukerne i Kannikbakken 6.

(5) Alle utgifter eller omkostninger påført ved arbeider/tiltak av enhver art som er til felles fordel både for seksjonseierne i Kannikbakken 6 og Olav V's gt. 11, og hvor fordeling ikke ellers er uttrykkelig angitt i dette dokument, fordeles med en halvpart på Kannikbakken 6 og en halvpart på Olav V's gt. 11. Er arbeidet/tiltaket til fordel for garasjeanlegg i St.Svithuns gate 1, fordeler forretningsfører utgiftene etter egen utregning.

(6) Sameiet Kannikbakken 6 har felles vaktmestertjeneste med sameiet Olav V's gt. 11 og sameiet Dronningensgate 5, garasjeanlegg i St.Svithuns gate 1. Kostnadene til vaktmester fordeles med 45 % på Kannikbakken 6, 45 % på Olav V's gate 11 og 10% på Dronningensgate 5 i St.Svithuns gate 1.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Kannikbakken 6.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 25.03.2025, kl. 18:00

Folkets Hus, Løkkeveien 22, Stavanger

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Refundering av ventilasjons kostnader KB6 seksjonseiere til KB6 Næring

6 Sameiets totale eierbrøk (nevner) økes med 17 eierbrøk fra 1538 til 1555 nevnerbrøk.

7 Justering av seksjonseierbrøk for seksjons nr. 52

8 Valg

8.1 Valg av styremedlem for 2 år

8.2 Valg av valgkomité

8.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Kannikbakken 6

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 120 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Refundering av ventilasjons kostnader KB6 seksjonseiere til KB6 Næring

Det vises til Vedtekter for sameiet Kannikbakken 6, Punkt 5-1 og 10 (4)

"Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Næringsseksjonene betaler kostander for sine seksjoner til varmt vann, avfallshåndtering og ventilasjon, herunder til drift og vedlikehold av varmtvannsanlegg og ventilasjonsanlegg som utelukkende tjener disse seksjoners behov og med en kostnadsfordeling i forhold til naboeiendommene Olav V's Gate 11 og garasjeanlegget i St. Svithuns gate 1 i henhold til disse vedtekter pkt. 10 og eventuelle egne avtaler som måtte gjelde mellom disse."

"Ventilasjonsanlegg for Olav V's Gate 11 og kontorlokalene i Kannikbakken 6 er felles. omkostningene ved drift, vedlikehold og reparasjon av anlegg med ventilasjonsrom fordeles etter kvadratmeter bruken for festeme under Olav V's gt. 11 og kontorbrukerne i Kannikbakken 6."

Intensjonen da vedtekter ble satt opp var ikke at kontorbrukerne skulle betale for drift av eget ventilasjonsanlegg og samtidig betale for felles ventilasjon i Kannikbakken 6 - et ventilasjonsanlegg de ikke er tilknyttet.

Det fremmes derfor forslag om å få lagt inn som et tilleggspunkt i vedtekter at kontorbrukerne blir fritatt sin del av fellesutgifter i Kannikbakken 6 som går til drift av ventilasjonsanlegg.

Formulering av tekst som skal inn i vedtekter kan overlates til advokat for at dette skal bli korrekt.

Mvh,

Anne Renate Aasen - eier næring 4 etg
Anne Gine Weberg - eier boligseksjon
Dag Rune Østhus - eier næring 4 etg
Anne Lill Follegg - eier næring 4 etg
Stig Kristensen - representerer seksjon 1 og seksjon 2 i næring
Sigmund Bjorheim - representerer seksjon 1 og seksjon 2 i næring

Forslag til vedtak: Det fremmes derfor forslag om å få lagt inn som et tilleggspunkt i vedtekter at kontorbrukerne blir fritatt sin del av fellesutgifter i Kannikbakken 6 som går til drift av ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling: Styret gjennomgikk forslaget på styremøte den 17 feb. 2024, og styret støtter ikke forslaget.

Hovedårsaken er at dette er avvik fra KB6 vedtekter på grunnleggende kost fordelings prinsipper som styret ikke ønsker å avvike fra. Kostnadsmessig utgjør KB6 ventilasjons kost en meget liten del av det samlede beløp for næring KB6. Grunnlaget for kost oversikt blir gjennomgått i årsmøte.

6. Sameiets totale eierbrøk (nevner) økes med 17 eierbrøk fra 1538 til 1555 nevnerbrøk.

I 2015 ble det gjennomført en ny re-seksjonering av sameiet Kannikbakken 6 (KB6), og ble godkjent den 12.11.2015 av Stavanger kommunen, se dokument «*2015.11.12 Tinglysning SE Kannikbakken 6 Re-seksjonering 11_2015.pdf*»

Reseksjoneringen ble i hovedsak gjennomført på grunn av at:

1. sameiet stemte over å øke sameier brøken (nevner) fra 1517 til 1538 ved det ekstraordinære sameiermøte den 16.06.2015 på grunn av salg av vaktmesterleilighet H0505
2. sameiet skulle gjennomfører en større renovering hvor alle seksjonseiere skulle ta sin rettmessige del av renoverings omkostningene
3. sameiet ville gå til en kost fordeling basert på eierbrøk (total nevner i sameierbrøk og seksjonsbrøk for næring- og bolig seksjoner)

I dokumentet for søknaden til Stavanger kommune for re-seksjonering viser det seg at seksjon nr. 52 /leilighet H1401 har en feil sameierbrøk på eierbrøk 18. Det riktige tall ifølge de originale tegninger og tilsvarende hjørne leiligheter fra 5 -13 etasje, har eierbrøk 35. Styret vet ikke hvor lenge denne feil i eierbrøk har vært på seksjon 52. Se oversikt over seksjoner i vedlagt dokument: *«2025.03 Årsmøte_Hxx01 seksjoner Kannikbakken 6.pdf».*

Se også vedlagt oversikt over alle seksjoner og eierbrøker i vedlagte dokument: *«2025.03 ÅrsmøteKB6_Justering til NY total eksjonseierbrøk.pdf».* Denne oversikt gir basis for den nye totale nevner i sameiets eierbrøk på 1555 deler.

Den 25.11.2025 fikk det daværende styret med assistanse av avd. Øglænd en anbefaling for å gå fra en kost fordeling basert på nytteverdi til en kost fordeling basert på seksjonseierbrøk, spesielt da med hensyn til den større renovering av KB6 som ble planlagt, se vedlagt notat: *«2015.11.25 Basis for kost fordeling til styret_notat Avd. Øglænd FOLLKTN25PP.pdf».* Dette notat var grunnlaget for justeringen av kostbrøk basert på eierbrøk, da historisk noen næringsseksjoner betalte for høy og noen nærings seksjoner for lav andel av felleskostnader. Dessverre har dette notat også den følge feil på seksjon 52/leilighet H1401 som det tinglyste reseksjonerings dokument fra kommunen.

En gjennomgang av originale byggetegninger fra KB6, viser at seksjon nummer 52/ leilighet H1401 er av tilsvarende størrelse som de *andre store leiligheter i nordøstlige hjørnet fra 5. til 13. etasje, se vedlagte tegninger:* «2025.03 Kannikbakken 6 5-14 etasje oversikt.pdf»

Forslag til vedtak: Kannikbakken 6 totale sameierbrøk økes fra nåværende (nevner) 1538 til 1555 nevner, og sameiets totale nevner brøk og nye seksjonseierbrøker tinglyses.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

7. Justering av seksjonseierbrøk for seksjons nr. 52

Se beskrivelse av sak i innmeldte sak 6 (sameiets totale eierbrøk - nevner)

Vedlegg fra sak 6 er tilsvarende grunnlagt for denne sak

Forslag til vedtak: Justering av seksjonseierbrøk for seksjons nummer 52/H1401 økes med eierbrøk 17, fra tidligere 18 brøk til total 35 eierbrøk, tilsvarende eierbrøk for tilsvarende samme størrelse leiligheter.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlem for 2 år

OVG11/ ved Stig Kristensen stiller til valg i styret for 2 år.

Ole Jan Olsen ble valgt for 2 nye år i 2023, og ønsker ikke gjenvalg.

Nasrin Hashemi ble valgt for 2 år i 2023, og ønsker ikke gjenvalg.

Dag Rune Østhus, Wenche Bruun og Håkon Thingstad ble valgt for 2 år i 2024.

8.2 Valg av valgkomité

1616 Sameiet Kannikbakken 6

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 534 032	1 460 928	1 534 100
Innbetalt til felles l³n - avdrag		410 786	396 250	0
Innbetalt til felles l³n - renter		108 064	105 718	0
Innbetalt felleskostnader nÑring		351 912	335 172	351 920
Leieinntekter fra antenner		179 217	172 324	184 400
Andre driftsinntekter		42 587	40 753	43 700
Sum Inntekter		2 626 598	2 511 144	2 114 120
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	136 920	74 165	137 000
Forretningsførerhonorar		105 072	100 260	110 500
Tilleggstjenester forretningsfører		9 670	8 200	12 100
Revisjonshonorar	2	12 445	11 459	12 500
Vaktmestertjenester		136 504	185 150	91 600
Drift og vedlikehold	3	798 139	580 170	984 500
TV og/eller internett		210 337	199 384	215 000
Forsikringer		124 851	163 477	146 800
Energi/strøm		197 718	242 090	167 300
Administrasjonskostnader		28 078	6 709	21 000
Sum kostnader		1 759 733	1 571 063	1 898 300
Driftsresultat		866 865	940 081	215 820
Finansielle poster				
Renteinntekter		24 365	15 070	23 000
Rentekostnader		127 255	142 063	0
Netto finanskostnader		102 890	126 992	-23 000
Resultat	4	763 975	813 089	238 820

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 549	9 203
Forskuddsbetalte kostnader		74 725	97 922
Andre fordringer		82 679	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		495 437	489 741
Sum omløpsmidler		668 390	596 867
SUM EIENDELER		668 390	596 867

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 655 012	-4 418 987
Sum egenkapital	5	-3 655 012	-4 418 987
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	6	1 554 165	2 085 621
IN ordning(individuell nedbetaling)	6	2 542 844	2 798 020
Sum langsiktig gjeld		4 097 009	4 883 641
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 073	3 577
Leverandŋrgjeld		183 118	94 338
P³ lŋpne renter		552	-196
Annen kortsiktig gjeld		34 650	34 493
Sum kortsiktig gjeld		226 393	132 213
Sum gjeld		4 323 402	5 015 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		668 390	596 867

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Paul Jŋrgensen Styreleder	Dag Rune ðsthus Styremedlem	Nasrin Hashemi Styremedlem
Ole Jan Olsen Styremedlem	Wenche Bruun Styremedlem	H³kon Thingstad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i sŊrskilt note. Med arbeidskapital menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	120 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	9 165
Sum personalkostnader	136 920	74 165

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	127 655	130 232
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	545 334	375 467
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	3 029	3 436
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	22 766	14 473
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	4 800	7 219
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	93 491	46 266
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 064	3 076
Sum	798 139	580 170

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	763 975	813 089
Avdrag p³ l³ n	-786 632	-750 483
Endring arbeidskapital	-22 657	62 606
Omlnpsmidler	668 390	596 867
Kortsiktig gjeld	226 393	132 213
Arbeidskapital	441 997	464 654

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, nÑring	-2 651 699	105 299	-2 756 998
Sameiekapital, seksjonseiere	-1 003 313	658 676	-1 661 989
Sum Egenkapital	-3 655 012	763 975	-4 418 987

Negativ egenkapital fremkommer som fñlge av renovering av tak og fasader utfñrt i 2016-2017. L³net er fordelt p³ de seksjonseiere som ñnsket l³n. Sameiet har bevist ñkonomi-styring for ³ sikre sameiets videre drift. Sameiet har positive disponible midler. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge	Dnb Bank ASA
Form³l:		L³n til rehabilitering
L³nenummer:	60308100424	12136921558
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2018	2017
Rentesats:	7.45 %	6.50 %
Betingelser:	I fñlge renteendringsbrev	
Beregnet innfridd:	30.12.2024	30.06.2032
Opprinnelig l³nebelñp:	3 000 000	7 321 500
L³nesaldo 01.01:	375 494	1 710 127
Avdrag i perioden:	375 494	155 962
L³nesaldo 31.12:	0	1 554 165
Saldo 5 ³r frem i tid:	0	603 432
Andelssaldo 01.01:	0	2 798 014
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	255 176
Andelssaldo 31.12:	0	2 542 838
Sum pantegjeld for l³n:	0	4 097 003

Avdelingsregnskap

	Bolig	NNjring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 534 032	0	1 534 032
Innbetalt til felles l³n - avdrag	410 786	0	410 786
Innbetalt til felles l³n - renter	108 064	0	108 064
Innbetalt felleskostnader nNjring	0	351 912	351 912
Leieinntekter fra antenner	145 775	33 442	179 217
Andre driftsinntekter	34 640	7 947	42 587
Sum Inntekter	2 233 298	393 301	2 626 598
Kostnader			
Styrehonorar, ljnn etc.	111 371	25 549	136 920
Forretningsfjrerhonorar	85 466	19 606	105 072
Tilleggstjenester forretningsfjrer	7 866	1 804	9 670
Revisjonshonorar	10 123	2 322	12 445
Vaktmestertjenester	111 032	25 472	136 504
Drift og vedlikehold	649 277	148 862	798 139
TV og/eller internett	210 337	0	210 337
Forsikringer	101 553	23 297	124 851
Energi/strjm	160 824	36 894	197 718
Administrasjonskostnader	22 902	5 175	28 078
Sum kostnader	1 470 750	288 983	1 759 733
Driftsresultat	762 547	104 318	866 865
Finansielle poster			
Renteinntekter	19 818	4 546	24 365
Rentekostnader	123 689	3 566	127 255
Netto finanskostnader	103 871	-981	102 890
Resultat	658 676	105 299	763 975

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kannikbakken 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kannikbakken 6

Styreleder	Paul Jørgensen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Wenche Bruun (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Dag Rune Østhus (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Håkon Thingstad (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Ole Jan Olsen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Nasrin Hashemi (sign.)	19.02.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Kannikbakken 6

Sameiet Kannikbakken 6 ligger i Stavanger kommune og består av 50 boenheter og 7 næringsenheter, totalt 57 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 993276359.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Paul Jørgensen
Styremedlem, Wenche Bruun
Styremedlem, Dag Rune Østhus
Styremedlem, Håkon Thingstad
Styremedlem, Ole Jan Olsen
Styremedlem, Nasrin Hashemi

Styrets arbeid i 2024

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 22 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Det har ikke vært avholdt noen arrangementer for sameiet

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1. **HMS-arbeid:**
   Heis og ventilasjons vedlikehold og ettersyn er gjennomført i henhold til den årlige plan. Heiskontrollen påpekte et par avvik ved sin inspeksjon på heis telefonen (nødtelefon) og på belysning i heis sjakt, og er etterfølgende utbedret/reparert av vår heis vedlikeholds leverandør.

   Presto Brann & Sikkerhets Service har utført den årlige inspeksjon av brann/sikkerhets utstyr i sameiet. Utbedring av mangelfull skiltning ble påpekt. Vaktmester har utført sameiets årlig HMS gjennomgang, og 2 avvik er rapportert og skal utbedres i Q1-25.

   Mange seksjonseiere har gjennomført HMS egenkontroll av sine leiligheter, og styret oppfordrer alle seksjonseiere til å gjennomgå den årlig HMS sjekk av sin leilighet. Dette er for egen og sameiets brann sikkerhet.

2. **De viktigste aktiviteter i 2024:**

- Sameiets "blanko-lån"/forbrukslån fra Nordea er nedbetalt ved utgang 2024.
- Lukning av søppel sjakten og bedre styr på søppel håndtering og avfalls rommet generelt
- Nye LED tak lamper med "smart" tenn/slukk i alle ganger (energi sparende)
- Ny forsikrings avtale hos Fremtind Forsikring
- Ny vaktmester avtale ble etablert
- Vann/is i rekkverks søyler er et vedvarende problem og det jobbes med en akseptabel løsning
- Etter innbrudd/hærverk ble branndører, låser og video overvåking installert i 2./3.eta og heis
- Maling / renovering av gang vegger i 2.etasje / kjeller
- Reparasjon av vannlekkasje i ventilasjon rommet i 15. etasje / taket
- Problem med leietager(e) og problem rundt høy støy/bråk i et par leiligheter
- En ny enklere/oppdaterbar inngangs tablå ved hovedinngangen installert
- Feil i seksjons brøk (total brøk/nevner) og en boligseksjons brøk - forslag til vedtak i årsmøte
- Gjennomgang av KB6 vedtekter og forliks avtalen fra 2017 (hvor sameiet fikk medhold) med med Øgreid forvaltning (tidligere Ferrum/OVG11) og ventilasjons kost fordeling mellom sameiet KB6, KB6 næring og OVG11.

Styrets planer for 2025

- Styret vil skifte ut gulvtepper i ganger i løpet av året
- Styret ønsker å holde felles omkostninger på samme nivå som i 2024, selv om pris stigninger og konjunktur tilsier noe annet
- Gjennomgang av de kontrakter vi har pr i dag, og vurdere fortløpende behov og kvalitet i forhold til kost. Spesifikt er TV/internett løsning, vaktmester avtalen og strøm leverandør til vurdering
- Fortsette med kost fokus og etablere en god basis-økonomi for sameiet
- Tettere dialog med utleiere/utleie selskaper, seksjonseiere og leietakere for å etablere et enda bedre boforhold i sameiet

Forsikringsavtale

Sameiet Kannikbakken 6 er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 32103614.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Sameiets egenandel er på 25.000 kr pr skade.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Sameiet Kannikbakken 6, ved styret

Sandnes, 25.11.2015
Vår ref.: 14383/2600

Notat angående felleskostnader

Dette notatet er ment som grunnlag for gjennomgang i styremøte torsdag 26.11.2015 klokken 18.00.

Eierseksjonssameieloven § 23:

§ 23.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Vedtektene punkt 5-1

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Næringsseksjonene betaler kostnader for sine seksjoner til varmt vann, avfallshåndtering og ventilasjon, herunder til drift og vedlikehold av varmtvannsanlegg og ventilasjonsanlegg som utelukkende tjener disse seksjoners behov og med en kostnadsfordeling i forhold til

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kannikbakken 6 tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Folkets Hus, Løkkeveien 22, Stavanger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kristine Hogsnes ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 16 seksjoner og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 17 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 120 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Refundering av ventilasjons kostnader KB6 seksjonseiere til KB6 Næring

Det ble informert om at i henhold til eierseksjonsloven, så krever saken full tilslutning fra alle som blir berørt av en endring i kostnadsfordelingen for å vedtas.

Vedtak:
Saken fikk ikke full tilslutning, og ble dermed ikke vedtatt.

6. Sameiets totale eierbrøk (nevner) økes med 17 eierbrøk fra 1538 til 1555 nevnerbrøk.

Styreleder presenterte saken, og bakgrunnen for hvorfor nevner for sameiet ønskes endret fra 1538 til 1555. Dette henger sammen med at når teller i sak 7 økes, så må også nevneren totalt økes.

Vedtak:
Kannikbakken 6 totale sameierbrøk økes fra nåværende (nevner) 1538 til 1555 nevner, og sameiets totale nevner brøk og nye seksjonseierbrøker tinglyses.

Enstemmig vedtatt.

7. Justering av seksjonseierbrøk for seksjons nr. 52

Styreleder presenterte saken, og bakgrunnen for hvorfor teller for seksjon 52 ønskes endret fra 18 til 35.

Vedtak:
Justering av seksjonseierbrøk for seksjons nummer 52/H1401 økes med eierbrøk 17, fra tidligere 18 brøk til total 35 eierbrøk, tilsvarende eierbrøk for tilsvarende samme størrelse leiligheter.

Enstemmig vedtatt.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlem for 2 år

Stig Kristensen (representant fra Olav V's gate 11 Holding AS) stilte til valg.

I tillegg kom det benkeforslag fra salen om at Grethe Lea stilte til valg.

Vedtak:
Stig Kristensen og Grethe Lea ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

8.2 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

8.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Paul Jørgensen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Wenche Bruun - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Håkon Thingstad - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Dag Rune Østhus - valgt for 2 år i 2024

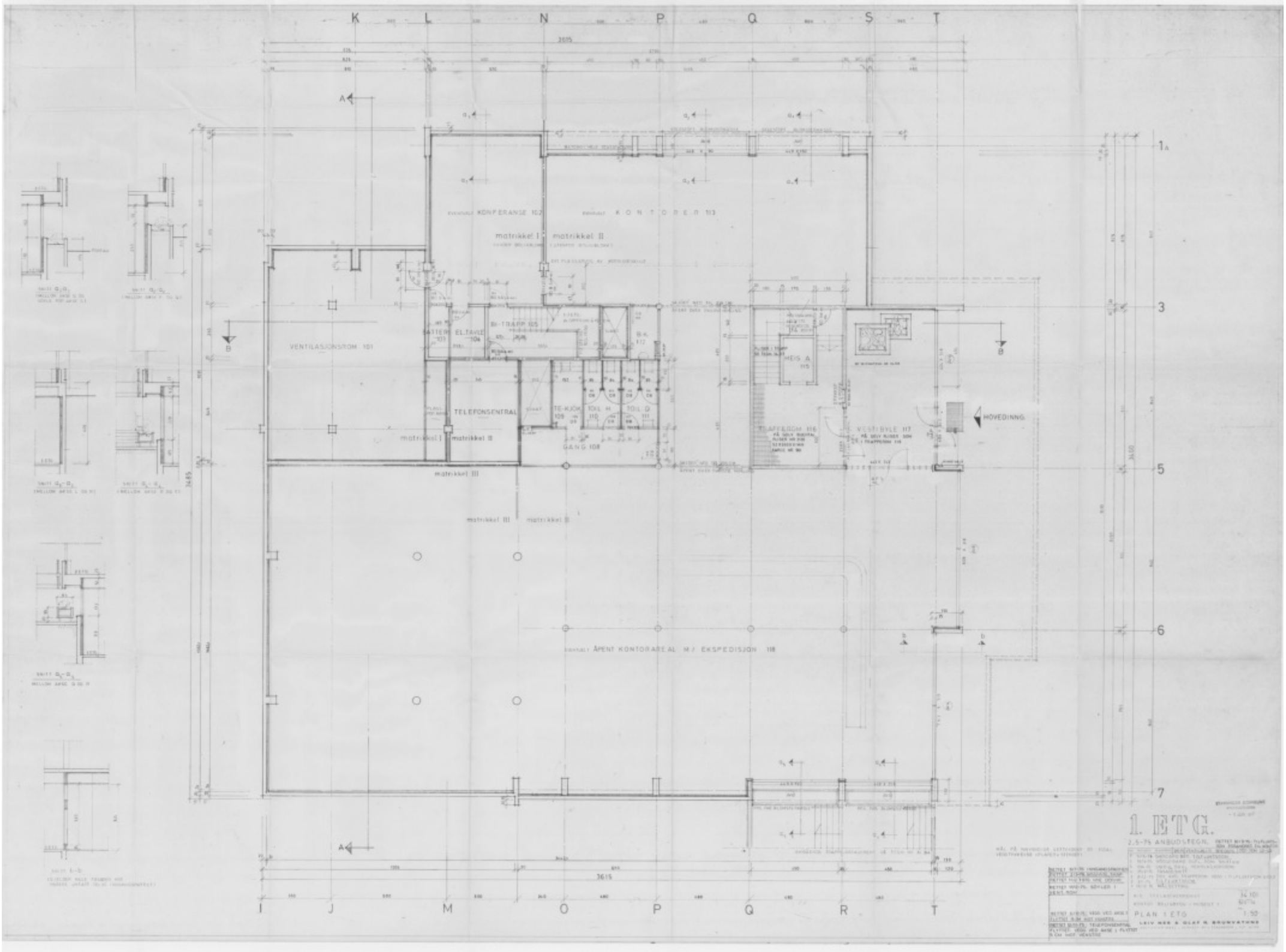
Styremedlem: Stig Kristensen - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Grethe Lea - valgt for 2 år i 2025

Stavanger, 25.03.2025

Vedtak:
Tatt til orientering

TEGNINGER


K L N P Q S T
I J M O P Q R T
1 3 5 6 7
A
B
KONFERANSE 102
KONTOR 103
matrikkel I
matrikkel II
matrikkel III
VENTILASJONSROM 101
BATTERI ELTAVLE 104
BI-TRAPP 105
B.K. 112
HEIS A 115
TELEFONSENTRAL
TE-KJØK 109
TOIL H 110
TOIL D 111
GANG 108
TRAPPEROM 116
VESTIBYLE 117
HOVEDINNG
ÅPENT KONTORAREAL M/ EKSPEDISJON 118
3615
3485
1. ETG.
PLAN 1 ETG.
1:50



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR
12 APR. 1974

10.4.75	LY UTGÅR MED TERRASSE I 4.ETG
45-75	DELING PARAPET OVER 3 ETG
9.10.75	FASADE 4. ETASJE

2575 ANBUDSTEGNING

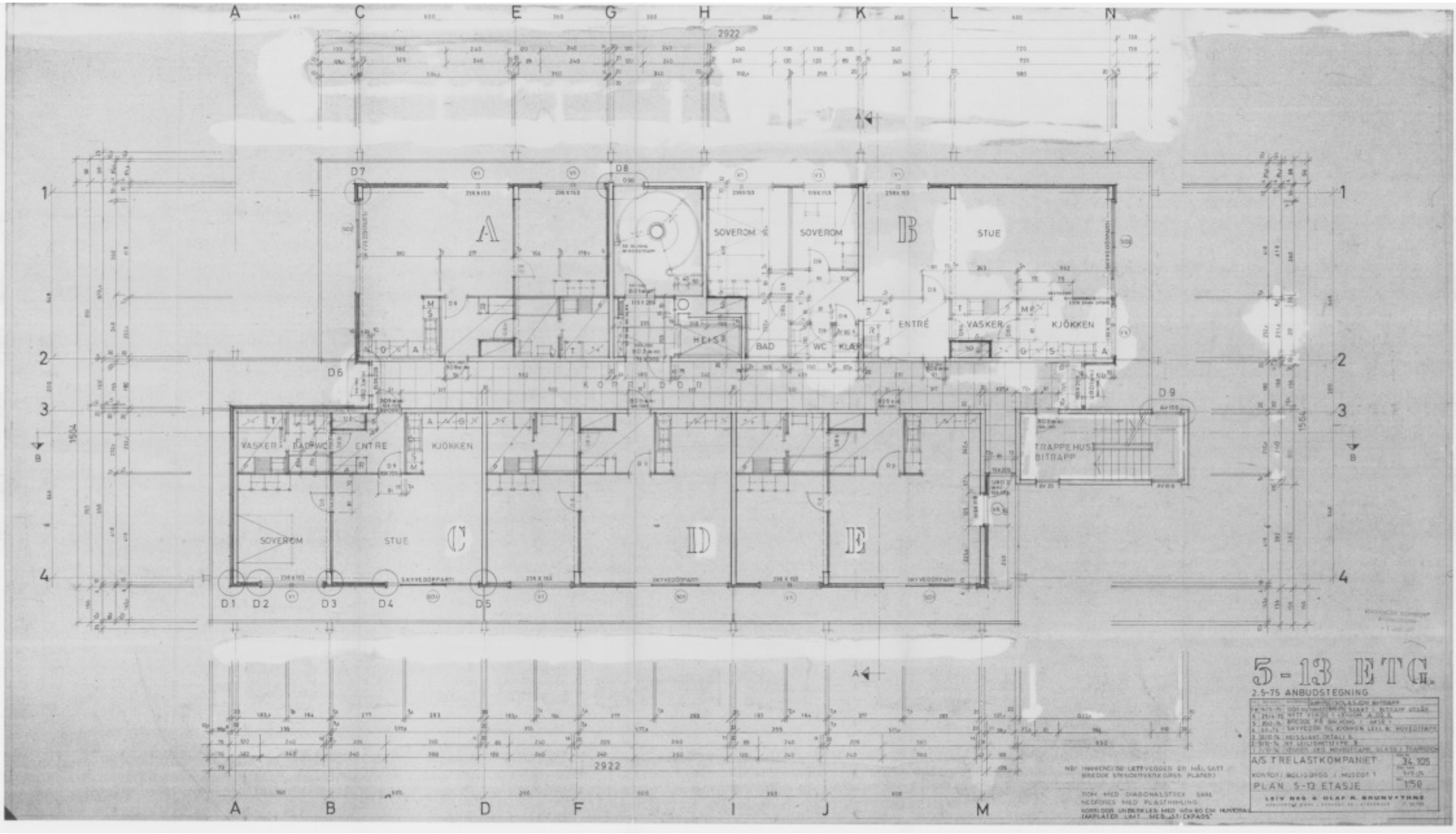
TRELASTKOMPANIET A/S

KONTOR / BOLIGBLOKK I MUSEGT.

FASADE MOT KANNIKBAKKEN

TEGN.NR.	34.111
DATO	3 9 1974
MÅL	1:100

LEIV NES & OLAF M. BRUNVATHNE



5-13 ETG.

2.5-75 ANBUDSTEGNING

A/S TRELASTKOMPANIET	34.105
KONTOR/BOLIGBYGG I MUSDØY 1	
PLAN 5-13 ETASJE	1:50

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

Ferdigattest.

Bygningen som er anmeldt på eiendommen Muségt. 1 og Kannikbakken 6
tilhørende Sameiet Muségt. 1 og Sameiet Kannikbakken 6
er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak av 17. august 1973 sak 1039.
og kan tas i bruk.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, den 18. oktober 1976

Reidar Haukali

Magne Kr. Dørheim

REGULERING

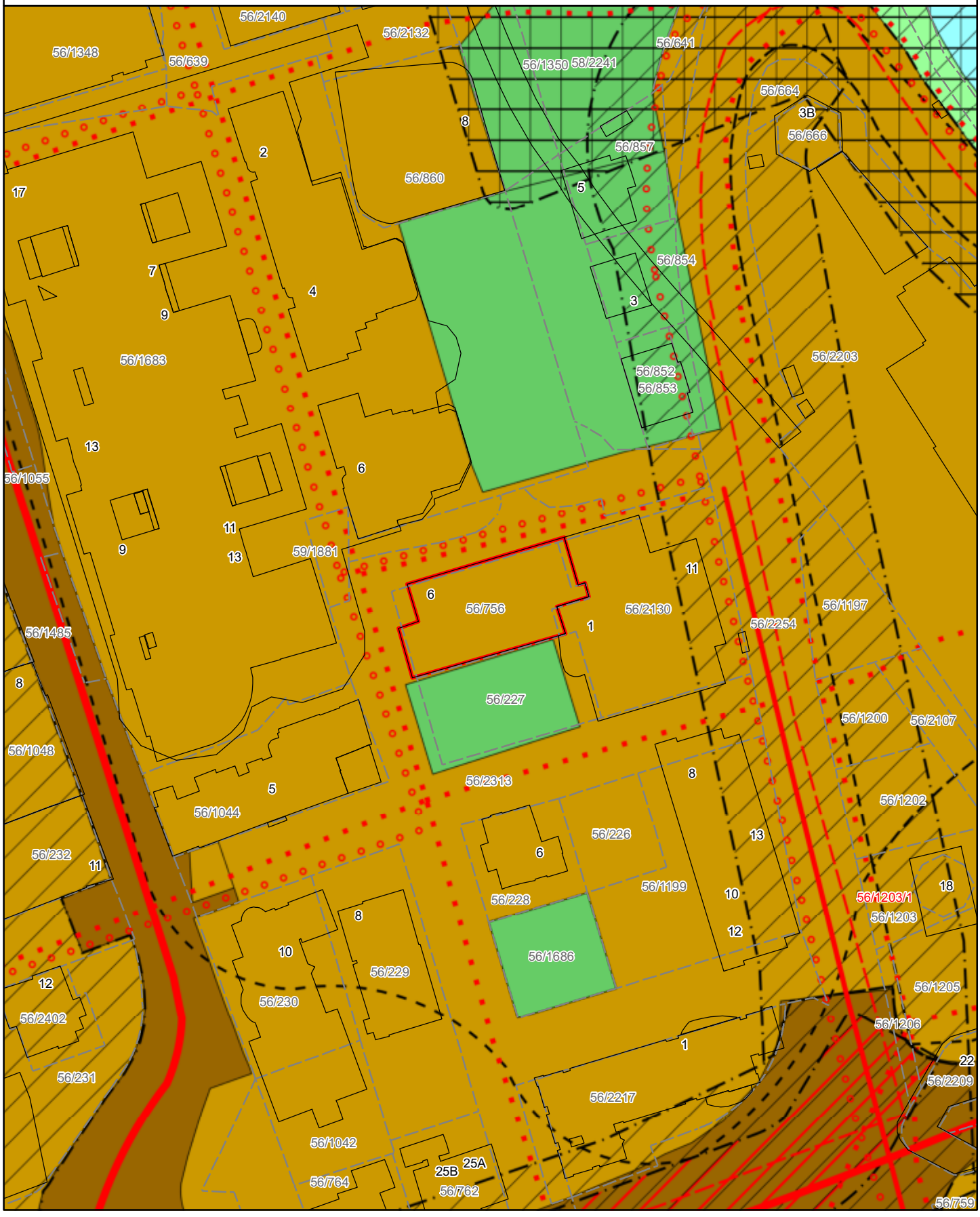
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/756/0/9
Dato: 2025-05-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



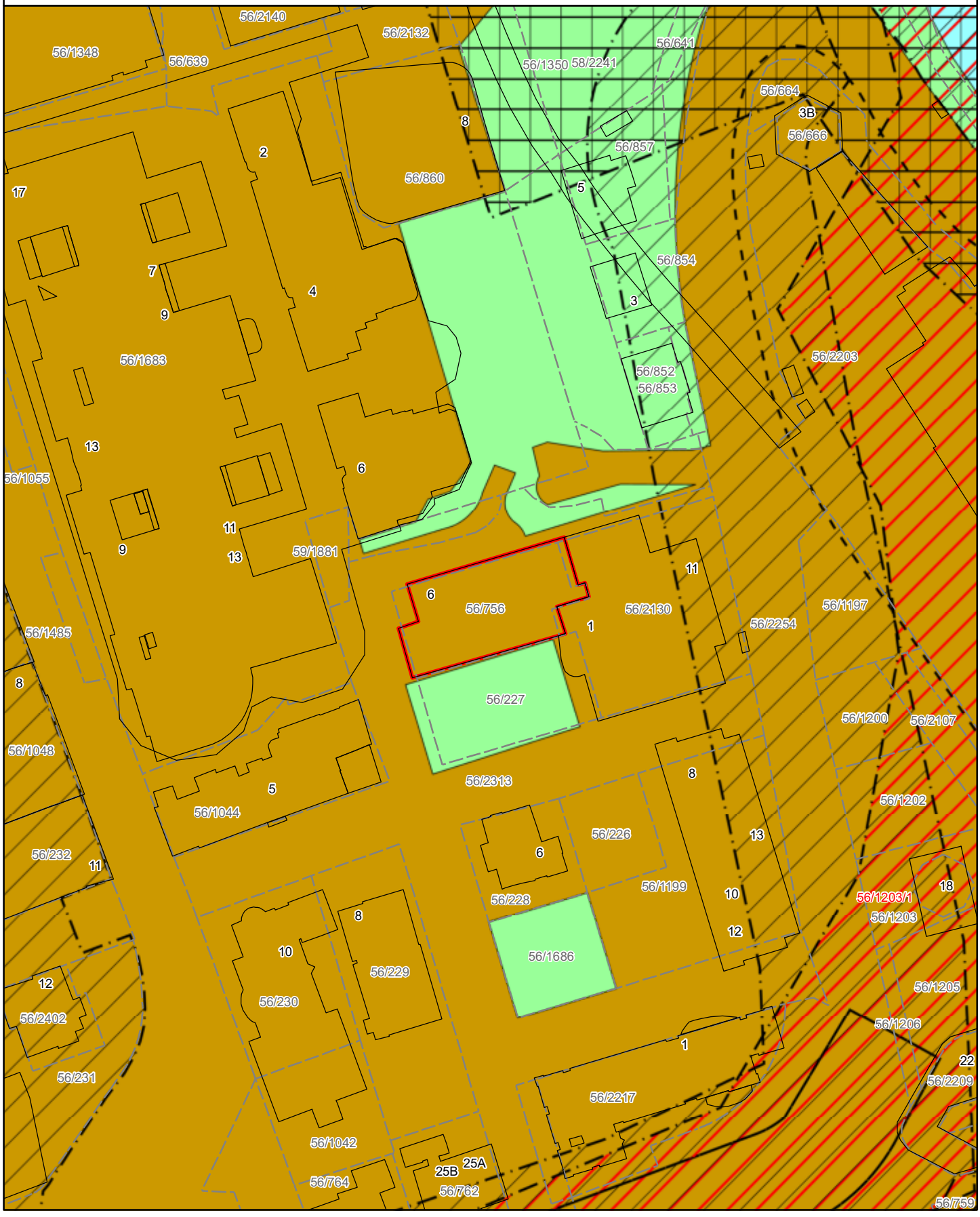
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/756/0/9
Dato: 2025-05-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/756/0/9
Dato: 2025-05-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2641
Ikrafttredelsesdato: 25.10.2021

Stavanger kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/756/0/9
Dato: 2025-05-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2850,2623
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	21.05.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	756	Fnr:	0	Snr:	9
Adresse:	Kannikbakken 6						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.06.2025
	Beløp:	857

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

19.05.2025 Terminfaktura Kr 857 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.05.2025	01.06.2025	Kr 188,08
TRILLETJENESTER - SPANN	16016	stk	1,00	0,002	01.05.2025	01.06.2025	Kr 32,71
BRANNSIKKER REST 660 L HVER UKE	4	stk	20755,00	0,002	01.05.2025	01.06.2025	Kr 172,96
FASTDEL VANN	81	m2	10,60	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 89,44
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	121,5	m3	8,20	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 103,79
FASTDEL AVLØP	81	m2	14,50	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 122,35
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	121,5	m3	11,70	0,083	01.05.2025	31.05.2025	Kr 148,08

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Deres ref.: 18/02194

Vår dato: 23.05.2018
Vår ref.: 2018/3830
Arkivnr.: 423.1

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Klageavgjørelse i byggesak – rekkverk, gnr. 56 bnr. 756, Kannikbakken 6, Stavanger kommune - tiltakshaver: Sameiet Kannikbakken 6

Utførende firma har påklaget kommunens vedtak om sikring av rekkverk. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 9.4.2018.

Sakens bakgrunn

I vedlikeholdsarbeid ble deler av rekkverk i blokk skiftet ut. Fasadeendringen ble tidligere vurdert å ikke være søknadspliktig jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-5 bokstav f). Kommunen mottok bekymringsmeldinger, og det ble stilt spørsmål ved om rekkverket var utført i henhold til forskrift.

Byggesakssjefen i Stavanger kommune fattet 21.2.2018 følgende vedtak:

> *"Med hjemmel i pbl. § 31-3 pålegger byggesakssjefen dem som utførende for rekkverket, å sørge for at sikring er utført snarest, og senest innen 27.02.2018 og istandsetting av tiltaket senest er fullført innen 01.06.2018.*
> *Faber Bygg AS melder skriftlig tilbake til kommunen når sikring er utført"*

Vedtaket ble påklaget av Faber Bygg AS i brev datert 4.3.2018. Klager anfører i det vesentlige at siden tiltaket er fritatt fra søknadsplikt er det ikke krav om å utføres i henhold til forskrift. Det ble også anført at tiltaket er oppført i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 10).

Seksjon byggesak behandlet klagen 9.4.2018 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Fylkesmannen viser for øvrig til sakens dokumenter.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Klager er part i saken fordi kommunens vedtak er rettet mot klager. Kommunens vedtak er imidlertid rettet mot feil adressat. Siden tiltaket ikke er søknadspliktig, foreligger heller ikke noe ansvarlig foretak da Faber Bygg ikke har påtatt seg ansvarsrett. Pålegg om retting må eventuelt rettes mot tiltakshaver etter at dette er forhåndsvarslet jf. pbl. § 32-2. At pålegget er rettet mot feil part er en saksbehandlingsfeil som medfører ugyldighet. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 21.2.2018. Fylkesmannen finner også grunn til å prøve de materielle sider av saken.

Materielle krav

Klager mener at TEK10 ikke kommer til anvendelse fordi tiltaket ikke er søknadspliktig og viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets tolkningsuttalelse til pbl. § 31-2 med referanse 10/2102-3. Det fremgår av denne uttalelsen at teknisk forskrift ikke kommer til anvendelse på tiltak som faller utenom definisjonen av tiltak i pbl. § 20-1. Derimot gjelder teknisk forskrift for tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter dagens pbl. §§ 20-5 og 20-6, altså tiltak som i *utgangspunktet* faller inn under pbl. § 20-1. Det vises i denne sammenheng også til pbl. § 1-6 annet ledd som har slik ordlyd:

> *"Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6."*

Det synes som om kommunen har lagt til grunn at det aktuelle tiltaket er en fasadeendring som er unntatt fra søknadsplikt med hjemmel i pbl. § 20-5 bokstav f) fordi arbeidene ikke fører til at fasadens karakter endres. Fylkesmannen vil peke på at denne unntaksregelen ofte vil medføre en grensedragning mot arbeid som faller utenfor pbl. § 20-1. Det fremgår da også av nevnte uttalelse at reglene i teknisk forskrift ikke får anvendelse på innsetting av identisk utseende vindu. Slikt arbeid må derfor anses for å falle utenfor pbl. § 20-1 bokstav c. Tiltaket som er utført på rekkverket i denne sak er en mindre fasadeendring som er unntatt søknadsplikt, men Fylkesmannen mener likevel er av slik karakter at den i utgangspunktet omfattes av pbl. § 20-1 bokstav c og at den således rammes av de materielle krav i teknisk forskrift i den utstrekning disse er relevante.

TEK10 eller TEK17?

Det er iverksettelsen av tiltaket som er avgjørende for hvilket lovverk som kommer til anvendelse, jf. pbl. § 20-1 ovenfor. Det synes klart at prosjekteringen av det aktuelle tiltaket startet i 2016. Det er heller ikke usannsynlig at arbeidet med rekkverket startet opp før 1. juli 2017 da TEK17 trådte i kraft. Fylkesmannen vil videre peke på at TEK17, § 17-2 har følgende overgangsregel:

> *"(1) For søknader som kommer inn til kommunen før 1. januar 2019 kan tiltakshaver velge om hele tiltaket skal følge denne forskriften eller bestemmelsene i forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk. Der tiltakshaver velger byggteknisk forskrift (TEK10) skal dette fremgå av søknad om tillatelse til tiltak.*
>
> *(2) Kommunen kan etter søknad tillate at forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk legges til grunn også for søknader som kommer inn etter 1. januar 2019. Dette*

gjelder kun for tiltak der prosjektering er påbegynt før 1. juli 2017 og der bruk av forskriften vil føre til omfattende og kostbare endringer."

På bakgrunn av sannsynlig iverksettelsestidspunkt og nevnte overgangsregel, legger Fylkesmannen til grunn at det vil være riktig å vurdere nevnte tiltak opp mot reglene i TEK10.

TEK10 § 12-17 nr. 1

I TEK10 § 12-17 nr. 1 kommer det frem at "*Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.*"

Bestemmelsen har ikke et ytelseskrav, men det fremgår følgende av veiledningen til TEK10:

"Balkong, terrasse o.l. må ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Rekkverket skal ha slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare for skade ved fall eller sammenstøt, og slik at barn ikke lett kan klatre over. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås."

I veiledningen til TEK17 § 12-15 er det gitt følgende preakseptert ytelse:

"Preaksepterte ytelser
1. *Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden."*

Det foreligger således i dag en innskjerping av bestemmelsen, ved at den er utformet som en preakseptert ytelse, uten at dette får direkte innvirkning på det aktuelle tilfellet. Den nye veiledningen gir likevel anvisning på skjønnstema som ville være relevante også etter TEK 10.

Fylkesmannen viser til at det opprinnelige rekkverket ble tillatt oppført med en horisontal åpning i en høyde på 65,5 cm, slik at denne løsningen må ha blitt ansett som forsvarlig etter byggeforskrift 1969. Fylkesmannen kan ikke se at det nye rekkverket i større grad innbyr til klatring enn opprinnelig løsning. Da nederste del av rekkverket består av kompakt betong gjør den det uansett ikke "enkelt for barn å klatre", jf. veiledningene til teknisk forskrift. Fylkesmannen kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger klar hjemmel til å pålegge retting på dette grunnlaget.

TEK10 § 12-17 nr. 4

Det fremkommer i TEK10 § 12-17 nr. 4 at "*Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m...*". Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare. Kravet om åpning på maksimum 0,10 m gjelder for vertikale og horisontale åpninger i selve rekkverket.

Betongbrystningens høyde er 0,655 m. Fylkesmannen har innhentet opplysninger fra kommunen, Multiconsult og Faber Bygg. Kommunen har lagt til grunn at avstand fra betongbrystning til nederste del av rekkverk er 12,5 cm, altså at minstekravet er overskredet med 2,5 cm. Men bilder og skisser mottatt fra Multiconsult viser at denne avstanden er 10 cm, og følgelig oppfyller kravet. Fylkesmannen vil i denne sammenheng vise til veiledningen til TEK17 § 12-15 om rekkverk som har følgende beskrivelse av forskriftens ytelseskrav om åpning i rekkverk på maks. 10 cm:

"*Kravet til åpning på maks 0,10 meter innebærer at det ikke skal være mulig å få en kule med diameter 0,11 meter ut gjennom åpninger i rekkverket eller mellom rekkverk og trinn. En slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom.*"

Denne tolkningen må også kunne legges til grunn etter tilsvarende bestemmelse i TEK10. Kravet i forskriften er således oppfylt selv om åpningen er vesentlig bredere enn 10 cm. Fylkesmannen kan etter dette ikke se at tiltaket er i strid med TEK10 eller at kommunen har klar hjemmel til å kreve retting. Kommunens vedtak ville følgelig blitt opphevet selv om det var rettet mot riktig adressant.

Vedtak:

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 21.2.2018 fordi det var rettet mot feil adressant og manglet klar hjemmel for å kreve retting.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Knut Middelthon
fagdirektør

Odd-Arild Holen
rådgiver

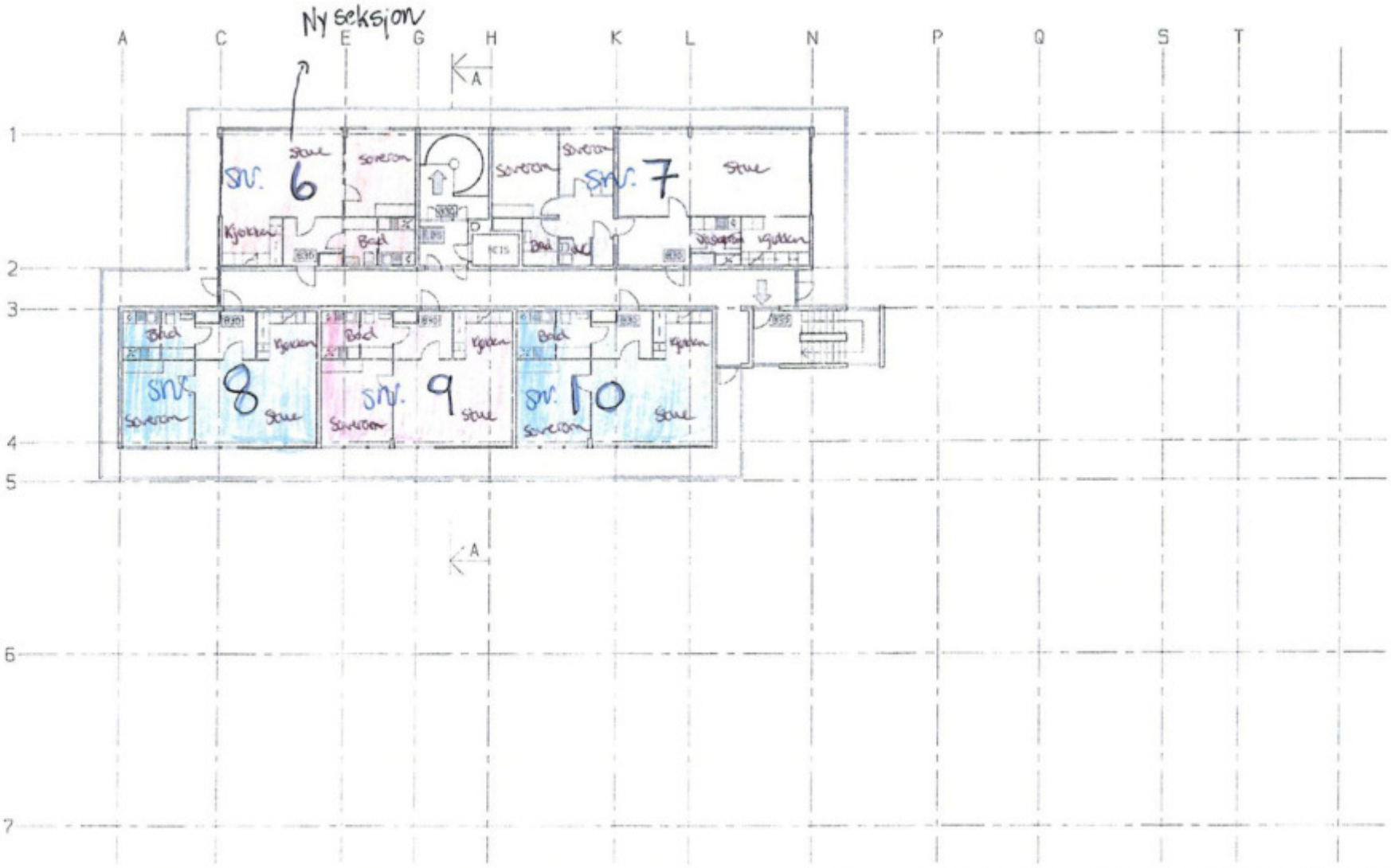
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Saksbehandler: Odd-Arild Holen
Saksbehandler telefon: 51 56 87 14
E-post: fmrooah@fylkesmannen.no

Kopi til:

Olav Johannes Espedal	Kannikbakken 6	4005	Stavanger
FABER BYGG AS	Lagerveien 18	4033	STAVANGER
SAMEIET KANNIKBAKKEN 6	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88, sentrum	4001	STAVANGER

RESEKSJONERING



A	DIV.	IØ	270894	
Rev.	Revisjonsgrunn. Sjekket	Rev. av	Dato	

SAMEIET MUSEGT. 1

PLAN 5. ETG.

–

–

–

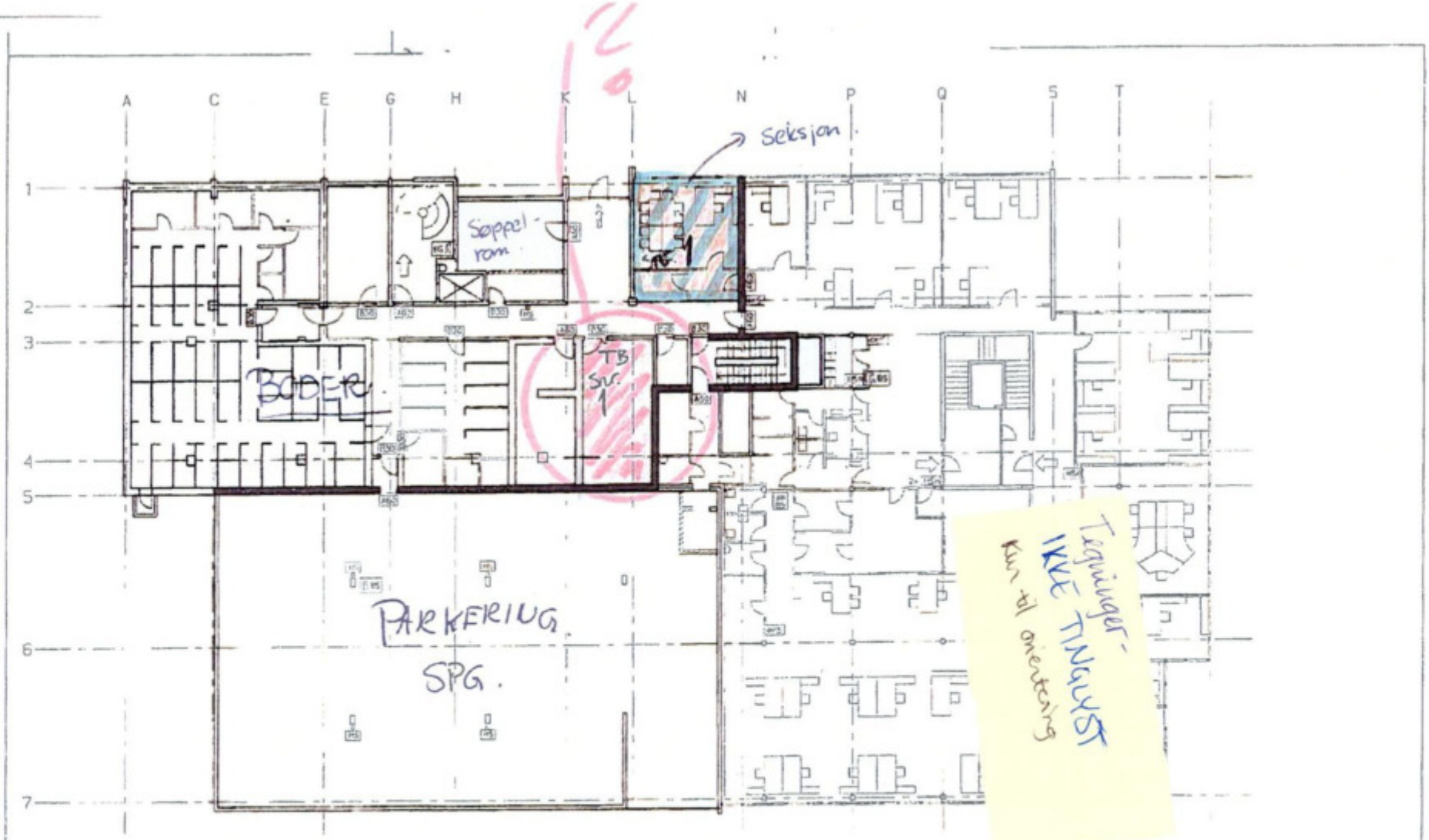
Tegn.	IØ
Kontr.	J....
Sign.	–
Dato	180894
Mål	1:200
Sak nr.	24560
Tegn. nr.	005
Rev.	A

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegnet med MEDUSA – BYGG

1103 Stavanger gnr. 56 bnr. 156

Vedlegg 2 av 2



Tegnet med MEDUSA - BYGG

SAMEIET MUSEGT. 1

PLAN 2. ETG.

–

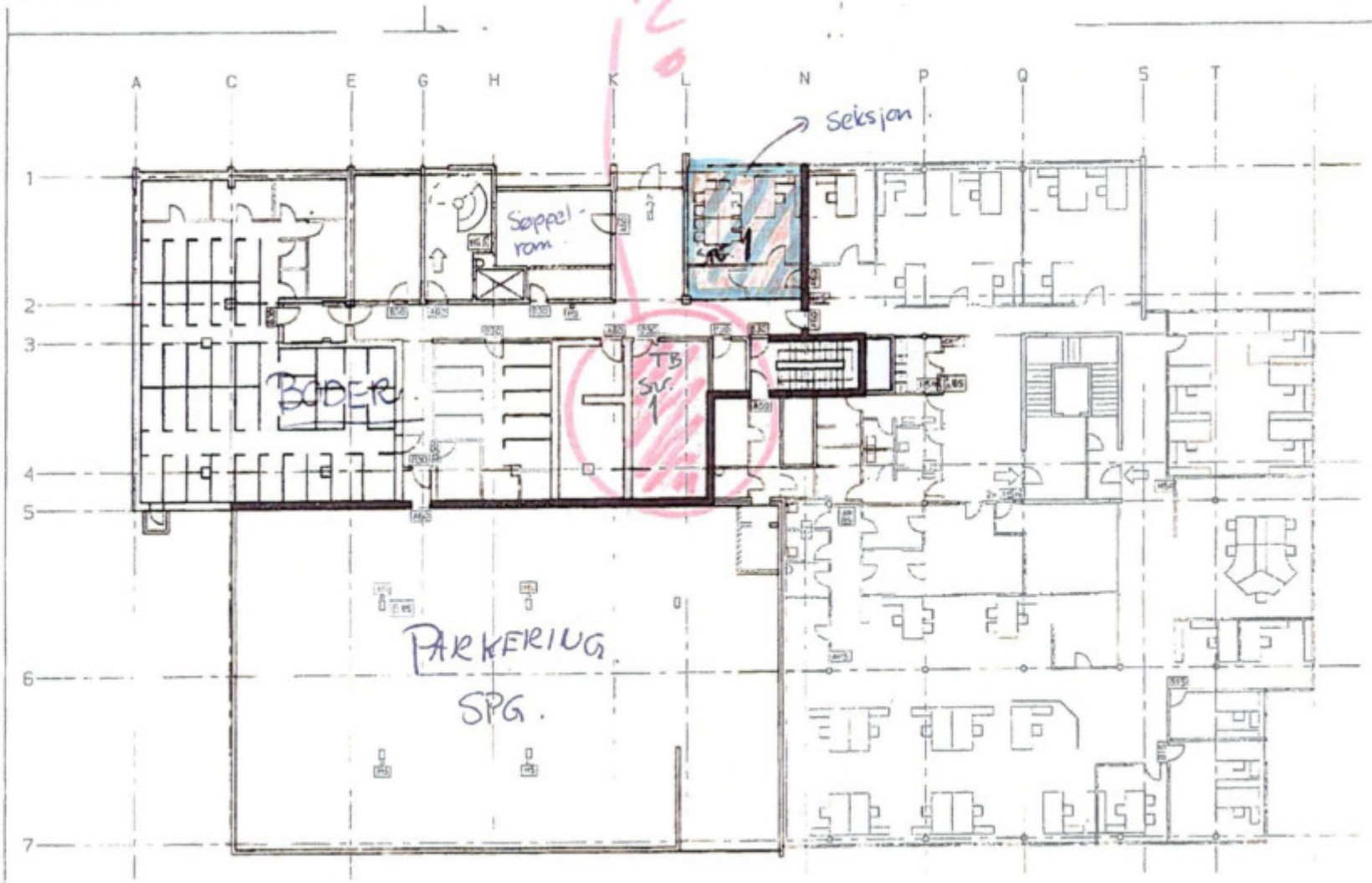
–

–

Tegn.	TE
Kontr.	L.
Godkj.	–
Dato	5.05.19
Målest.	1:200
Sak nr.	24560
Tegn. nr.	002
Rev.	–

MULTICONSULT

REGION STAVANGER

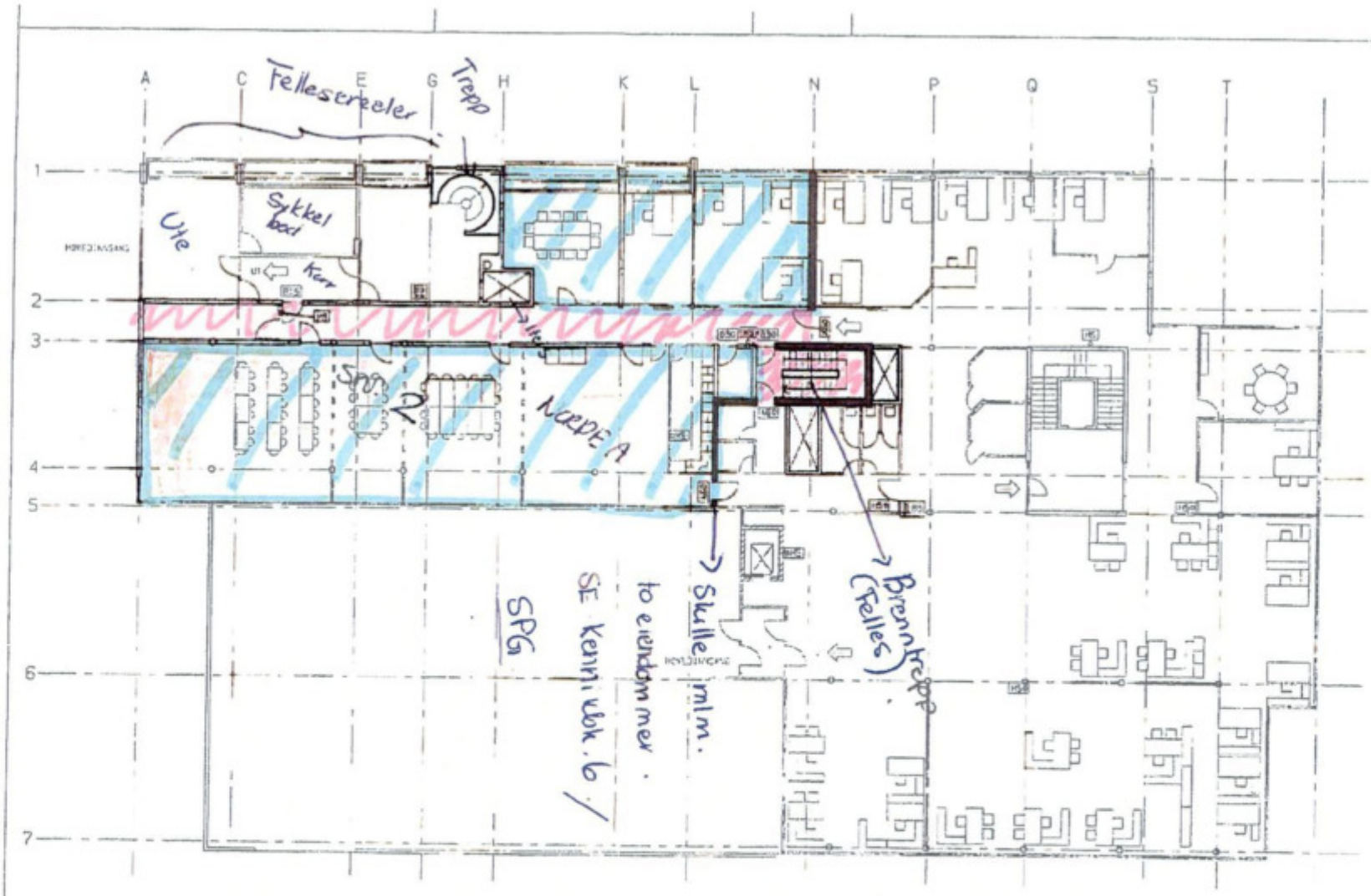


Tegnet med MEDUSA - BYGG

				SAMEIET MUSEGT. 1	Tegn: TB
				PLAN 2. ETG.	Kontr: L.
				–	Dato: 5.05.'94
				–	Mål: 1:200
				–	Sak nr: 24560
Rev.	Revisjon ingen sjekket	Kontr.	Dato		

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegn. nr: 002 | Rev.: –

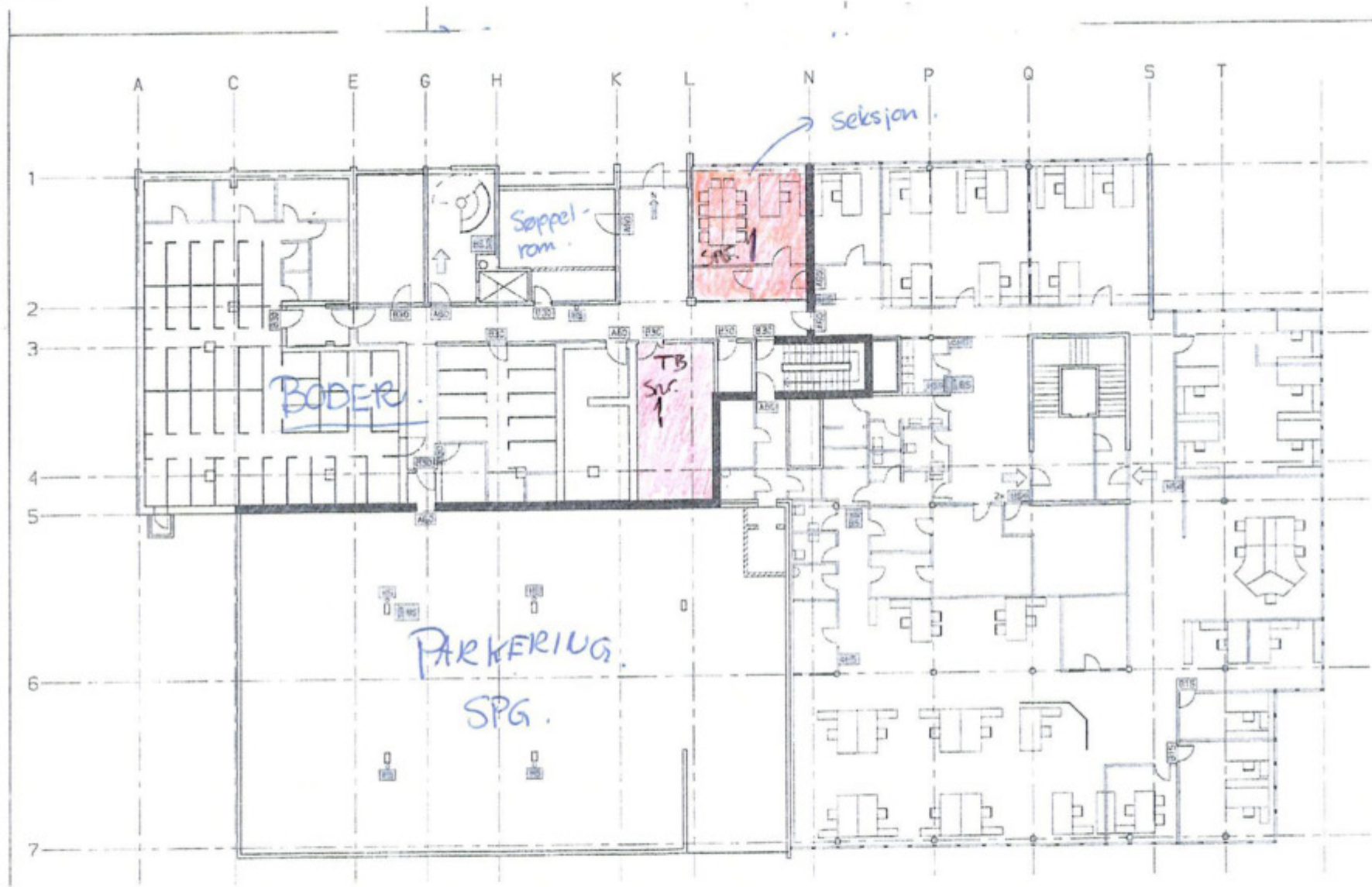


Tegnet med MEDUSA - BYGG

				SAMEIET MUSEGT. 1	Tegn 18
				PLAN 3. ETG.	Kontr J.
				–	Sign –
				–	Dato 16.09.11
-	-	-	-	–	Mål 1:200
Rev	Revisjonen gjelder	Rev. av	Dato		Arkiv nr 24560

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegning nr 003 Rev –

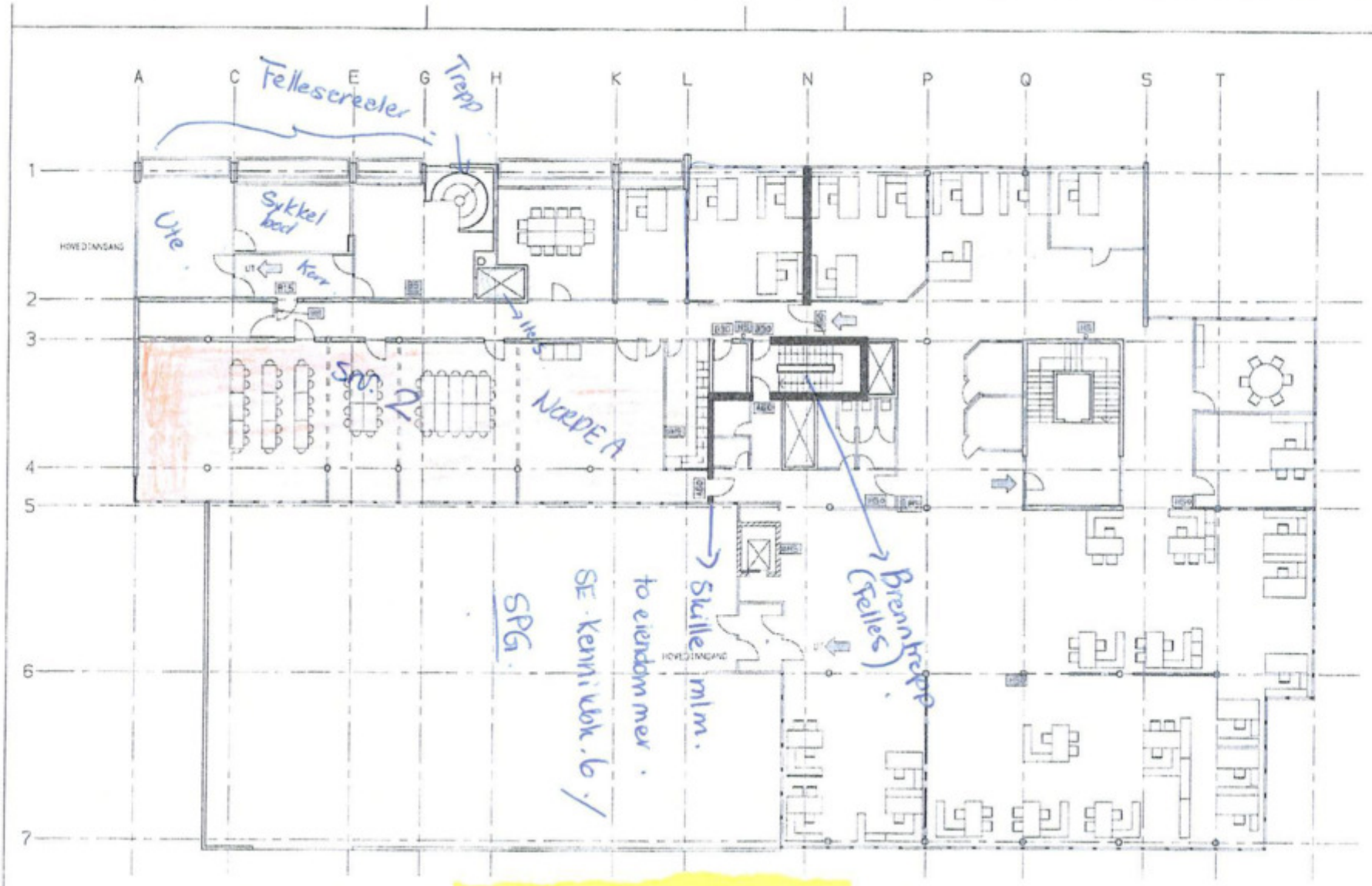


Tegnet med MEDUSA - BYGG

				SAMEIET MUSEGT. 1	Tegn: IØ
				PLAN 2. ETG.	Kontr: J.L.
				–	Dato: 15.05.14
				–	Mål: 1:200
				–	Sak nr.: 24560
Rev.	Revisjon ugjennomført	Rev. av	Dato		

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegn. nr.: 002 | Rev.: –



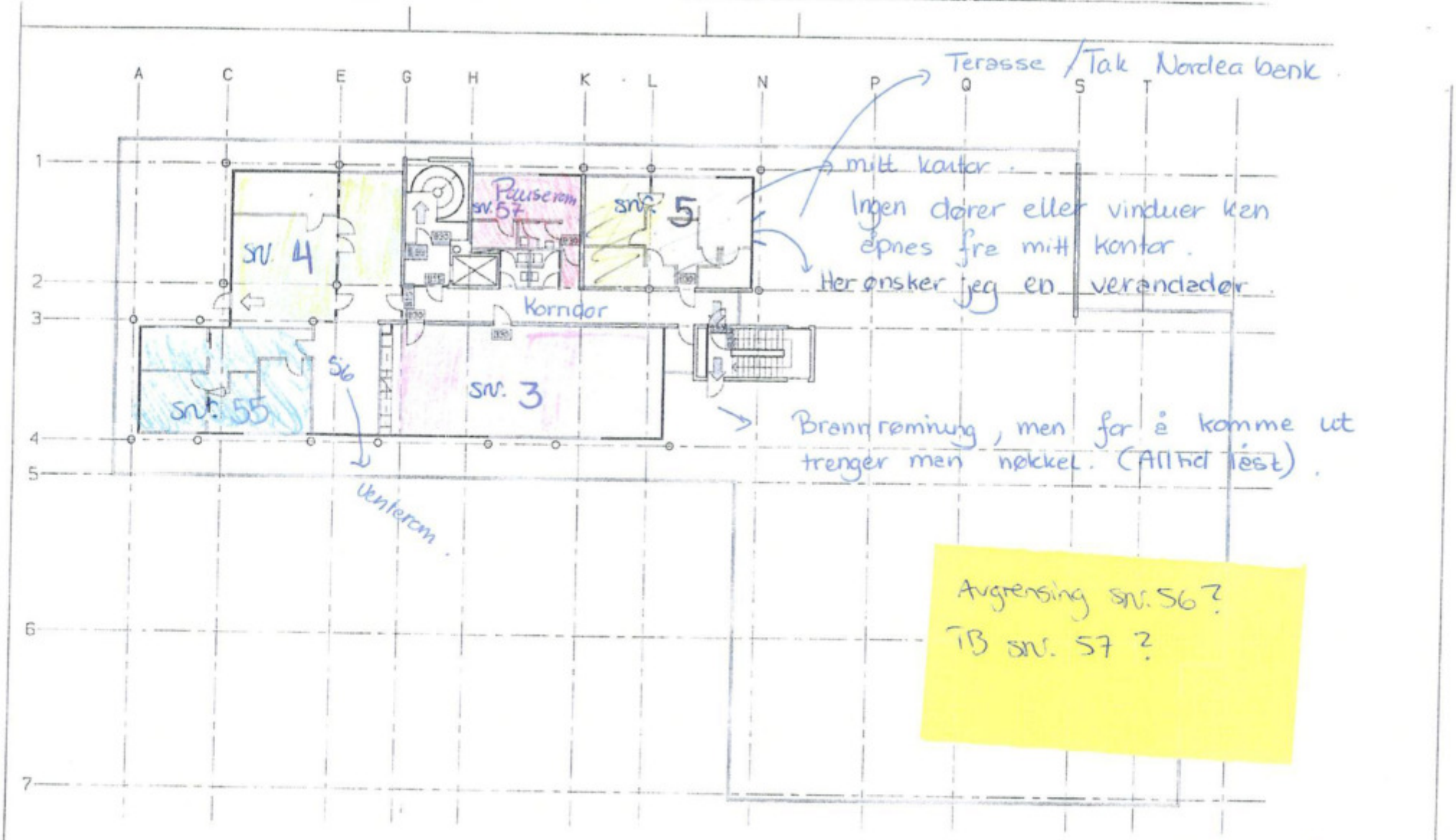
Skal snr. 2 være større?

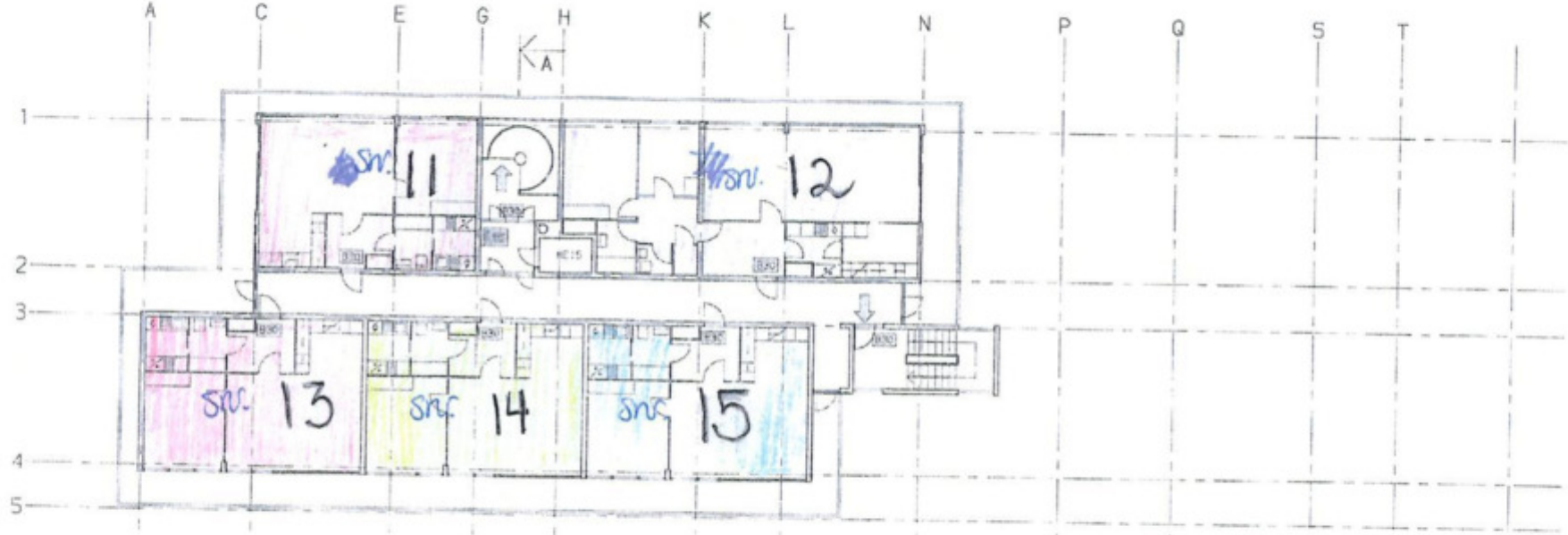
Tegnet med MEDUSA - BYGG

				SAMEIET MUSEGT. 1	Ingr. 12
				PLAN 3. ETG.	Kontr. J.L.
				–	Sign. –
				–	Dato 18.04.11
				–	Mål 1:200
					Sak nr. 24560
-	-	-	-		
-	-	-	-		
Rev.	Revisjoner gjelder	Rev. av	Dato		

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegn nr. 003 Rev. –


A
C
E
G
H
K
L
N
P
Q
S
T
1
2
3
4
5
6
7
Terasse / Tak Nordea bank.
mitt kontor.
Ingen dører eller vinduer kan åpnes fra mitt kontor.
Her ønsker jeg en vrandadør.
Pauserom
sn. 57
sn. 5
sn. 4
Korridor
sn. 3
sn. 55
56
Brannrømming, men for å komme ut trenger men nøkkel. (Alltid låst)
Venterom.
Avgrensing sn. 56?
TB sn. 57?
Kennikbk. 6.
SAMEIET MUSEGT. 1
PLAN 4. ETG.
MULTICONSULT
REGION STAVANGER
24560
004
Tegnet med MEDUSA - BYGG



- MEDUTGANG
- VI
- RØYKVENTIL
- BRANNGLASS
- BRANNSLOKKEAPPARAT

				SAMEIET MUSEGT. 1
				PLAN 6. ETG.
				–
–	–	–	–	–
A	DIV.	IØ	210894	–
Rev.	Revidert/gjelder	Rev. av	Dato	–

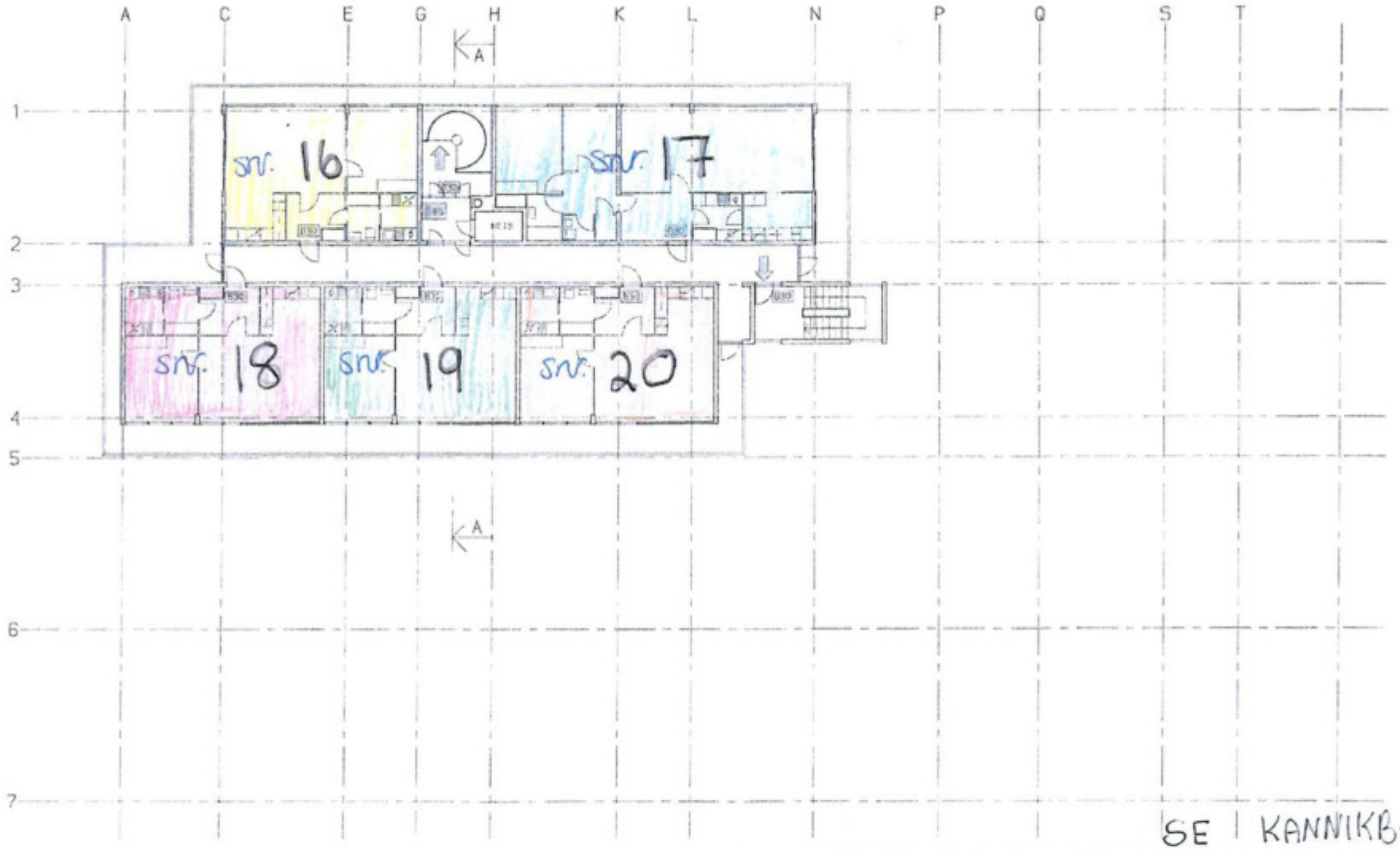
Tegn.	IØ
Kontr.	J.I.
Sign.	–
Dato	180894
Mål	1:200
Sak nr.	24560
Tegn nr.	006
Rev.	A

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Rådgivende ingeniører MBH
Olav Kyrres gate 11
4012 Stavanger

Telefon 51510500
Telefax 51510501

Tegnet med MEDUSA – BYGG



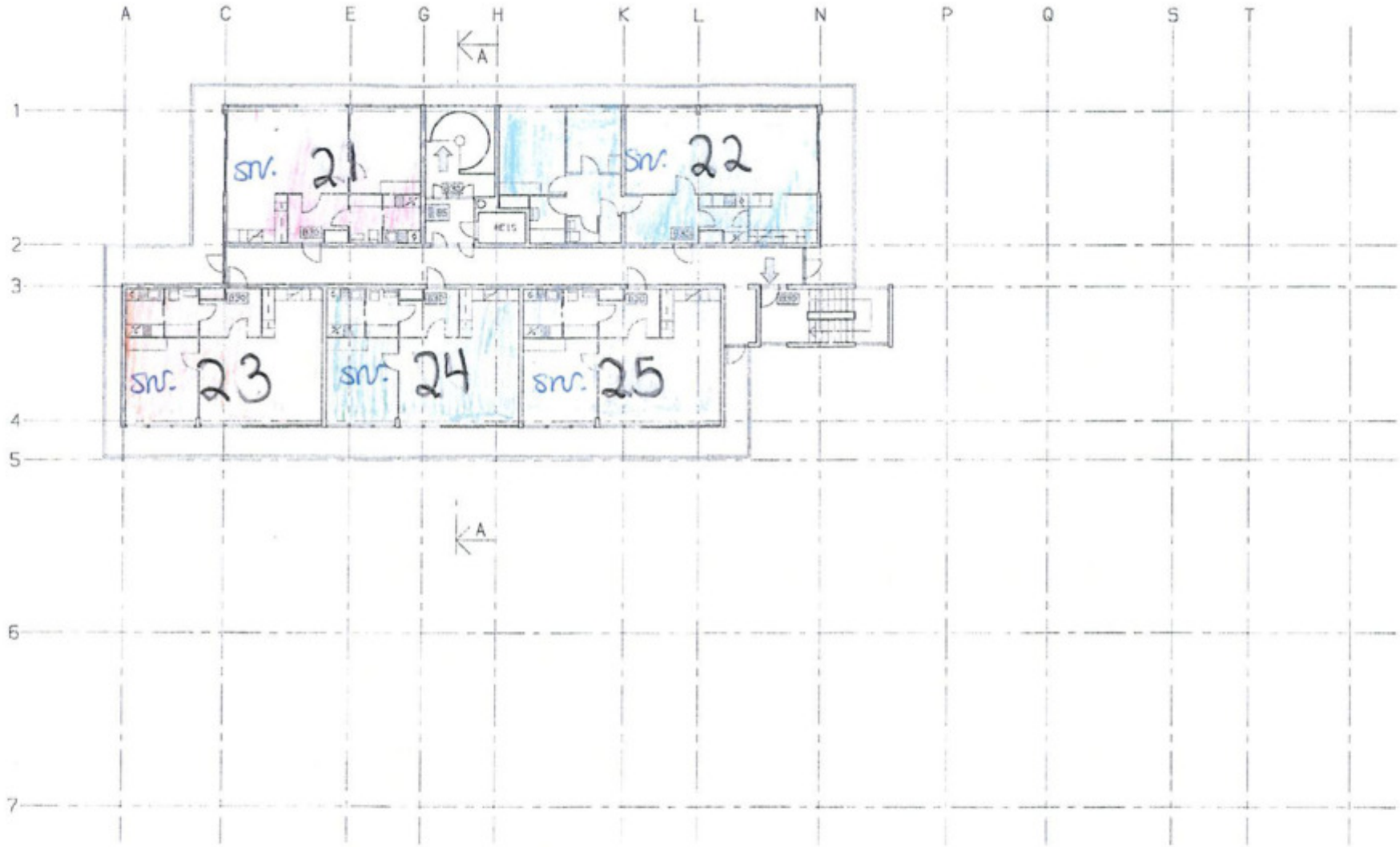
SE KANNIKBAKKEN 6

				SAMEIET MUSEGT. 1	Tegn. JB
				PLAN 7. ETG.	Kontr. J.L.
				–	Godk. –
–	–	–	–	–	Dato 180894
A	DIV.	IB	310894	–	Mål 1:200
Rev.	Rev. omfang, gjelder	Rev. av	Dato	–	Tegn. nr. 24560

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegn. nr. 007 | Rev. A

Tegnet med MEDUSA - BYGG

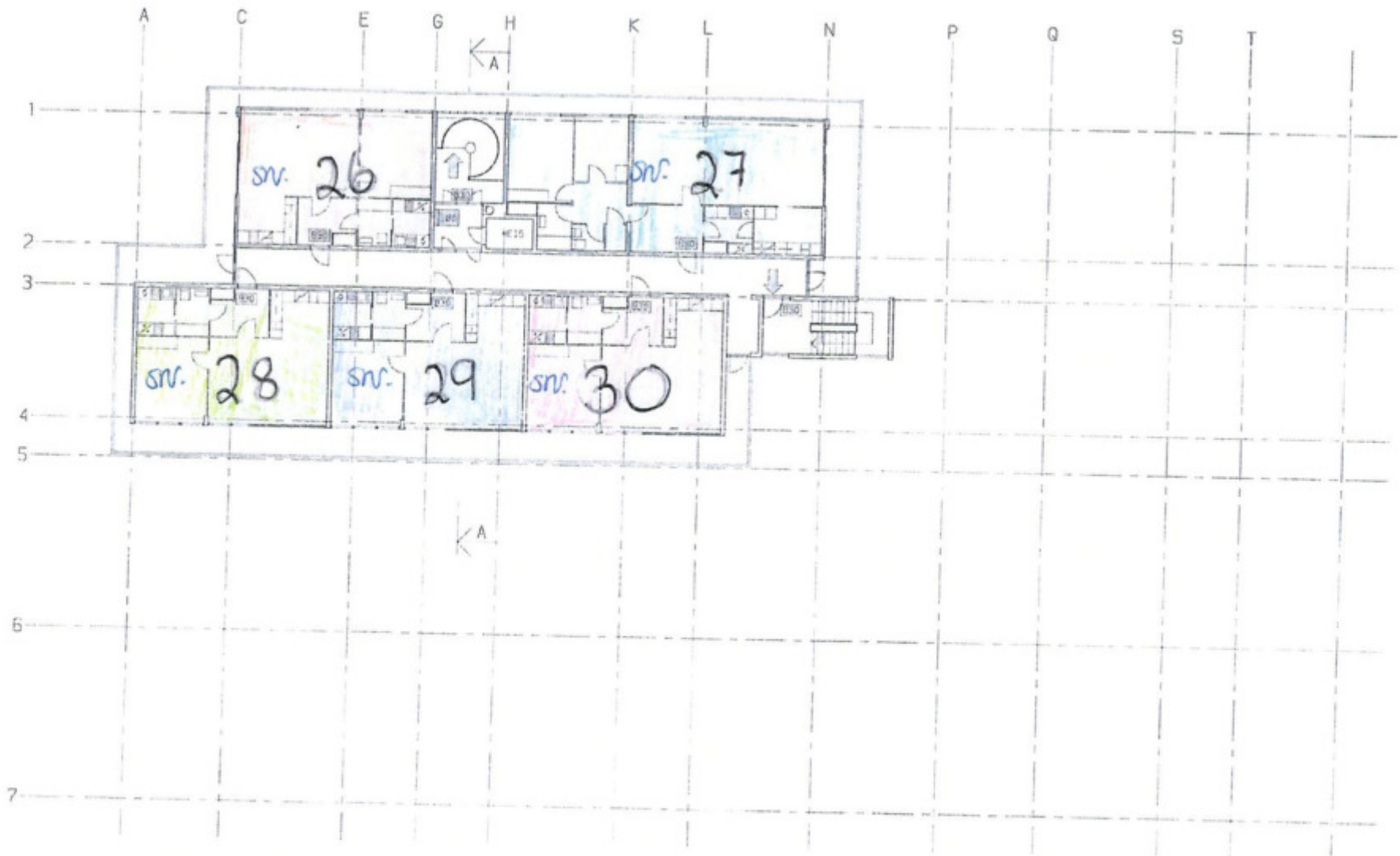


Tegnet med MEDUSA - BYGG

				SAMEIET MUSEGT. 1
				PLAN 8. ETG.
				–
				–
-	-	-	-	–
A	DIV.	IB	310884	–
Rev.	Revisjon/Endringer gjelder	Rev. av	Dato	

Tegn.	IB
Kontr.	J.L.
Sign.	–
Dato	180884
Mål	1:200
Tegn. nr.	24560
Tegn. nr.	008
Rev.	A

MULTICONSULT
REGION STAVANGER



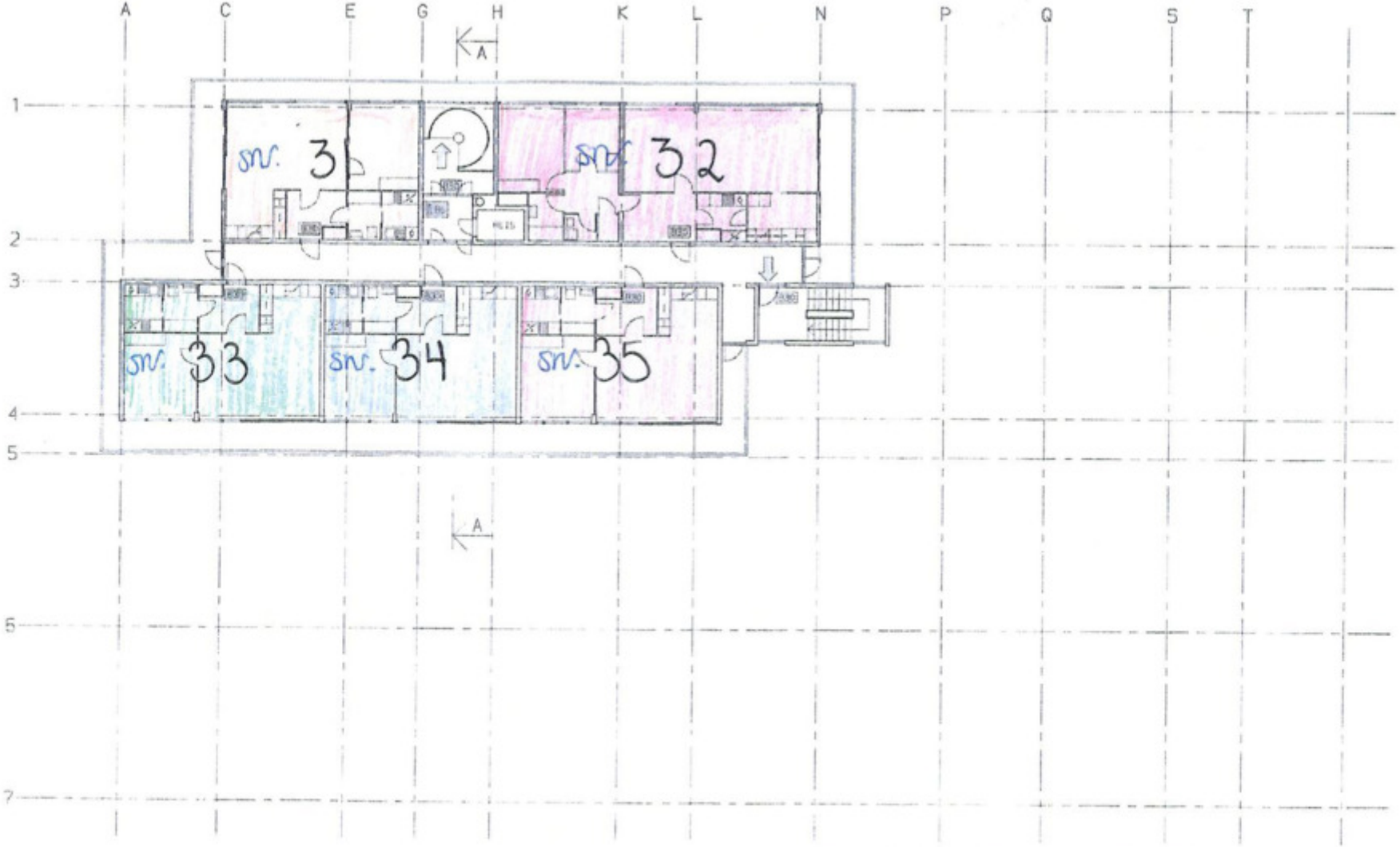
- NØDUTGANG
- UT
- RØMNINGSVEI
- RØMNINGSLANSE
- BRANNLOKKINGSAPPARAT

				SAMEIET MUSEGT. 1
				PLAN 9. ETG.
-	-	-	-	-
A	DIV.	IØ	3'0894	-
Rev.	Revisjoner gjelder	Rev. av	Dato	-

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegn.	IØ
Kontr.	J.L.
Dsgn.	-
Dato	180894
Mål	1:200
Sak nr.	24560
Tegn. nr.	009
Rev.	A

Tegnet med MEDUSA - BYGG



NØDUTGANG

UT - UT

- RØMNINGSVEI

EI30 - BRANNVEGG

- BRANNSLANGESKAP

AEI - BRANNKLASSIFISERT DØR AEI

EI30 - BRANNKLASSIFISERT DØR EI30

EI30 - BRANNKLASSIFISERT DØR EI30 M.V.

- BRANNVEGG A 20, EI 60

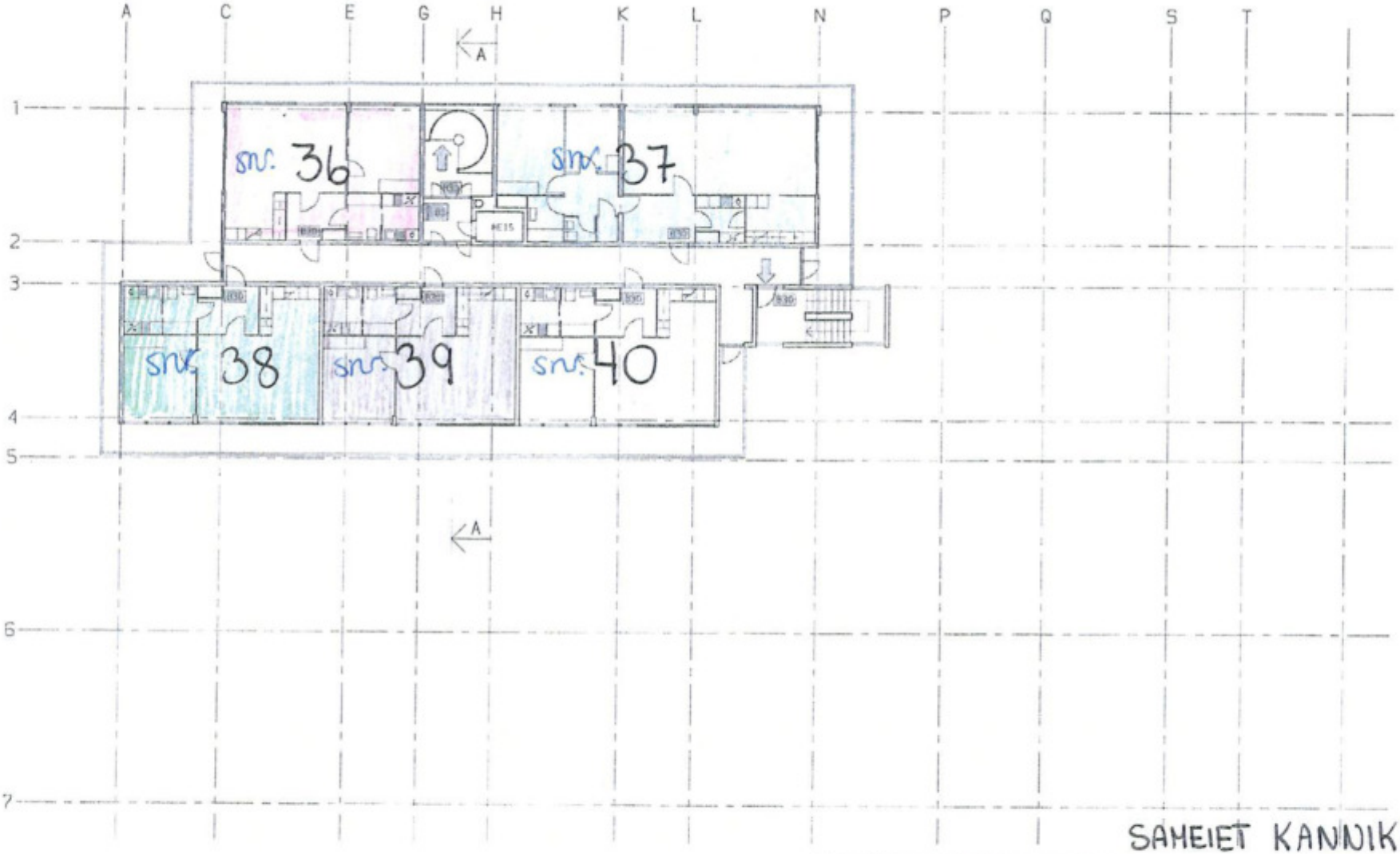
- BRANNCELLEFORSKRIVENDE VEGG EI30, A60 M.V.

				SAMEIET MUSEGT. 1
				PLAN 10. ETG.
				–
–	–	–	–	–
A	DIV.	JØ	310894	–
Rev.	Revisjonen gjelder	Kontr. av	Dato	

Tegn.	JØ
Kontr.	J.L.
Godkj.	–
Dato	190894
Mål	1:200
Tegn. nr.	24560
Tegn. nr.	010
Rev.	A

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegnet med MEDUSA - BYGG



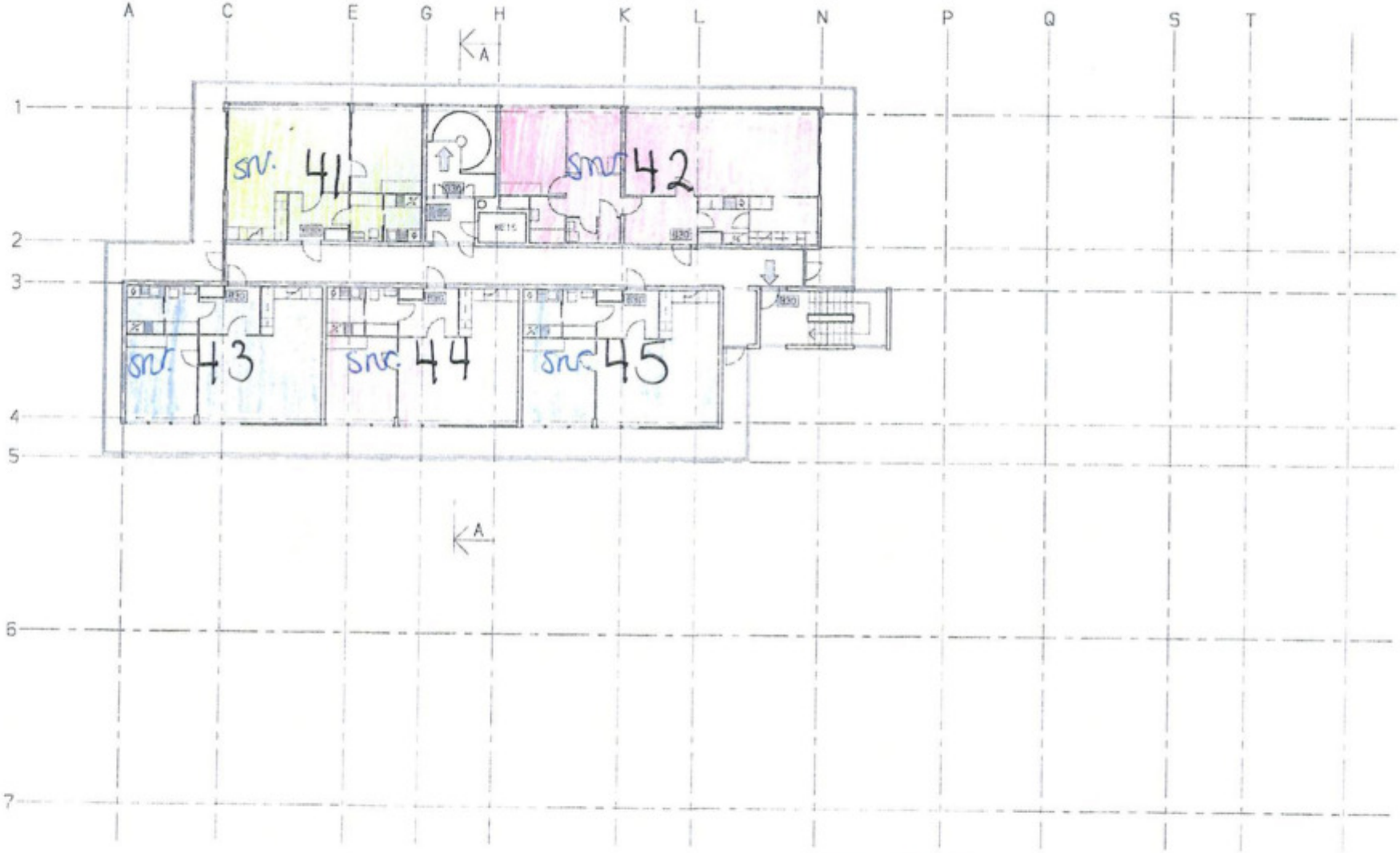
SAMEIET KANNIK B. 6.

				SAMEIET MUSEGT. 1	Tegn. IØ
				PLAN 11. ETG.	Kontr. J.L.
				–	Dato 930804
–	–	–	–	–	Mål 1:200
A	DIV.	IØ	310894	–	Tegn. nr. 24560
Rev.	Tegningen gjelder	Rev. av	Dato		

MULTICONSULT
NORCON STAVANGER

Tegn. nr. 011 | Rev. A

Tegnet med MEDUSA – BYGG

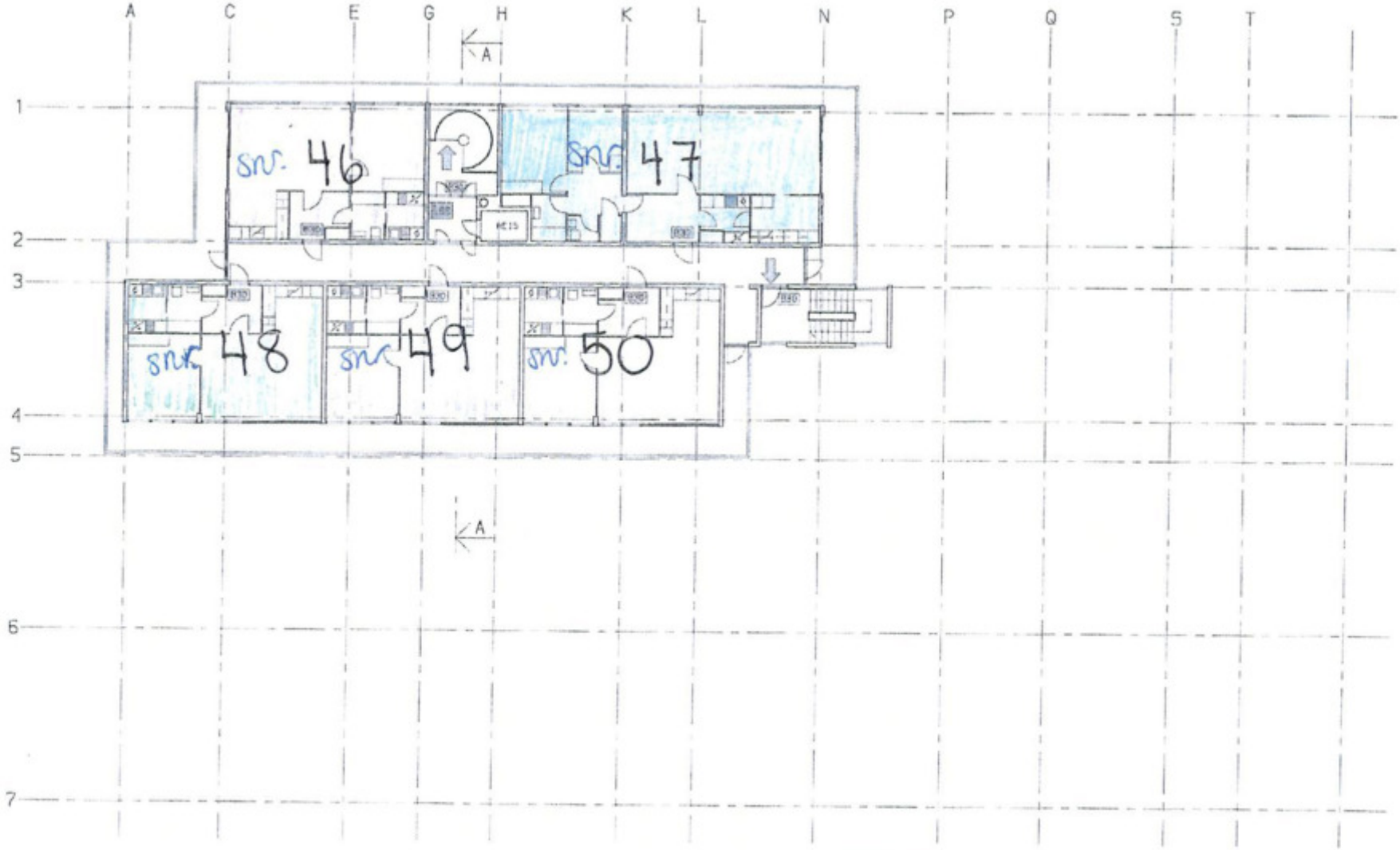


				SAMEIET MUSEGT. 1	Tegn. IØ
				PLAN 12. ETG.	Kontr. J.L.
				–	Sign. –
–	–	–	–	–	Dato 150894
A	DIV.	IØ	310804	–	Mål 1:200
Rev.	Revisjon utgis tjeneste	Rev. nr	Dato	–	Sak nr. 24560

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegn. nr. 012 | Rev. A

Tegnet med MEDUSA – BYGG



NØDUTGANG

UT

HØYNIVÅVEI

BRANNLANGE

BRANNSLUKNINGSAPPARAT

A60 - BRANNKLASSIFISERT DØR A60

B30 - BRANNKLASSIFISERT DØR B30

F30 - BRANNKLASSIFISERT DØR F30 M.V.

BRANNVEGG A120, A240

BRANNSKILLEVEGG/SEKVENSE VEGG D30, A60 M.V.

-	-	-	-
A	DIV.	IB	310894
Rev.	Revisjonen gjelder	Rev. av	Dato

SAMEIET MUSEGT. 1

PLAN 13. ETG.

–

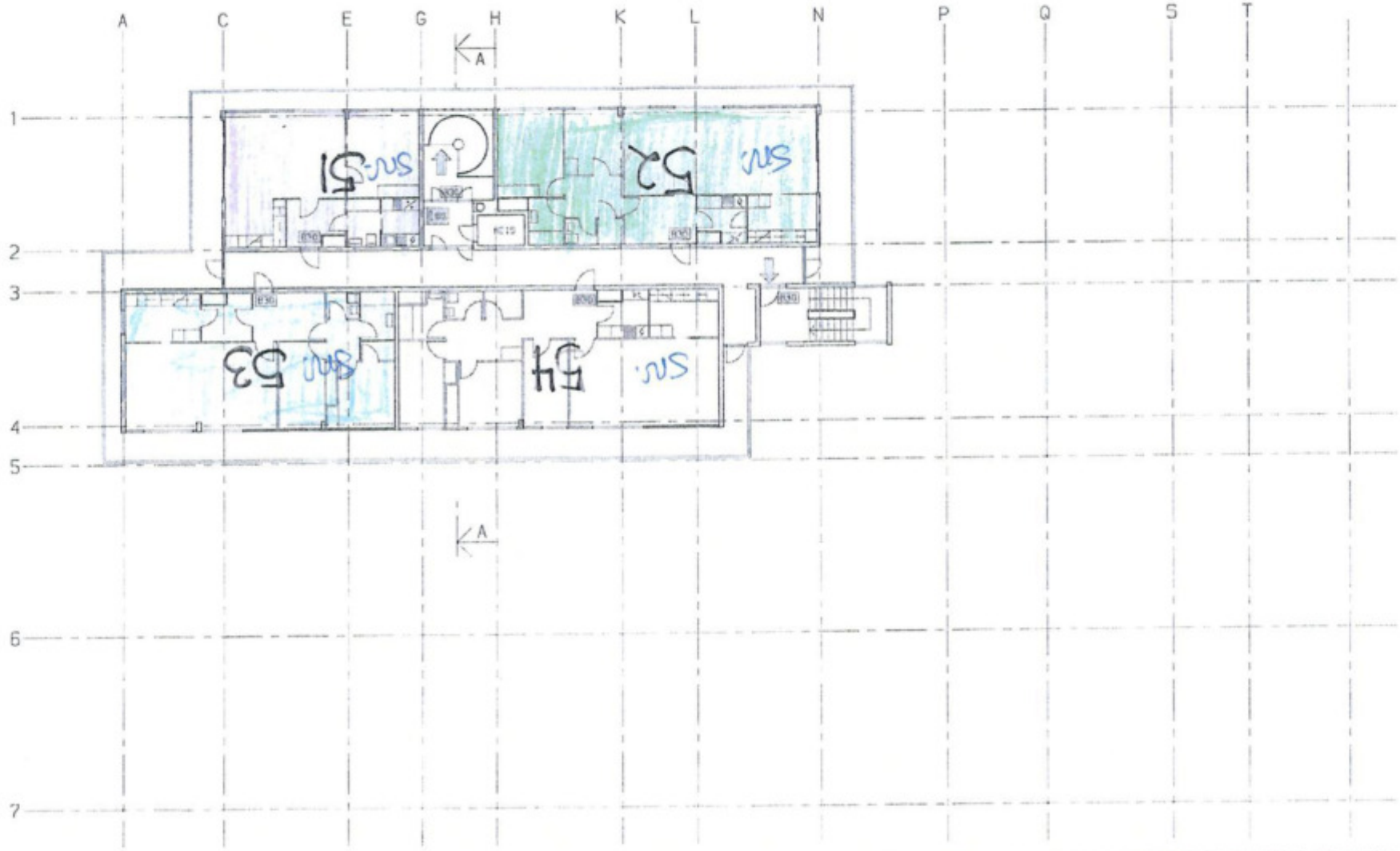
–

–

Tegn.	IB
Kontr.	J.L.L.
Godkj.	–
Dato	180894
Mål	1:200
Sak nr.	24560
Tegn nr.	013
Rev.	A

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Tegnet med MEDUSA – BYGG



Tegnet med MEDUSA - BYGG

				SAMEIET MUSEGT. 1
				PLAN 14. ETG.
-	-		-	-
-			-	-
Rev.	Revisjonen gjelder	Rev. dr	Dato	-

Tegn.	ID
Kontr.	J.L.
Sign.	-
Dato	31.08.94
Målt.	1:200
Sak nr.	24560
Tegn. nr.	014
Rev.	-

MULTICONSULT
REGION STAVANGER

Returneres etter tinglysing til

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 15 FEB. 2005
S.nr. 05/01931 J.nr. 00917/05
Avd. KB Arkivkode L36 54/756

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner/reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
18 FEB. 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 2568

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Brnr	Festenr	Snr
1103	Stavanger	56	756		4 og 5

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	Anne-Lill Kolle Follegg	1/3
	Svein Erik Barbo	1/3
194722395359	Kanco AS	1/3

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endringen består i at snr. 4 avgir areal til 2 "nye" seksjoner, snr.55 og snr.56.
Snr.5 avgir areal til "ny" snr.57 . Etter reseksjonering blir eierforholdet slik:
Snr. 4 = Svein Erik Barbo. Snr. 5 = Anne-Lill Kolle Follegg .
" 55 = Kanco AS. Snr.56 = Kanco AS 17/20 og Svein Erik Barbo 17/20
" 57 = Svein Erik Barbo 1/3, Anne-Lill Kolle Follegg 1/3 og Kanco AS 1/3
Endringen medfører ingen verdiforskyving.

Nr 703034 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 arealplanformål,
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)
Stavanger 8/2-05	Svein Eirik Barbo Se vedlegg Gjell Hudem = Kanco AS	

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	
56	78	45, 55, 57	i Stavanger	kommune

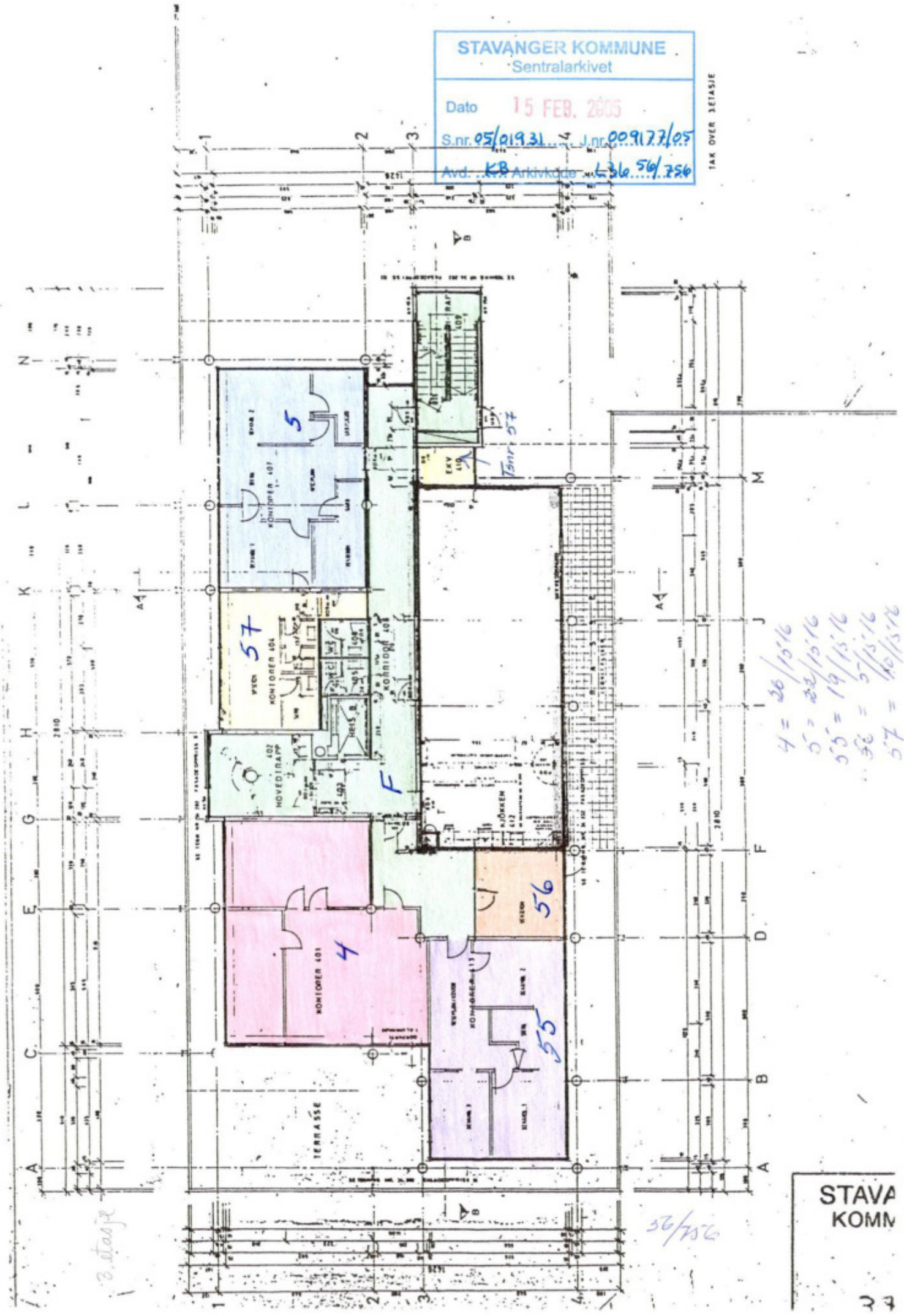
Dato	Stempel og underskrift
18/2-05	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN John Hansen

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.

TINGLYST
18 FEB. 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 2568

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 15 FEB. 2005
S.nr. 05/01931 - 4 J.nr. 009177/05
Avd. KB Arkivkode L36 56/756



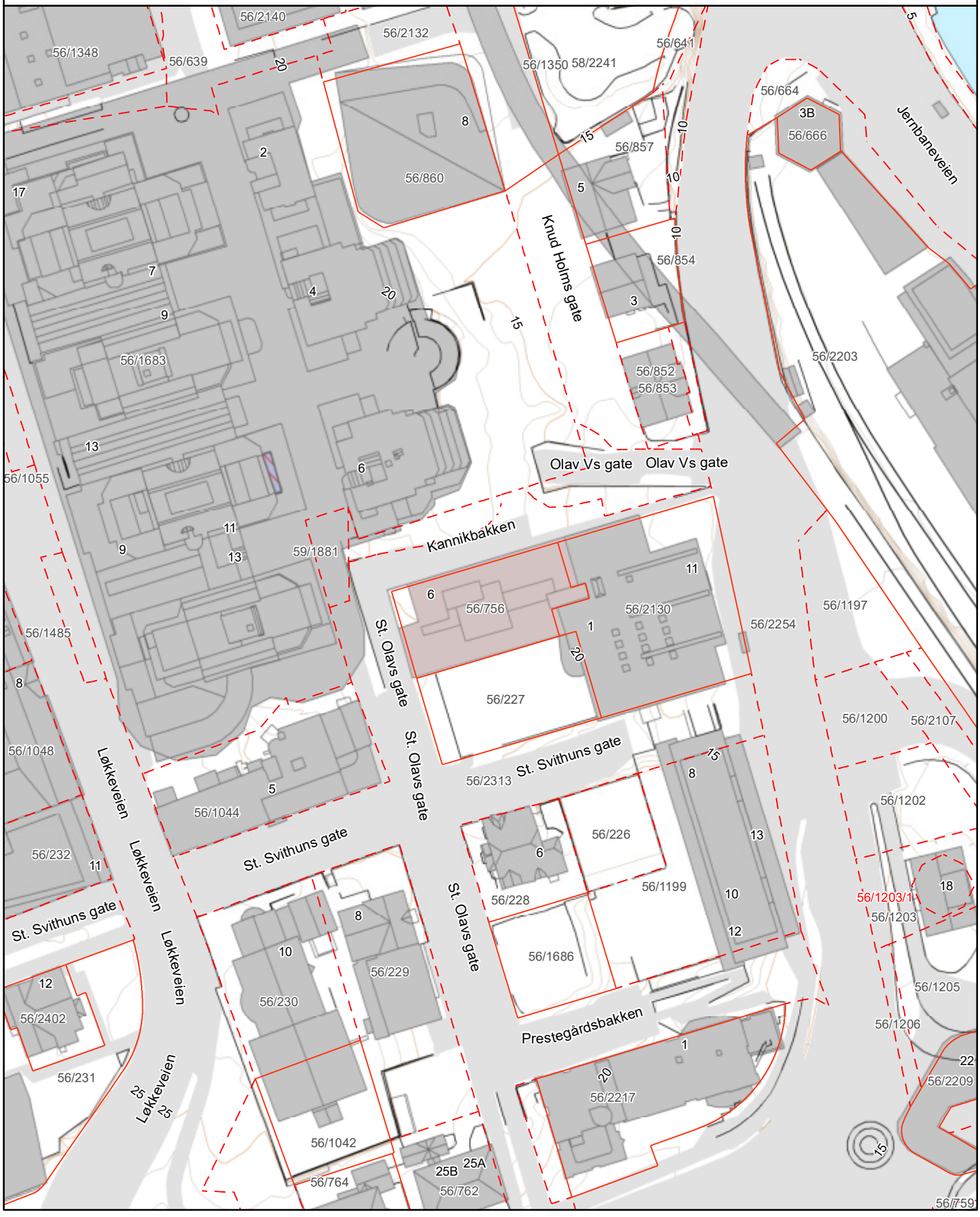
STAVA
KOMM

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/756/0/9
Dato: 2025-05-15
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kannikbakken 6
Gnr. 56 Bnr. 756 Snr. 9 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0167

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Martin Soland Varhaug
Telefon / Mobil: / 41 26 29 13
E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater