



Ledaalsgata 11



— Velkommen til

# Ledaalsgata 11



# Vestre Platå

Hel tomannsbolig med tre seksjoner | Totalrenoveringsobjekt |  
Sentrumsnært | Tidligere utleid som bofellesskap

Prisantydning	3 590 000,-
Omkostninger	91 100,-
Totalpris	3 681 100,-
BRA-i	165 kvm
Totalt BRA	227 kvm
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1877
Megler	Thomas Birkeland
Telefon	911 55 429
E-post	t.birkeland@nordvikbolig.no



15



11

Ledaalsgata

Automat



## Kort fortalt

- Mulighet for å innrede en bolig med tre seksjoner slik man selv måtte ønske!
- Bolig som er seksjonert i 3 seksjoner. Dette er fordelt på to boligseksjoner og en næringsseksjon. Takstmann har målt boligen til bruksareal på 165 kvm. Det gjøres særlig oppmerksom på at denne eiendommen ble skadet i brann og bærer preg av at bygningen må renoveres. Kjeller var totalskadet og er i dag vasket og sot er overmalt med dekkmalning, samme med deler av 1. etg. Dette for å dempe sotlukt og er ikke tilfredsstillende sanering av skadene. Den fremstår i dag som ikke beboelig. Rammetillatelse fra kommunen datert 26.05.2020 med godkjente tegninger. Det kreves en totalrenovering for og gjennomføre bygge godkjenning for tre seksjoner. Igangsettelse datert 14.02.2024. Det foreligger ingen takstrappert på bygget

# Arealer og innhold

BRA-i: 165 kvm

BRA-e: 62 kvm

Totalt BRA: 227 kvm

TBA: 4 kvm

## Beskrivelse

### 1. etasje:

BRA-i: 73 kvm. Entré/trapp, gang, toalettrom, dusjrom, bad, fem soverom.  
Total BRA: 73 kvm.

### 2. etasje:

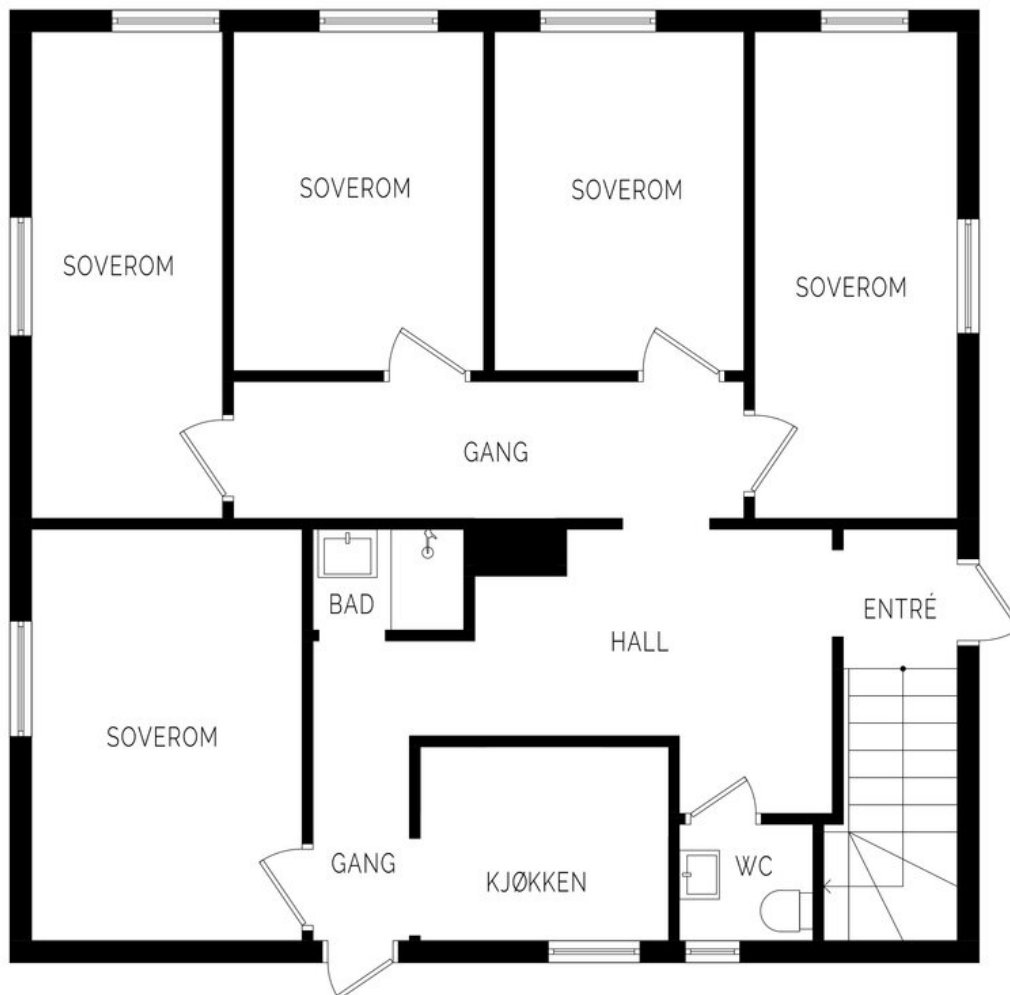
BRA-i: 73 kvm. Trapp/gang, bad, kjøkken, fem soverom.  
Total BRA: 73 kvm.  
TBA: 4 kvm.

### 3. etasje:

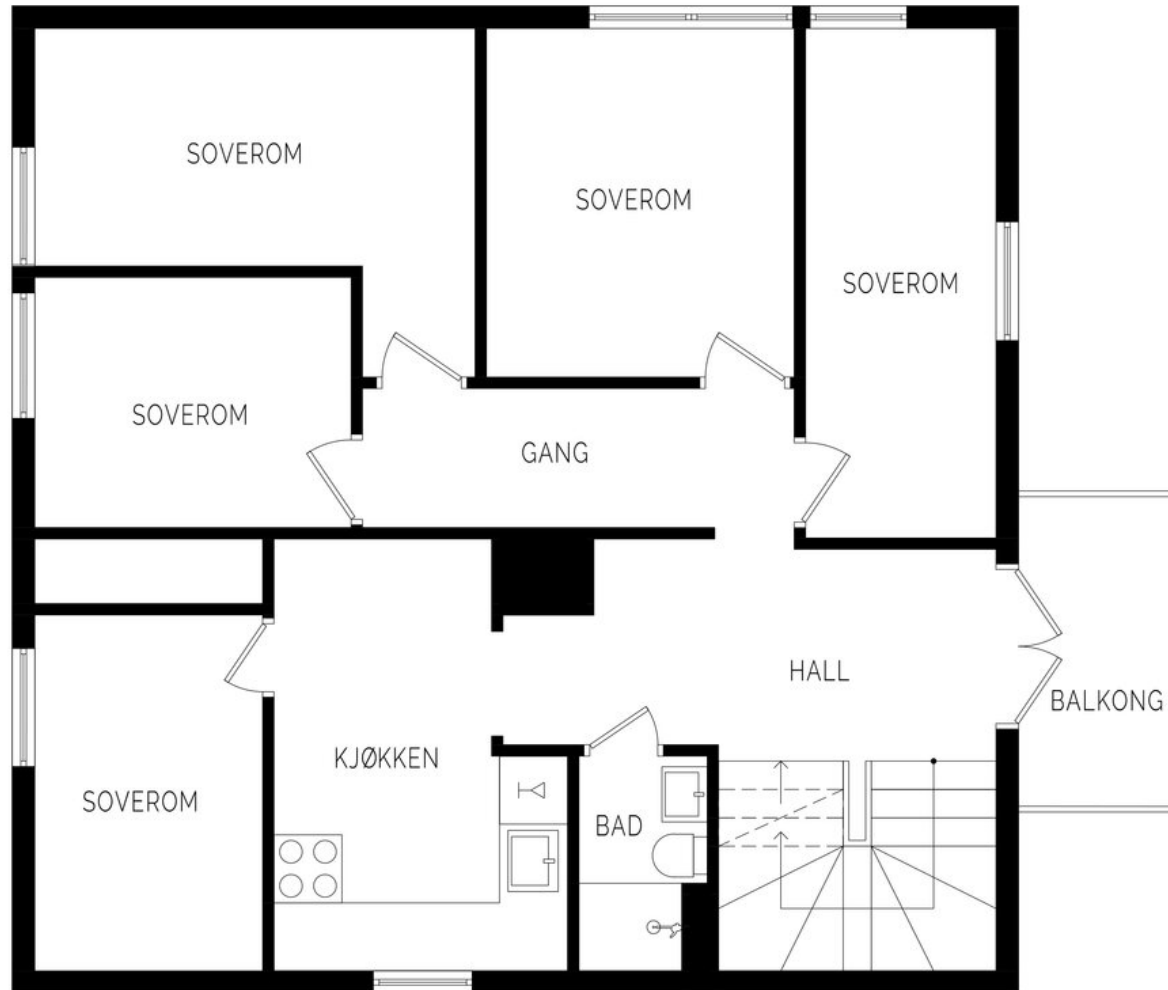
BRA-i: 19 kvm. Trapperom, allrom og bad.  
Total BRA: 19 kvm.

### Underetasje:

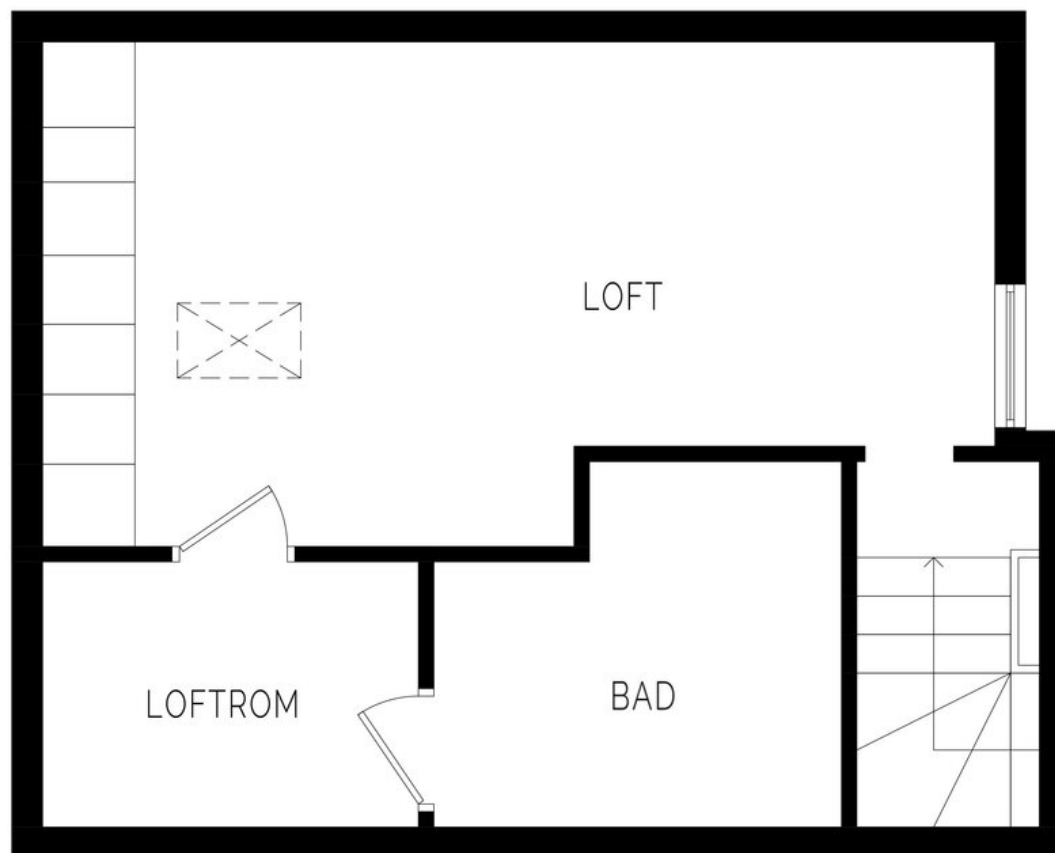
BRA-e: 62 kvm. Uinnredet kjellerrom.  
Total BRA: 62 kvm.



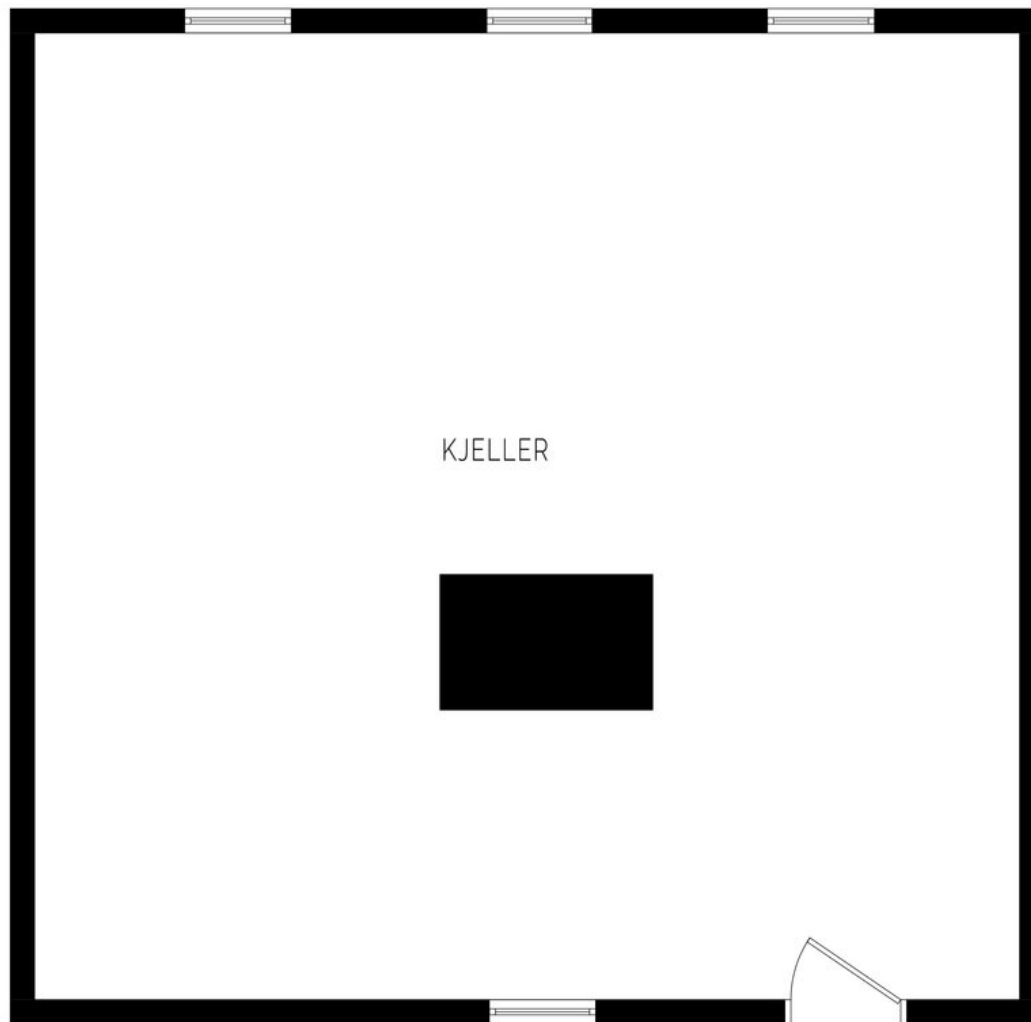
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





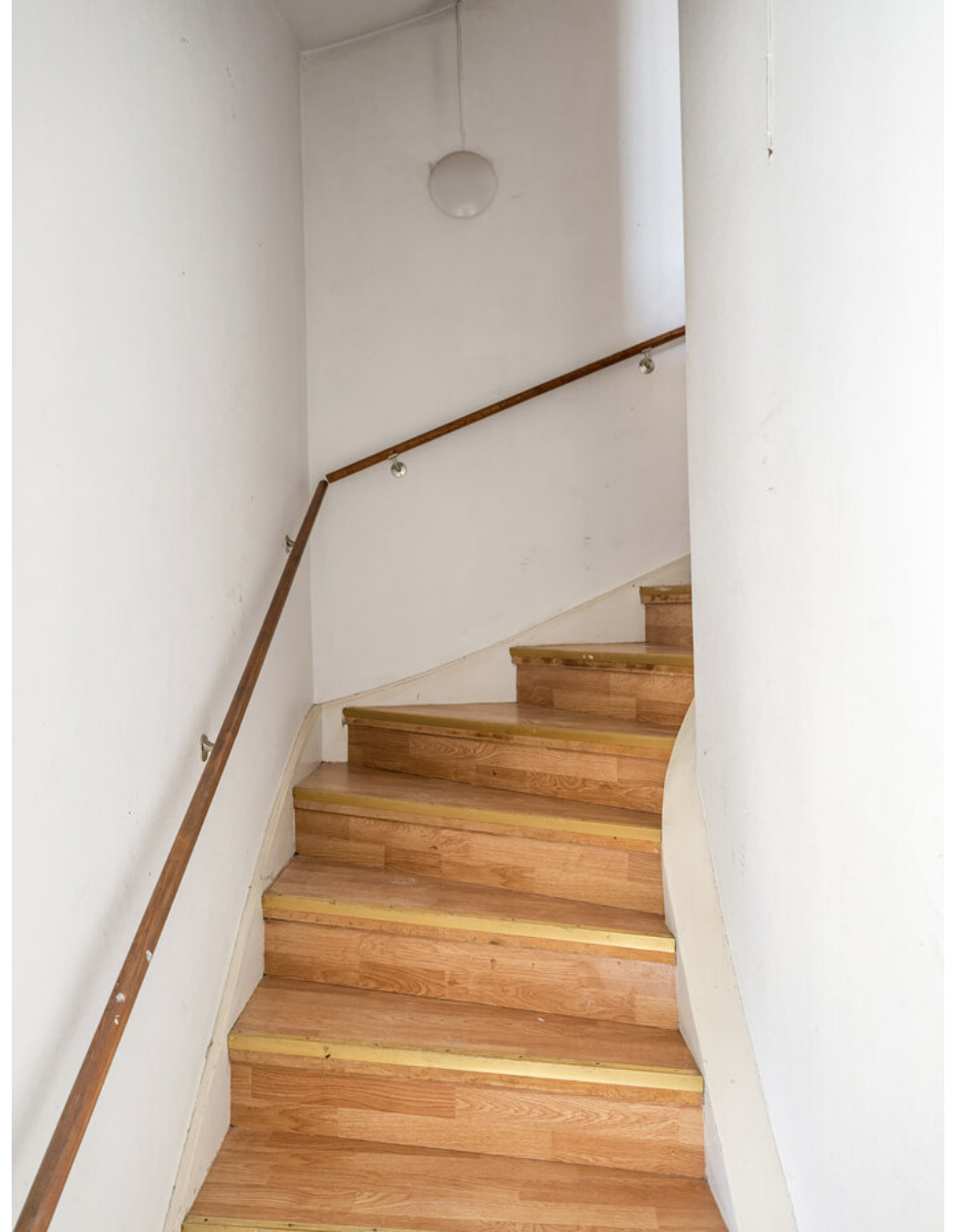
























Informasjon

# Ledaalsgata 11



## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

43-0140/25

### Boligtype

Tomannsbolig

### Adresse og betegnelse

Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER

Gnr 58, bnr 663, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 58, bnr 663, snr 4 (ideell andel 1/1) /

Gnr 58, bnr 663, snr 5 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

### Selger

Holm Knud Invest AS

### Kjøpesum og omkostninger

3 590 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

89 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

110 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 700 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1877

### Etasje

3

### Antall soverom

0

### Arealer

BRA-i: 165 kvm

BRA-e: 62 kvm

Totalt BRA: 227 kvm

TBA: 4 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 73 kvm. Entré/trapp, gang, toalettrom, dusjrom, bad, fem soverom.

Total BRA: 73 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 73 kvm. Trapp/gang, bad, kjøkken, fem soverom.

Total BRA: 73 kvm.

TBA: 4 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 19 kvm. Trapperom, allrom og bad.

Total BRA: 19 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 62 kvm. Uinnredet kjellerrom.

Total BRA: 62 kvm.

### Innhold

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

1. Etasje: Entre/trapp, gang, toalettrom, dusjrom, bad og 5 soverom.

2. Etasje: Trapp/gang, bad, kjøkken, 5 soverom.

3. Etasje: Trapperom, allrom, bad.

Rombetegnelsen er basert på takstmanns beskrivelser og ikke hva som faktisk er godkjent som rom for varig opphold.

### Standard

Boligen er opprinnelig godkjent med næringsseksjon (underetasje og først etasje) og to boenheter (andre etasje). Boligen har før skaden vært utleid som to bofellesskap med totale leieinntekter inkludert strøm kr. 58.000,- per mnd.

Rammetillatelsen datert 26.05.2020 med to dispensasjoner- Tiltaket omfatter riving av eksisterende garasje og tilbygg, fasadeendring, ny boenhet på loft i eksisterende hus, senkning av kjellergulv, senkning av etasjeskillet over 2. etasje,

oppføring av tilbygg som ny boenhet mot nord og oppføring av nybygg bolig med garasje. Det vil forekomme byggestøy i byggeprosessen av oppbygging av eksisterende leiligheter samt tilbygget.

Tiltaket krever dispensasjon fra:

1. Reguleringsplan 2332 § 5. Det tillates maks. 2 boenheter per eiendom, med unntak av der opprinnelig bebyggelse er utformet som flermannsboliger.
2. Plan- og bygningsloven § 29-4. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter

I følge ansvarlig søker er tegningene som ligger ved rammetillatelsen kun et forprosjekt. Det er ikke gjennomført oppmåling av eksisterende hus eller kartforretning. Det er derfor en god del usikkerhet knyttet til tegningene og oppmåling bør gjennomføres av kjøper før detaljprosjektering.

Endringstillatelse - Endring av plan første etasje og dispensasjon fra parkeringskrav datert 06.11.2023.

Rammetillatelsen og tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere spørsmål ta kontakt med kommunen.

Igangsettingstillatelse (2)- gnr/bnr 58/663 - bolig med garasje, fasadeendring, tilbygg m.m.- søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider, mottatt 09.02.2024. Rammetillatelsen for tiltaket er datert 26.05.2020 og endringstillatelse datert 06.11.2023.

Selger har forhørt seg med kommunen for og beholde tomannsboligen og fjerne næringsseksjonen. Kommunen vil stille seg positive til dette og dette vil ikke kreve den omfattende endringen slik som rammetillatelsen tilsier. Dog er det opp til

kjøper og undersøke dette nærmere da selger ikke garanterer for at dette kan bli godkjent.

Kjøper må belage seg på å fullføre renoveringsarbeidene før boligen kan tas i bruk.

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes - med mindre noe annet er avtalt. Kostander i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøper. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøying av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten i kommunen før oppstart. Det som selges er det som er godkjent, selger er ikke ansvarlig om det er noen endringer kjøper vil gjøre med prosjektet.

### Parkering

Ingen parkeringsplass medfølger til seksjonene. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Badene er utdaterte og må renoveres

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BE elektro. Koblet på strøm etter skade.

Ligger strøm fra to målere som venter på å bli

installert av L-nett. Har bestillingsskjema liggende fra L-nett. Alle kurser er koblet fra sikringsskapet og må gjennomgås på nytt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Anlegget er frakoblet og må gjennomgås på nytt.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KT boligbygg. Utbygget mot nord er revet. Der skal det bygges et nytt Townhouse som beskrevet i egenerklæringen og angitt i tegninger i prospekt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Ledaalsgate 13 har pumpekum. Dette vil ikke berøre nr. 11 (denne eiendommen)

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Laminat på gulver og lettvegger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er meget gamle og utdaterte bad, må totalrenoveres.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er ikke ildsted påkoblet i boligen. Åpningene er blokkerte innenfra. Pipens tilstand er ukjent, må nok kontrolleres /repareres før evt bruk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Virker som om det er / har vært noe mugg/sopp i bjelkelag i kjeller. Hele kjelleren har vært røykskadet og delvis brannskadet. Sot i tak og vegger er vasket,

og deler av sot er overmalt med ISO5 dekkmalings for å lysne opp å kunne se bjelker og trelag samt å dempe lukt. Dette er nok ikke tilfredsstillende og det meste må antas å måtte rives. Rehabiliteres på en annen måte.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Man må forvente at i et gammelt hus er noe feil og lekkasjer. Det meste er av gammel og utdatert dato.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Hele anlegget må gjennomgås / skiftes.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Dette er et gammelt hus med skjevheter og sprekker og bygget selges som et totalrenoverings-/rivningsobjekt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: I vinter så sprakk et rør på kjøkken i 2.etg. Vanninntaket er blokkert og kobberrør mellom kjeller og 1.etg er nå kappet i forbindelse med rydding av kjeller etter skade og må skjøtes på plass. Evt legges opp på nytt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i

tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Må anta at det finnes noe i et så gammelt bygg.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Alt i huset må stort sett skiftes da det er utdatert eller skadet.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Registrert som en tomannsbolig slik det ser ut i dag

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligen er et totalreoveringsobjekt med en hel del mangler. Sannsynligvis tilstandsrapport i fra ca 2022. Kan finnes om dette er relevant for kjøper.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller

lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger en rapport fra 2022 når vi kjøpte boligen. Kan finnes frem om denne er relevant for kjøper.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Registrert som en tomannsbolig slik det ser ut i dag.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligen er et totalreoveringsobjekt med en hel del mangler. Sannsynligvis tilstandsrapport i fra ca 2022. Kan finnes om dette er relevant for kjøper.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i

dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger en rapport fra 2022 når vi kjøpte boligen. Kan finnes frem om denne er relevant for kjøper.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Igangsettelsestillatelse utløper tidlig i 2026. Man kan muligens søke om utsettelse med tanke på at bygget har vært utsatt for skade i kjelleren.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det er en eksklusiv rett for seksjon 1 å benytte største delen av gårdsrommet (inntegnet i vedtekter) og eksklusiv rett for seksjon 2 og parkere en personbil på tomta mot Ledaalsgate 11. Se vedtekter og evt seksjonering.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellegjelden?

Ja

Beskriv: Følgende er avtalt, gårdsrommet skal steinlegges og kostnadene skal deles 1/3 mellom Ledaalsgata 11,13 og 15.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det var brann i kjelleren i september i 2024. Slik at kjelleren er skadet og det er røykskader mest i kjeller og 50% av 1. etg. Noe av vegger og tak i ca 50% av 1.etg er overmalt med dekkmaling for å dempe lukt. De delene som er overmalt vil være merket med en gul spray med en X. Hele kjelleren er vasket og overmalt med ISO5 dekkmaling. Dette er ikke å regne som en

tilfredsstillende og permanent løsning. Slik at eiendommen selges som et totalrenoveringsobjekt med røykskader og vannskader. Det skal bygges et townhouse vegg i vegg mot nord og gravingen starter juni 2025. Det blir ført opp grunnmur som lener seg til dette husets grunnmur og vil bygges tett inntil nordsiden av dette huset. 4 av vinduene (to store (kjøkken) og to små (bad)) vil tettes igjen. Samt 4 ventiler som går ut på den siden blir blokkerte. kjøper aksepterer dette og den nye boligen (Ledaalsgate 13) som er under oppføring ved dette kjøpet. Nr. 11 og 13 deler en vegg i mot den lille tomta i nord.

#### Bygningssakkyndig

Sæve Takst As

#### Byggemåte

Arealmåling av boligen er utført.

Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av bygningssakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått med en godkjent rapport.

#### Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

## Økonomi

### Felleskostnader

Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det vil si at det ikke avholdes felles møter, årsmøter og at man ikke betaler en felles månedlig sum for dekning av fellesanliggende. Felles kostnader deles fortløpende v/ forfall. Denne seksjonen har egen utvendig forsikring.

Eiendommen består av tre bygg med totalt 5 seksjoner. Det er 4 boligseksjoner og en næringsseksjon.

### Kommunale avgifter

Det vil forekomme kommunale avgifter for alle tre seksjonene.

Iflg kommunen er det ikke fastsatt kommunale avgifter før bygget er blitt ferdig seksjonert.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Andre utgifter

Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Evt. kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Om sameiet

Sameiet Ledaalsgata 11, 13 og 15 er ombygging og tilbygg til en eldre bolig, beliggende på eiendommen gnr. 58, bnr. 663 i Ledaalsgata 11 i Stavanger kommune.

Seksjon 3,4 og 5 (denne eiendommen) er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av hele bygningsmasse. Øvrige seksjoner nr 1,2 er ansvarlige for felleskostnader tilknyttet drift og vedlikehold av bygningsmassen etter sameiebrøken for disse seksjoner.

27.11.2023 - Dokumentnr: 1322926 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/541

27.11.2023 - Dokumentnr: 1322926 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 67/541

27.11.2023 - Dokumentnr: 1322926 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 144/541

### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

### Dyrehold

Det er ikke kjent at det foreligger restriksjoner rundt dyrehold.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 305 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for seksjonene.

Eiendomsgrensene er oppgitt til å være nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet mellom 13 cm - 200 cm. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkel brev, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

### Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig skilt ved fellesvisning.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Ledaalsgata 11 har en attraktiv beliggenhet i et hyggelig boligstrøk på Vestre Platå. Innen få minutters gange ligger Ledaalsparken med det lokale spisestedet Matmagasinet og den nyåpnede Lervig Local. Like rundt hjørnet har man i tillegg Godt Brød og matbutikk.

Stavanger sentrum ligger bare noen kvartaler unna. Her finner man alt en behøver av forretninger og servicetilbud, samt spennende restauranter og koselige kafeer.

En liten spasertur gjennom sjarmerende trehusbebyggelse i Gamle Stavanger tar deg til Bjergstedparken hvor du finner Stavangers konserthus som tilbyr gode kulturopplevelser.

For den som liker å være i aktivitet ligger Mosvannet med sine fine turområder like i nærheten. Dersom en ønsker en lengre spasertur er Stokkavannet et godt alternativ. Her finner en ro- og padleklubber, golfbane og friluftssenter.

### Bebyggelse

Området er preget av nydelig arkitektur fra forrige århundre

### Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

### Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er registrert som annen kontorbygning hos kommunen i dag grunnet rammegodkjenningen. Originalt er eiendommen en tomannsbolig slik den står i dag iflg. selger.

Det foreligger vedtak før ferdigattest for Ledaalsgate 11- Reparasjon etter brann i Ledaalsgate 11 datert 10.03.1964. Tillatelse meddeles som søkt. Reparasjonsarbeidet av bygningen må utføres etter bygningskontrollens anvisning, datert 18.03.1964.

Det foreligger ferdigattest for Ledaalsgate 11 datert 23.09.1976

Det foreligger forslag ominnredning av 1. etasje og 2. etasje datert 1961.

Det foreligger tegning på innredning av loft datert 1961

Det foreligger fasadetegning på endring av vindu datert 1961

Det foreligger tegninger for nytt vindu i 1. etasje og wc/bad på loft datert 1964.

Det foreligger rammetillatelse for enebolig med garasje, fasadeendring, tilbygg m.m datert 26.05.2020.

Tiltaket omfatter riving av eksisterende garasje og tilbygg, fasadeendring, ny boenhet på loft i eksisterende hus, senkning av kjellergulv, senkning av etasjeskillet over 2. etasje, oppføring av tilbygg som ny boenhet mot nord og oppføring av nybygg bolig med garasje.

Det foreligger endringstillatelse - Ledaalsgata 11- endring av plan første etasje og dispensasjon fra parkeringskrav datert 06.11.2023.

Det foreligger godkjente byggetegninger 24.01.2024 og seksjoneringstegninger som er datert 27.10.2023

Det foreligger søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider, mottatt 09.02.2024.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter detaljregulering " Reguleringsplan for Vestre Platå nord. Eiganes og Våland bydel" med planid 2332 ikrafttredelse 29.10.2018 med arealformål boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, gate med fortau og bevaring kulturmiljø.

Hensynsone H570- Bevaring kulturmiljø: Ved tiltak innenfor hensynsone

kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike deler av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 11.11.2022, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø.

Det er også planer for Ledaalsgata 13 som er en del av sameiet. Her er det søkt om påbygg mot nord.

Det kan forekomme noe byggestøy i renoveringsfase-/ byggeprosessen.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Ingen tinglyste heftelser og rettigheter registrert på eiendommen.

#### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet før overdragelse og fremstår slik som på visning.

Det er avtalt følgende mellom samtlige sameiere: Hvis det er mulig å resekjonere

med tilleggsgrunn som skravert inn på situasjonskart (vedtektene) med blått tilhørende seksjon 1, så forplikter samtlige sameiere samtykke til dette. Dette gjelder samme areal som i dag disponeres av seksjon 1. Dette må utføres slik og på et tidspunkt at dette ikke påvirker en ferdigattest på samtlige seksjoner. Dette gjelder med mindre annen avtale blir gjort enstemmig mellom sameierne. Kjøper av seksjon 3,4 og 5(Ledaalsgata 11) og eventuelle fremtidige eiere av seksjonene 3, 4 og 5 forplikter seg til å følge denne avtalen.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 850,-

Grunnpakke Hus kr. 9 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 200,-

Samlet skal selger betale kr. 120 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

#### Vedlegg til salgsoppgaven

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

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2025

#### Ansvarlig megler

Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 91155429

#### Meglerforetaket

Nordvik Stavanger  
Lars Hertervigs gate 3  
4005 STAVANGER  
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 933480879



Vedlegg

# Ledaalsgata 11

# Ledaalsgata 11

Nabolaget Vestre Platå - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

## Skoler

<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b> 450 elever, 23 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Våland skole (1-7 kl.)</b> 512 elever, 22 klasser	<b>12 min</b> 🚶 1 km
<b>BISS Sentrum (1-10 kl.)</b> 232 elever, 14 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Kannik skole (8-10 kl.)</b> 657 elever, 37 klasser	<b>8 min</b> 🚶 0.7 km
<b>St. Svithun skole (8-10 kl.)</b> 441 elever, 30 klasser	<b>14 min</b> 🚶 1.2 km
<b>St. Olav videregående skole</b> 790 elever, 34 klasser	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Stavanger katedralskole</b> 375 elever	<b>9 min</b> 🚶 0.6 km

## Offentlig transport

<b>Ledaalsgata</b> Linje 8, 15, N89	<b>1 min</b> 🚶 0.1 km
<b>Stavanger stasjon</b> Linje F5, L5	<b>8 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>17 min</b> 🚗

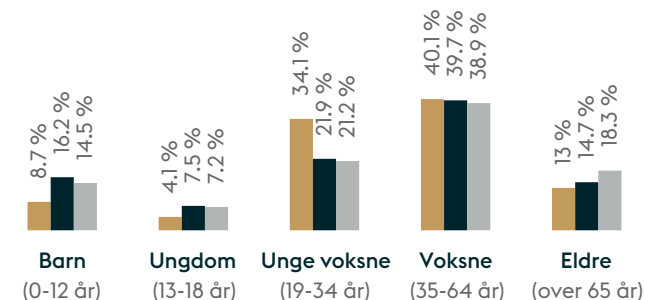
## Barnehager

<b>Solvang barnehage (1-5 år)</b> 84 barn	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Hertervigtunet barnehage (1-5 ...)</b> 32 barn	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Bjergsted barnehage (1-5 år)</b> 110 barn	<b>14 min</b> 🚶 1 km

## Dagligvare

<b>Helgø Meny Herbarium</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Coop Extra Kannik</b>	<b>5 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Platå	1 243	725
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

### Kvalitet på skolene

Bra 70/100

### Naboskapet

Høflige 57/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

## Sport

⚾ Rudlå balløkke	8 min	↗
⚾ Kampens plass balløkke	11 min	↗
🌿 SATS Herbarium	5 min	↗
🌿 EVO Kannik	5 min	↗

### Kollektivtilbud

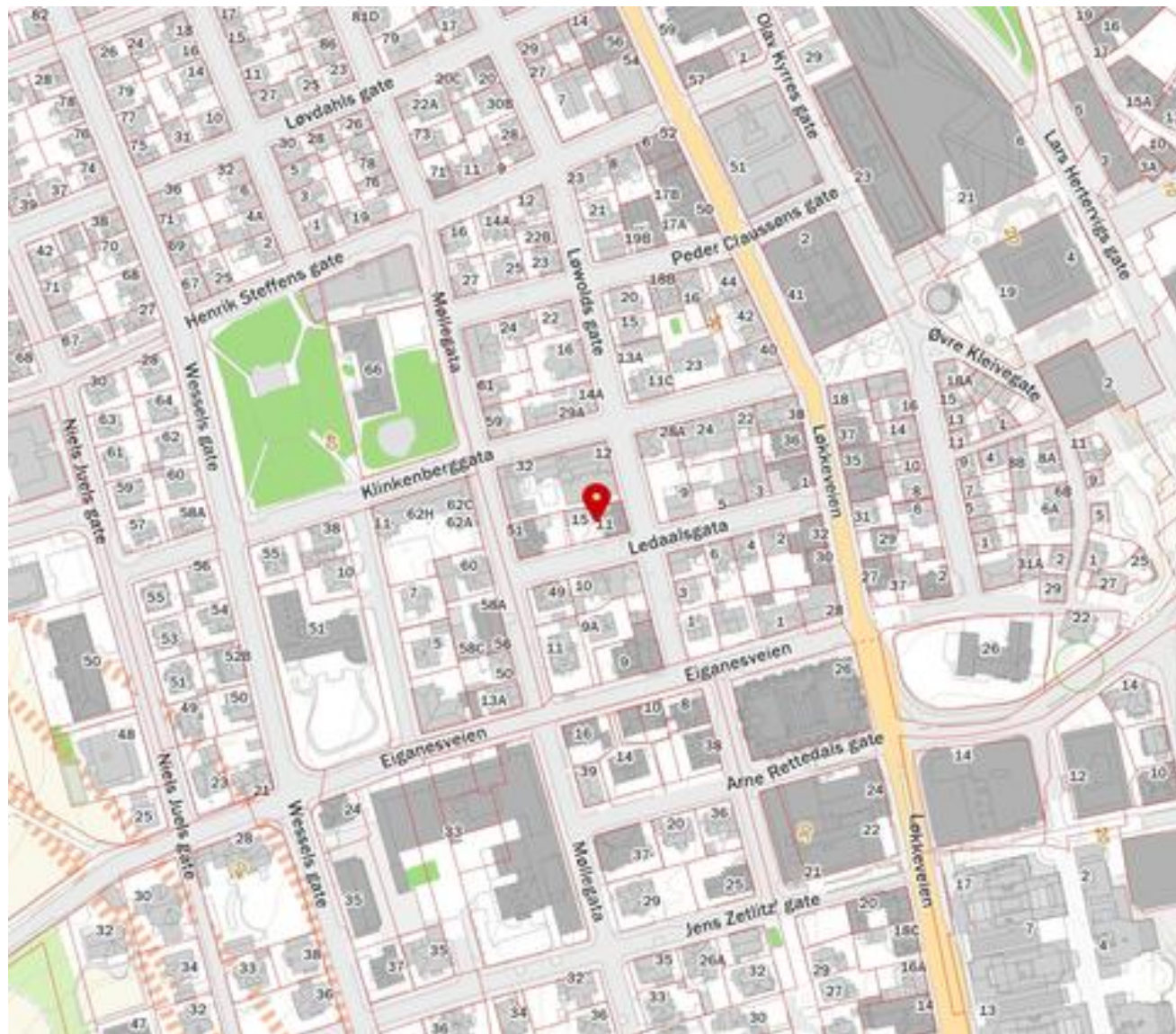
Veldig bra 81/100

### Vedlikehold veier

Godt velholdt 80/100





### Støynivået

Lite støynivå 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Arealmålingsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER
-  STAVANGER kommune
-  # gnr. 58, bnr. 663



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 20178-2158

Referansenummer: ZE8503

Autorisert foretak: Sæve Takst AS

Vår ref: Ingve Sæve



Gyldig rapport  
15.05.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



## 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.

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.



Rapportansvarlig

*Ingve Sæve*

Ingve Sæve  
Uavhengig Takstingeniør  
ingve.saeve@gmail.com  
926 44 244



Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 663  
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS  
Kjerrbergtunet 54  
4051 SOLA  
Norsk takst

## Bygninger på eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter



#### Anvendelse

Byggeår  
1877

#### Kommentar

Seksjonert og tinglyst i 2023-

Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 663  
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS  
Kjerrbergtunet 54  
4051 SOLA  
Norsk takst

## 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.



Interne bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksterne bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er siknet med boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan siknet med boenheten(e)

#### Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 kalkloft, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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 avgrenset 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 overtredeiser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 663  
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS  
Kjerrbergtunet 54  
4051 SOLA  
Norsk takst

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	73			73	
Andre etasjer	73			73	4
Loft	19			19	
Kjeller		62		62	
<b>SUM</b>	<b>165</b>	<b>62</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>227</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/trapp, Gang, Toalettrom, Dusjrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Andre etasjer	Trapp/gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Loft	Trapperom, Allrom, Bad		
Kjeller		U-innredet kjellerrom	

### Kommentar

Arealmåling er utført etter 2024.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

### 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Boligbygg med flere boenheter	165	62

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Arealmåling er utført etter takstbransjens retningslinjer fra 2014. Takhøyde kjeller er ca 197 cm.

Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 663  
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS  
Kjerrbergtunet 54  
4051 SOLA  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
14.5.2025	08:00:00	10:00:00	Ingve Sæve Thomas Birkeland
			Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	663		305.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ledaalsgata 11

### Hjemmelshaver

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale dokumenter	13.05.2025		Gjennomgått		Nei

## Forutsetninger

### Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjenning 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, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

### Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstlagenemnd.no](http://www.takstlagenemnd.no) for mer informasjon.

### Eqne forutsetninger

Rapporten omhandler kun arealmåling av bygningen.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Birkenes, André Vågen	9578-5999-4-1034834	2025-05-27 18:20:11
-----------------------	---------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utført dato  
27. mai 2025  
Oppdragsnummer  
43-0140/25

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

### Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Stavanger
<b>Selgere</b> Holm Knud Invest AS	
<b>Fullmektige</b> André Vågen Birkenes for Holm Knud Invest AS	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 15. januar 2023	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 257062.12 Forsikret i: LY forsikring	

### Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Badene er utdaterte og må renoveres

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BE elektro. Koblet på strøm etter skade. Ligger strøm fra to målere som venter på å bli installert av L-nett. Har bestillingsskjema liggende fra L-nett. Alle kurser er koblet fra sikringskapet og må gjennomgås på nytt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Anlegget er frakoblet og må gjennomgås på nytt.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KT boligbygg. Utbygget mot nord er revet. Der skal det bygges et nytt Townhouse som beskrevet i egenerklæringen og angitt i tegninger i prospekt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Ledaalsgate 13 har pumpekum. Dette vil ikke berøre nr. 11 (denne eiendommen)

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Laminat på gulver og lettvegger

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er meget gamle og utdaterte bad, må totalrenoveres

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er ikke ildsted påkoblet i boligen. Åpningene er blokkerte innenfra. Pipens tilstand er ukjent, må nok kontrolleres /repareres før evt bruk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Virker som om det er / har vært noe mugg/sopp i bjelkelag i kjeller. Hele kjelleren har vært røykskadet og delvis brannskadet. Sot i tak og vegger er vasket, og deler av sot er overmalt med ISO5 dekkmalning for å lysne opp å kunne se bjelker og trelag samt å dempe lukt. Dette er nok ikke tilfredsstillende og det meste må antas å måtte rives. Rehabiliteres på en annen måte.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Man må forvente at i et gammelt hus er noe feil og lekkasjer. Det meste er av gammel og utdatert dato.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Hele anlegget må gjennomgås / skiftes.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Dette er et gammelt hus med skjevheter og sprekker og bygget selges som et totalrenoverings-/rivningsobjekt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: I vinter så sprakk et rør på kjøkken i 2.etg. Vanninntaket er blokkert og kobberør mellom kjeller og 1.etg er nå kappet i forbindelse med rydding av kjeller etter skade og må skjotes på plass. Evt legges opp på nytt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Må anta at det finnes noe i et så gammelt bygg.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfry, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Alt i huset må stort sett skiftes da det er utdatert eller skadet.

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Registrert som en tomannsbolig slik det ser ut i dag

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligen er et totalreoveringsobjekt med en hel del mangler. Sannsynligvis tilstandsrapport i fra ca 2022. Kan finnes om dette er relevant for kjøper.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger en rapport fra 2022 når vi kjøpte boligen. Kan finnes frem om denne er relevant for kjøper.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Boligen er en tomannsbolig og har blitt benyttet som det frem til nå. Det foreligger godkjent søknad med igangsettelstillatelse for 3 seksjoner (2 bolig og en næring). IG utgår 3 år etter at den ble gitt i februar 2024. Vi ber kjøper sette seg inn i denne. Seksjon 2 som ligger vegg i vegg med dette huset skal starte på graving og bygging i juni 2025. Dette bygget deler hele nordveggen med seksjon 3,4 og 5.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Tett inntil dette huset skal de 1.juli startes bygging av seksjon 2 (Ledaalsgate 13) som er et lite godkjent townhouse på 3 etesjer og ca 100m2. Byggherre på dette huset besørger skillevegg fra sin side mot Ledaalsgate 11. Det skal graves og føres opp grunnmur som sperrer dagens nedgang til kjeller i Ledaalsgata 11. Man må derfor lage egen adkomst til kjeller fra Ledaalsgata 11, man må bygge innvendig løsning i hht byggetegninger eller lage entré igjennom et vindu til kjeller eller søke om andre løsninger. Det er også meldt gravearbeider i Mollegata som skal være ferdig i 2026.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Igangsettelstillatelse utløper tidlig i 2026. Man kan muligens søke om utsettelse med tanke på at bygget har vært utsatt for skade i kjelleren.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det er en eksklusiv rett for seksjon 1 å benytte største delen av gårdsrommet (inntegnet i vedtekter) og eksklusiv rett for seksjon 2 og parkere en personbil på tomte mot Ledaalsgate 11. Se vedtekter og evt seksjonering.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke huseien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Følgende er avtalt, gårdsrommet skal steinlegges og kostnadene skal deles 1/3 mellom Ledaalsgata 11,13 og 15.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det var brann i kjelleren i september i 2024. Slik at kjelleren er skadet og det er røykskader mest i kjeller og 50% av 1. etg. Noe av vegger og tak i ca 50% av 1. etg er overmalt med dekkmalning for å dempe lukt. De delene som er overmalt vil være merket med en gul spray med en X. Hele kjelleren er vasket og overmalt med ISO5 dekkmalning. Dette er ikke å regne som en tilfredsstillende og permanent løsning. Slik at eiendommen selges som et totalreoveringsobjekt med røykskader og vannskader. Det skal bygges et townhouse vegg i vegg mot nord og gravingen starter juni 2025. Det blir ført opp grunnmur som lener seg til dette husets grunnmur og vil bygges tett inntil nordsiden av dette huset. 4 av vinduene (to store (kjøkken) og to små (bad)) vil tettes igjen. Samt 4 ventilert som går ut på den siden blir blokkerte. kjøper aksepterer dette og den nye boligen (Ledaalsgate 13) som er under oppføring ved dette kjøpet. Nr. 11 og 13 deler en vegg i mot den lille tomte i nord.

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

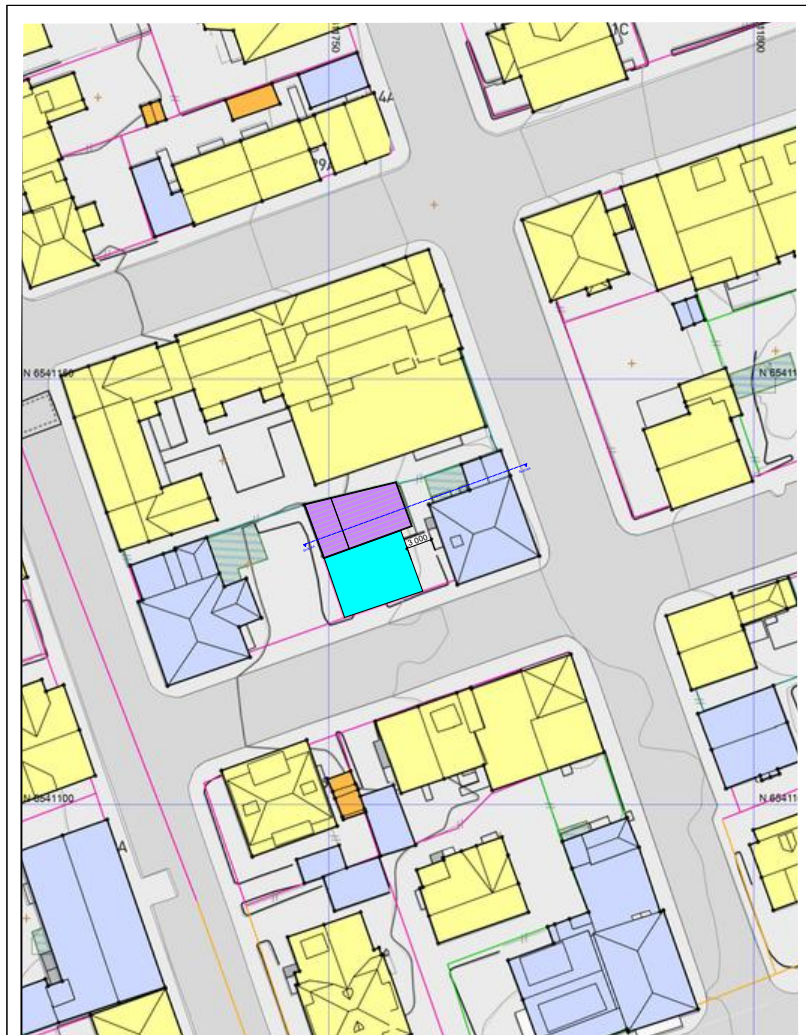
Oppdragsnummer: 43-0140/25

## VEDTEKTER

for

Sameiet Ledaalsgata 11, 13 og 15

- I. Sameiet Ledaalsgata 11 (seksjon 3,4 og 5), 13 (seksjon 2) og 15 (seksjon 1) er ombygging og tilbygg til en eldre bolig, beliggende på eiendommen gnr. 58, bnr. 663 i Ledaalsgata 11 i Stavanger kommune.
- II. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder fritt å kunne resekjonere sin seksjon innenfor lovens rammer.
- III. Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til urimelig eller unødig ulempe for brukerne av den andre seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 19.
- IV. Seksjon 1 har eksklusiv enerett til bruk av arealet som ligger foran seksjon 1 frem til vei, fra garasje frem til tre meter fra inngangspartiet til Ledaalsgata 11. Området er skravert i blått på vedlagt situasjonsplan (tegnet 19.11.2024, tegningsnr. 1118-00).
- V. Utomhusareal som ikke er skravert på situasjonsplan (tegnet 19.11.2024, tegningsnr 1118-00) er fellesareal og benyttes av sameierne sammen.
- VI. Seksjon 1 (enebolig) og seksjon 2 er selv ansvarlig for sin drift og vedlikehold av hele bygningsmasse. Øvrige seksjoner (3,4 og 5) er ansvarlige for felleskostnader tilknyttet drift og vedlikehold av bygningsmassen etter sameiebrøken for disse seksjoner.
- VII. Det tilhører en parkeringsplass til seksjon 2. Denne ligger foran inngangspartiet til Ledaalsgata 11. Parkeringsplassen er for en mindre personbil.
- VIII. Det er felles oppsamling for avfallsdunker.
- IX. Sameiet har som formål å sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer på eiendommen. Hver sameier har bruksrett til og vedlikeholdsplikt på fellesarealene. Det tilligger styret å utarbeide retningslinjer for bruk av fellesarealet.
- X. Sameiet skal fordele eventuelle fellesutgifter etter sameiebrøk. Kostnader til vedlikehold og drift av felles adkomstvei regnes som fellesutgifter.
- XI. Sameiets styre skal til enhver tid bestå av minimum to - 2 – personer. Maks tre – 3 – personer.
- XII. Sameiet skal holde årsmøte minimum én – 1- gang pr. år. Ved innkalling til årsmøte og avholdelse av møtet skal reglene i eierseksjonsloven §§ 43 til 47 følges.
- XIII. Sameierne har ikke forkjøpsrett ved salg av en seksjon



Prosjekt: <b>Ledaalsgata 11</b>	Korrigert dato:	Tegner: ISR	Kontroll:	Målestokk: 1:500	Tegningsnr.: 1118-00
Tegning: <b>Situasjonsplan</b>	Tegnet dato: 19.11.24	Kommune: Stavanger	Gnr/bn: 58/663		



**Byggesak og byantikvar**

Stavanger  
kommune

Raugstad arkitektur AS  
Markageilen 30  
4322 SANDNES

Dato: 13.02.2024  
Saksnummer: 20/02506-31  
Deres ref.:

**Igangsettingstillatelse (2)- gnr/bnr 58/663 - bolig med garasje,  
fasadeendring, tilbygg m.m.**

Byggestedsadresse  
Ansvarlig søker  
Tiltakshaver

Ledaalsgata 11  
Raugstad arkitektur AS  
Knud Holm Invest AS

Vi viser til søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider, mottatt 09.02.2024. Rammetillatelsen for tiltaket er datert 26.05.2020 og endringstillatelse datert 06.11.2023.

**Kommunens vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Betingelsen for igangsettingstillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
2. Den som er ansvarlig for plassering og beliggenhetskontroll, skal sende inn koordinater for endelig plassering. Innmålt kotehøyde for toppen av grunnmur/gulv 1.etg. skal også sendes inn.
3. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten i kommunen før oppstart ([post.vamyndighet@stavanger.kommune.no](mailto:post.vamyndighet@stavanger.kommune.no)).
4. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.
5. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, jf. § 32-8.
6. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

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

**Du kan klage på vedtaket**

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til

[postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no) eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaver for behandling av søknaden.

[Bruk seriøse håndverkere](https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/)  
<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

**Har du spørsmål?**

Kontakt Innbyggjerservice på tlf. 51 50 70 90 eller på [innbyggjerservice@stavanger.kommune.no](mailto:innbyggjerservice@stavanger.kommune.no)

Med hilsen

Børge Kallesten  
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres gate 23

**Telefon:** +47 51 50 70 90  
[postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no)  
[www.stavanger.kommune.no](http://www.stavanger.kommune.no)  
Org.nr: 964965226

Saksnummer: 20/02506-31 side 2 av 3

**INFORMASJON OM KLAGERETT**

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

## Byggesak og byantikvar



Stavanger  
kommune

Raugstad arkitektur AS  
Markageilen 30  
4322 SANDNES

Dato: 06.11.2023  
Saksnummer: 20/02506-29  
Deres ref.:

### Endringstillatelse - Gnr/bnr 58/663 - Ledaalsgata 11 - endring av plan første etasje og dispensasjon fra parkeringskrav

Byggestedsadresse	Ledaalsgata 11
Ansvarlig søker	Raugstad arkitektur AS
Tiltakshaver	Knud Holm Invest AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad om endring av tiltak mottatt her 03.07.2023, tilbakemeldinger fra kommunen, søknad om dispensasjon fra parkeringskravet mottatt 08.09.2023, og siste plantegning mottatt 26.10.2023.

Vi ga rammetillatelse for tiltaket den 26.05.2020. Vedtaket ble stadfestet av statsforvalteren 27.05.2021. Søknad om endring omfatter:

- Dispensasjon fra parkeringskravet
- Endring av planløsning for første etasje (begge bygg)

Søknad om endring av parkeringen krever dispensasjon fra kommuneplanen.

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og dere må søke på nytt.

#### Kommunens vedtak

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

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens krav til antall parkeringsplasser, jf. [pbl § 19-2](#).

Betingelsen for tillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. **Det må betales frikjøp for én parkeringsplass.**

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres gate 23

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

3. Endringstillaket tillates ikke igangsatt før vi har gitt igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens vilkår gjelder også for endringstillaket.

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

#### Begrunnelse for vedtaket

Kommuneplanen har bestemmelser om parkering i pkt 1.14. Kommuneplanen ble sist vedtatt 19.06.2023, og søknader etter dette behandles etter denne. Ledaalsgata 11 ligger like utenfor området til kommunedelplan sentrum.

Bestemmelsene sier at det skal være (for bil) 0,5 p-plass pr boenhet og 0,2 p-plass gjesteparkering pr boenhet. På eiendommen her er det godkjent tre nye boenheter. Fra gammelt av er det én næringsseksjon og én boenhet. Bestemmelsene kan kun brukes for de nye boenhetene. Dette tilsvarer da 2,1 p-plass – dette skal rundes oppover, og kravet blir da 3 nye p-plasser. Tegningene viser nå én parkeringsplass for bil i garasje, og én p-plass for bil foran garasjen. Det er derfor søkt om dispensasjon fra parkeringskravet for denne, og at det kan betales frikjøp.

Endringene på plantegning for første etasje ellers ser ut til å være i tråd med lov og forskrift.

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

«Vi viser til tiltakets sentrale beliggenhet, like utenfor planområde KDP sentrum. Det er svært gode kollektivtilbud i nærheten og kort å gå til trafikale knutepunkt. Like i nærheten er også offentlig parkeringshus, P-Kyrre, som kan kompensere for frikjøpet. Det er ikke ønskelig å ta mer av utearealene på tomtene til parkering og således ødelegge de kvalitetene grøntarealene gir.»

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

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

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

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra. Hensynet bak bestemmelsen om parkering er at det skal være rom for parkering, og samtidig er det en oppfølging av nasjonale/regionale mål om at veksten i trafikken ikke skal skje med privatbil, men gjennom sykkel, gange og kollektiv/miljøvennlig transport. Ettersom den aktuelle eiendommen her er i nærhet til kollektivtransport, det er parkeringshus i nærheten og god plass for sykkelparkering på tomtene, kan vi ikke se at en dispensasjon vil føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

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

Saksnummer: 20/02506-29 side 2 av 4

Vi støtter søkerens vurdering av at det er ønskelig med grøntarealet på tomten, og at dette gir kvaliteter for beboerne. Det er vedtatt også i Stavanger at veksten i trafikken ikke skal skje med privatbil. Ettersom det er kort avstand til P-Kyrre ser vi ikke at en dispensasjon her vil gi noen store ulemper. Frikjøpsbeløpet som betales inn vil gå til parkeringsselskapet som også håndterer parkeringshusene.

Vi mener det er en kvalifisert overvekt av fordeler med dispensasjonen, og den gis derfor.

#### Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no) eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side. Vi sender faktura til [tiltakshaver](#) for behandling av søknaden.

#### Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggjerservice på tlf. 51507090 eller på [innbyggjerservice@stavanger.kommune.no](mailto:innbyggjerservice@stavanger.kommune.no)

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](http://stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Børge Kallestén  
seksjonssjef byggesak

Ingrid Overegseth Foss  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

## INFORMASJON OM KLAGERETT

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



## STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar  
Byggesak

STAV AS  
Storhaugveien 35  
4014 STAVANGER

Dato: 26.05.2020  
Saksnummer: 20/02506-9  
Deres ref.:

### Rammetillatelse - gnr/bnr 58/663 - bolig med garasje, fasadeendring, tilbygg m.m. - dispensasjon

Byggestedsadresse	Ledaalsgata 11
Ansvarlig søker	STAV AS
Tiltakshaver	Maj Britt Evje-Olsen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 24.02.2020.

Tiltaket omfatter riving av eksisterende garasje og tilbygg, fasadeendring, ny boenhet på loft i eksisterende hus, senkning av kjellergulv, senkning av etasjeskillet over 2. etasje, oppføring av tilbygg som ny boenhet mot nord og oppføring av nybygg bolig med garasje.

Tiltaket krever dispensasjon fra:

1. Reguleringsplan 2332 § 5. Det tillates maks. 2 boenheter per eiendom, med unntak av der opprinnelig bebyggelse er utformet som flermannsboliger.
2. Plan- og bygningsloven § 29-4. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Det er kommet merknader på tiltaket.

Nabo på gnr/bnr 58/664 samtykker til at tiltaket kan plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

Byantikvaren har uttalt seg om tiltaket.

#### Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i [plan- og bygningsloven \(pbl\) § 20-1](#).

#### Følgende tiltak er godkjent:

- Bolig med BRA 122,45 m<sup>2</sup>, garasje med BRA 56,80 m<sup>2</sup> (ny boenhet, garasjer felles)
- Tilbygg mot nord med BRA 98,94 m<sup>2</sup> (ny boenhet)
- Fasadeendring mot sør/øst/vest/nord
- Rive garasje og tilbygg
- Senke kjellergulv

- Senke etasjeskille over 2. etasje (ny boenhet loft)

Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplan 2332 § 5 og pbl. § 29-4, jf. [pbl § 19-2](#).

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. [Plan- og bygningsloven \(pbl\)](#) med forskrifter må følges.
2. **Det er tegninger mottatt 06.05.2020 som er godkjente tegninger.**
3. **Byantikvarens liste for materialkrav gjelder for tiltaket.**
4. **Dersom eksisterende ringmur ikke blir brukt for nybygget, må det å brukes arborist under utgraving for å ta vare på røttene til blodbøken.**
5. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
6. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

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

#### Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan 2332 § 5 og pbl. § 29-4.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad.

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

«Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

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

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

Hensynet bak bestemmelsen om å sette tak på antall leiligheter som kan tillates på hver tomt, er for å regulere type boliger i et område. Det er f.eks. ikke fornuftig å tillate mange små leiligheter i et område, da dette ofte gir liten stabilitet i eierforholdene.

Tiltaket ligger i et etablert område med stor variasjon i boligmassen. Det er nærhet til byen og til friområder. På bakgrunn av dette er det vår vurdering at hensynene bak reguleringsbestemmelse § 5 ikke vil bli vesentlig tilsidesatt av en dispensasjon.

Avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd skal sikre kvaliteter som lys, luft og åpenhet mellom bygg, og en viss avstand mellom nabobebyggelsen, herunder brannvern hensyn, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Tiltaket vil i liten grad skyggelegge uteareal mot nord og har tilpasset seg ved å velge en høyde som er langt under det som er tillatt på tomten. Det er også en gangsti mellom tomtene som gjør at det blir åpenhet og luft mellom eiendommene. En dispensasjon vil ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak pbl. § 29-4.

Postadresse  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
Besøksadresse  
Olav Kyrres gate 23

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

## Kommunale opplysninger



Stavanger  
kommune

Dato:	14.05.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne		
-------	------------	---------------	-----------------------	--	--

### Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	663	Fnr:	0	Snr:	3
Adresse:	Ledaalsgata 11						

### Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input type="checkbox"/>	
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja	Nei
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja	Nei
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Informasjon

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

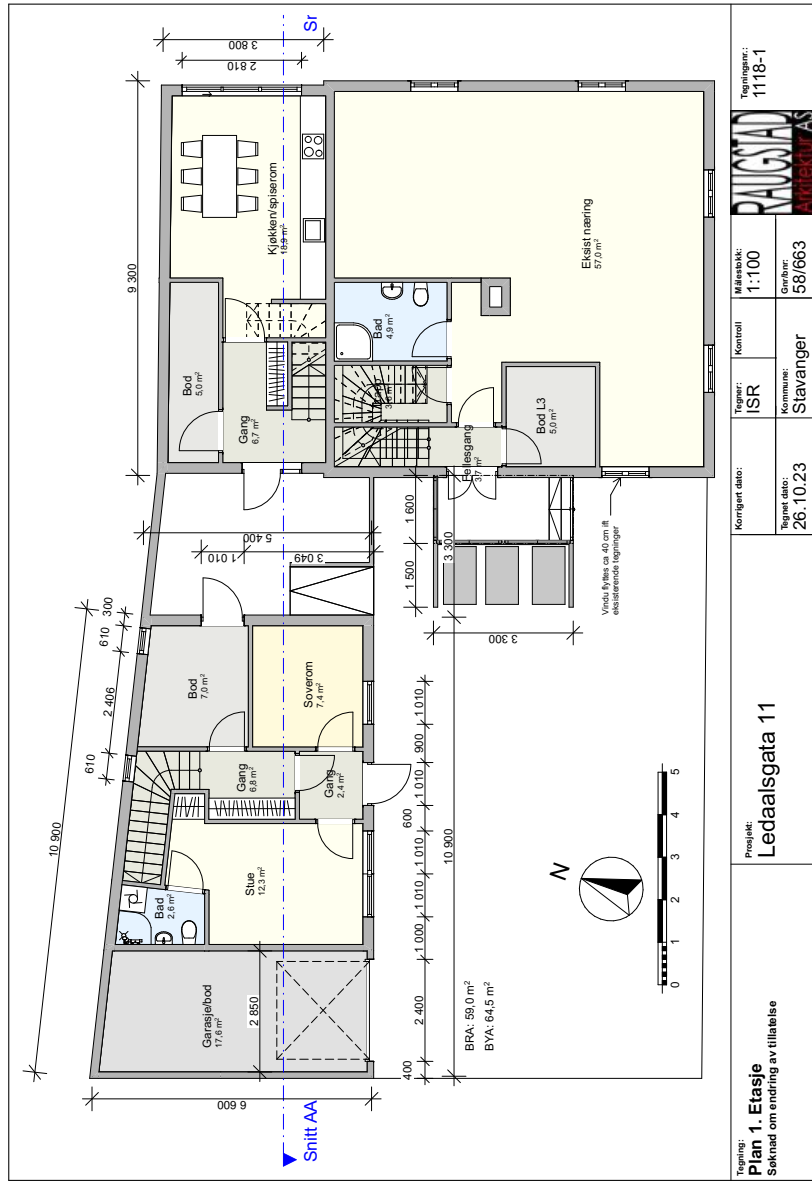
Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

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

### Siste gjeldende faktura(er)

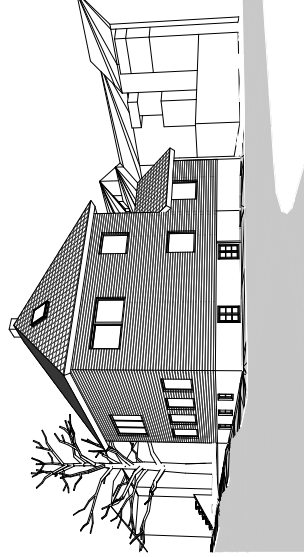
Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

**Seksjoneringen på bygget har ikke blitt utført. Fikk beskjed fra Felles BMU Gebyr VA [gebyr.va@stavanger.kommune.no](mailto:gebyr.va@stavanger.kommune.no) at det blir riktig på termin 2.**

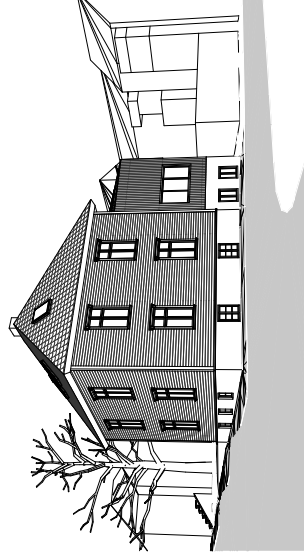


illustrasjon 01

EKSISTERENDE



NYTT



STAV AS

L 11 illustrasjon 01 | Leddaalsgata 11 | Maj/Britt Eyje-Olsen | 31.03.2020

illustrasjon 02

EKSISTERENDE



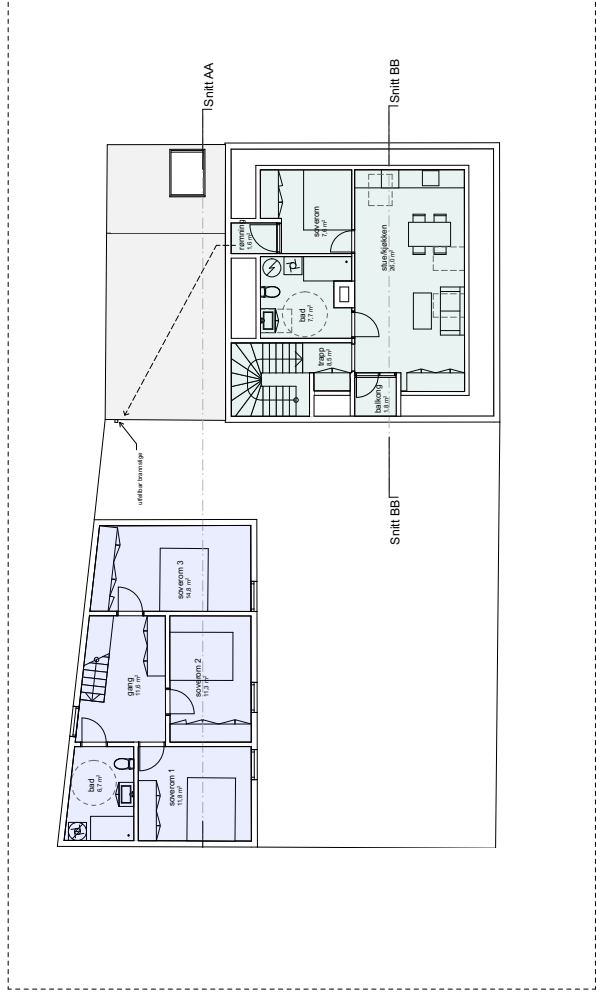
NYTT



STAV AS

L 11 illustrasjon 02 | Leddaalsgata 11 | Maj/Britt Eyje-Olsen | 31.03.2020

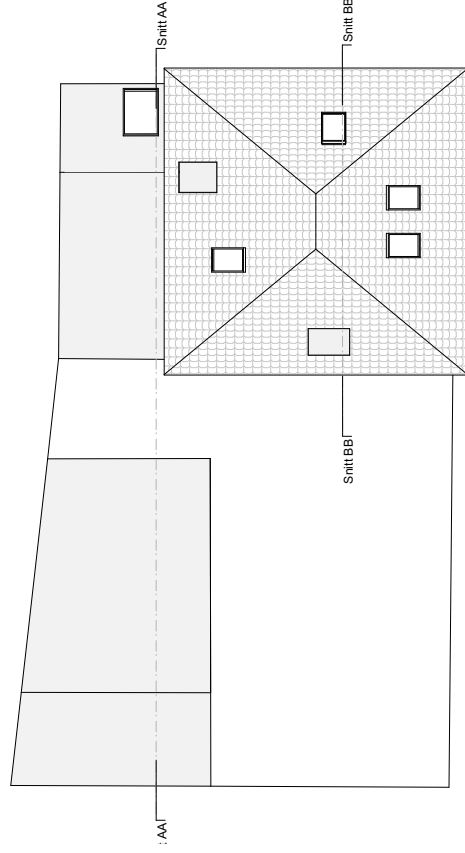
plan loft  
1:100



STAV AS

L 11 plan loft 1:100 | Leddaalsgata 11 | Maj Britt Eyde-Olsen | 31.03.2020

takplan  
1:100



STAV AS

L 11 takplan 1:100 | Leddaalsgata 11 | Maj Britt Eyde-Olsen | 31.03.2020

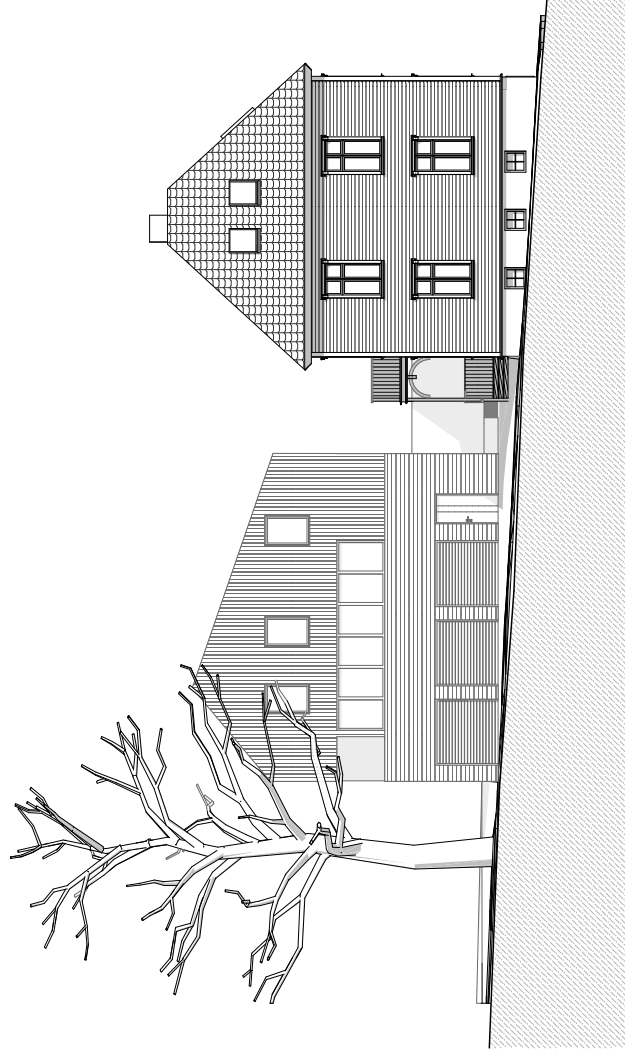
fasade nord  
1:100



STAV AS

L 11 fasade nord 1:100 | Leddaalsgata 11 | Maj/Britt Eyje-Olsen | 31.03.2020

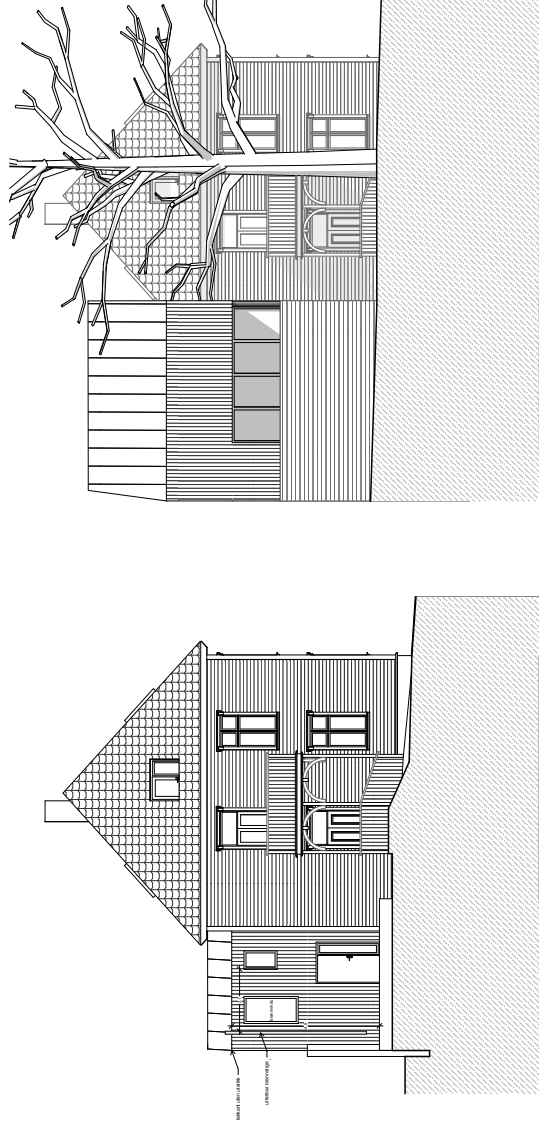
fasade sør  
1:100



STAV AS

L 11 fasade sør 1:100 | Leddaalsgata 11 | Maj/Britt Eyje-Olsen | 31.03.2020

fasade vest  
1:100



STAV AS  
L 11 fasade vest 1:100 | Ledøisgata 11 | Maj/Britt Eyje-Olsen | 31.03.2020

fasade øst  
1:100



STAV AS  
L 11 fasade øst 1:100 | Ledøisgata 11 | Maj/Britt Eyje-Olsen | 31.03.2020

Tegning: **Utomhusplan**  
 Søknaad om endring av tilatelse

Prosjekt: **Ledaalsgata 11**

The floor plan shows an outdoor area with several distinct zones:

- Top Left:** A paved area labeled "BVA: 62,5 m²".
- Top Right:** A paved area labeled "BVA: 121 m²".
- Center:** A green lawn area labeled "Felles utlagret: 73,8 m²".
- Bottom Left:** A paved area labeled "BVA: 62,5 m²".
- Bottom Center:** A paved area labeled "BVA: 121 m²" with a note "1/4 BVA: 60%".
- Bottom Right:** A paved area labeled "BVA: 121 m²" with a note "1/4 BVA: 60%".

Other features include a staircase, a "Bystrekkelassen toalett" (public toilet), and a dashed blue line labeled "SirtAA" running through the plan.

Kongjert dato: \_\_\_\_\_

Tegner: **ISR**

Kontroll: \_\_\_\_\_

Målestokk: **1:200**

Tegningnr.: **1118-001**

Regnet dato: **26.10.23**

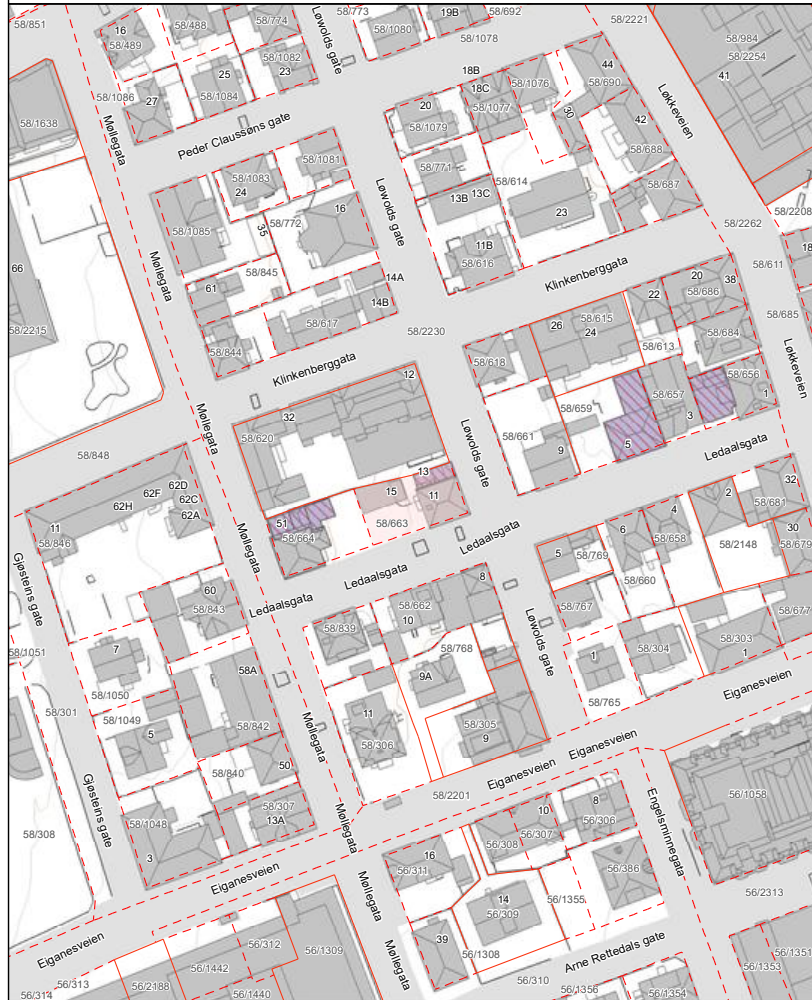
Kommune: **Stavanger**

Grntfyr: **58/663**

# Grunnkart

Adresse: Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 58/663/0/3  
Dato: 2025-05-08  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



## Grunnkart

Adresse: Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 58/663/0/3  
Dato: 2025-05-08  
Målestokk: 1:1,000



## Reguleringsplan under behandling

Adresse: Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 58/663/0/3  
Dato: 2025-05-08  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2803  
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger  
kommune





## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER

Gnr/Bnr: 58/663/0/3

Dato: 2025-05-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2332

Ikrafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger  
kommune



## Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningsselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekkning, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningsselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningsselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

## Bestemmelser for 2332, detaljregulering for Vestre Platå, Eiganes og Våland bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 29.10.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endret § 5 i henhold til vedtak KBU17.01.2019 i medhold av pbl § 12-14.

### § 1 Formål

Planen skal legge rammer for å sikre vern av kulturmiljø og verdifull vegetasjon, et godt bomiljø og trafikksikkerhet.

### § 2 Fellesbestemmelser

#### Bevaring av kulturmiljø

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalsstruktur, gateløp, hageareal og verdifulle trær. Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses områdets kulturhistoriske verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø.

#### Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av alle offentlige arealer, og ved alle eventuelle nybygg.

Ved opparbeidelse av utearealer og restaurering av bygninger må prinsippene om universell utforming så langt som mulig etterkommes. I bygninger der deler av arealet er tiltenkt offentlige funksjoner, må det tas hensyn til disse prinsippene.

#### Avkjørsler

Det skal ikke etableres avkjørsler ut over de som er vist i plankartet.

### § 3 Rekkefølgekrav

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på B3 skal o\_GT5 være opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på C2 skal Johan Gjølsteins plass oppgraderes med steinmur og trinnfrie gangstier.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på F2 skal o\_GT3 være opparbeidet.

### § 4 Krav til søknad om byggetillatelse

#### Søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal inneholde plantegninger, fasadetegninger og snitt i skala 1:100 av det aktuelle tilbygg/nybygg. Tilstøtende bebyggelse/fasader skal inngå i fasadetegninger. Materialer og eventuell planlagt skilting skal vises. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Tegningene skal vise plan for opparbeiding av hele tomta, med plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser, eksisterende og fremtidig terreng.

Sammen med byggesøknad for tiltak langs Løkkeveien, Eiganesveien, Stokkaveien og Wessels gate skal det følge dokumentasjon for støvforhold og nødvendige avbøtende tiltak for å sikre innendørs støv i henhold byggeforskriftene.

#### Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gatetun) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei/Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. De skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Planer for gatetun skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer, samt eksisterende og nye trær.

Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Søknaden må vedlegges redegjørelse for hvordan kravene til blågrønn faktor oppfylles.

### § 5 Bebyggelse og anlegg

#### **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

For de delene av disse kvartalene som er regulert til hensynssone bevaring vises også til § 8.

#### Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser, skal bebyggelse legges i formålsgrensen mot fortau/gatetun.

Frittliggende – og konsentrert småhusbebyggelse – delområdene A1, B1, C1, D1, D2, E, F1

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke fører med seg ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støv, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessige trafikkvirkninger.
- Eventuelle tilbygg, påbygg eller bolighus og alle tilhørende nye anlegg (garasjer, boder, gjerder, tekniske installasjoner) skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og overflater som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

- Det tillates maks. 2 boenheter per eiendom, med unntak av der opprinnelig bebyggelse er utformet som flermannsboliger.
- Utenfor byggegrensene mot midten av kvartalene tillates kun uthusbebyggelse som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 8.2. Uthus skal være maks. 2,5 m høye, og maks. 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Gjerder/hekker/murer skal være maks 1,2 m høye i indre kvartaler og maks 1 meter høye mot gaten.
- Utnyttelse er angitt som maks. % BYA eller maks. m<sup>2</sup> BYA per eiendom i plankartet.
  - Der utnyttelsesgraden er angitt ved maks. m<sup>2</sup> BYA, skal den likevel ikke overskride 80 % BYA for hver eiendom.
  - Maks. % BYA kan kun bygges såfremt dette er mulig innenfor byggegrensene.
  - Eiendommer med høyere utnyttelsesgrad enn angitt i plankartet, anses som ferdig utbygget.
  - Eventuelle tilbygg/påbygg/nybygg kan ha maks. møne- og gesimshøyde over eksisterende terreng som angitt i tabellen:

Delområde	Møne / gesims
A1	12,0 m / 7,5 m
B1	12,0 m / 9,5 m
C1	11,5 m / 8,0 m
D2	12,5m / 7,5 m
E	10,5 m / 7,0 m
F1	9,5 m / 6,0 m

#### D1 - Kommunegårdene øverst i Løvdahls gate

De to tunene med to- og firemannsboliger i mur, med tun, forhager og gatemiljø skal bevares. Husene skal tilbakeføres til opprinnelig utseende, med piper, smijernsbeslag i mønene, luftesjakter over tak, og portaler mellom husene.

Vinduer skal være av tre og i husets stil, ha sprosser og glass festet med kitt. Vinduene skal være i en mørk jordfarge. Dersom nåværende bruk (sosialboliger) avvikles, skal vinduene være kobla.

Ytterdører skal være i tre og tilpasset husets stil, men kan avvike fra original form for å imøtekomme sikkerhetskrav og andre praktiske utfordringer knyttet til nåværende bruk.

Fasaden skal ha murpuss. Bygningene skal ikke etterisoleres slik at dimensjonene, vinduer og takutstikk forrykkes vesentlig.

Taket skal tekkes med tegl, tilsvarende flate, naturrøde sandnespanner. Takrenner skal utformes i sink, med rette knekker.

Gårdsrommene skal holdes åpne og ikke bebygges.

#### **Boligblokker A2 og B2**

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke fører med seg ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessige trafikkvirkninger.

Samtlige delområder skal anses som ferdig utbygget.

#### A2 - Solvang omsorgsboliger

Bebyggelsen med tilhørende hageanlegg skal bevares. Påbygg i høyden tillates ikke. Tilbygg og balkonger tillates ikke.

#### **Barnehage**

Bebyggelsen skal bevares. Tilhørende uteområde skal tilpasses barnehagens behov, men eventuelle konstruksjoner (skur, lekehytter, klatrestativer, gjerder osv.) skal tilpasses den verneverdige barnehagebygningen. Eventuelt sykkelkur/sykkelvognskur skal plasseres langs forstøtningsmuren til Henrik Steffens gate 20.

#### **Blandet formål B3, C2 og F2**

##### Formål

I blandet formål inngår bolig, kontor, næring, tjenesteyting, hotell, bevertning og forsamlingslokale.

- Det tillates ikke boliger eller hotellrom i første etasje i hus med fasader mot fortau.
- Langs Løkkeveien i C2 sør for Løvdahls gate kan det heller ikke etableres boliger i andre etasje.
- Bevertning kan kun etableres der det ikke fører til vesentlige ulemper for de tiliggende boligene.
- Første etasje mot Løkkeveien, Eiganesveien og Klinkenberggata skal brukes til publikumsrettet virksomhet, herunder handel, tjenesteyting, håndverk, bevertning og annen servicevirksomhet.
- Fasader i første etasje mot Løkkeveien, Klinkenberggata og Løvdahls gate skal ha høy transparens med utstillingsvinduer og inngangsdører, og skal benyttes til allment tilgjengelige, publikumsrettede funksjoner.

##### Utforming

- Eventuelle tilbygg, påbygg, nybygg og tilhørende nye anlegg (garasjer, bodar, tekniske installasjoner) skal gis en plassering og utforming som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
- Gjerder/hekker/murer skal være maks 1,2 m høye i indre kvartaler og maks 1 meter høye mot gaten.

##### Utviklingspotensiale

Området anses i all hovedsak å være ferdig utbygget. Unntakene inngår ikke i husynssoenen for bevaring av kulturmiljø (diagonal skravur) og er listet opp under. For større nybygg på disse eiendommene, kreves det at nærmeste gatetun er opparbeidet eller parken Johan Gjøsteins plass er oppgradert, jf. § 3 Rekkeløgekrav.

Eiendommer med utviklingspotensiale:

- o Ledaalsgata 3: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 12,5 m / 9,0 m
- o Klinkenberggata 24: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 12,7 m / 9,1 m
- o Klinkenberggata 26: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 13,4 m / 9,6 m
- o Løkkeveien 50 / Peder Claussøns gate 17 A og B: Maks. 80 % BYA. Hjørnebygget mot Løkkeveien og Peder Claussøns gate skal bevares. Peder Claussøns gate 17 A og B tillates erstattet med nybygg med maks. høyder (møne / gesims) 9 m / 5 m mot Peder Claussøns gate og 14,5 m / 7,5 m mot Løkkeveien.
- o Løkkeveien 64: Maks. 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 9,5 m / 5,5 m, men nybygg må trappes ned mot Løkkeveien 62 til makshøyder 7,0 m / 4,0 m.
- o Løkkeveien 68: Tillates 100 % BYA. Maks. møne- /gesimshøyder 11,0 m / 5,5 m.
- o «Løkkeveien74» (g.-/br.nr.:58/720): Maks. 75 % BYA og møne-/gesimshøyder 11,5 m / 6,0 m.
- o Løkkeveien 86: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 8,5 m / 4,7 m.
- For to av eiendommene som inngår i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø, åpnes det for en delvis fornying av eksisterende bebyggelse. Dette gjelder:
  - o Løkkeveien 36 (g./br.nr. 58/684) – Bygningen skal bevares, men kan få ny sokkeletasje. Maks. møne-/gesimshøyder 14,5 m / 9,5 m.
  - o Løkkeveien 76 (g./br.nr. 58/722) – Bygningen skal bevares, men taket kan erstattes med et påbygg opp til møne-/gesimshøyder 11,5 m / 5,5 m.

Utforming av nybygg på unntakseieendommene

- Nybygg i B3, C2 eller F2 skal ha fasader i trekledning og må ta opp i seg tematikk fra den omkringliggende trehusbyen.
- Nybygg langs Løkkeveien skal ha saltak eller valmet tak, og førsteetasjer som er trukket min. 1 m inn fra fortauet.
- Nybygg langs Løkkeveien nord for Løvdahls gate skal ha gavlvegg mot Løkkeveien.

Uteoppholdsareal

Ved boligbygging skal det settes av min. 16 m<sup>2</sup> felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer, men kan i sin helhet dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre Johan Gjøsteins plass eller et nærliggende gatetun, jf. § 3 Røkkefølgekrav, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.»

**Renovasjon**

Arealet (RE i plankartet) skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. Det skal være fire beholdere for avfall og trinnfri adkomst til avfallsbeholderne.

**6 7 Park: Johan Gjøsteins plass**

Johan Gjøsteins plass skal være offentlig, og fylle rollen som kvartalslekeplass for kvartalene omkring. Lekeplassen skal tilrettelegges med varierte leke- og oppholdsmuligheter for alle aldersgrupper.

Gangstiene diagonalt over plassen skal opprettholdes, men opparbeides uten trinn.

Parken skal avgrenses mot Wessels gate med mur av naturstein på maks. 1 m høyde.

Møblering skal ha en utforming som er estetisk forenelig med parkens utforming og områdets verneverdige bebyggelse.

**§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle veiarealer skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Rogaland. Offentlige veiarealer med unntak av gatetun skal ha blågrønn faktor på min. 0,2.

Ved vegstengninger skal framkommelighet for syklistere ivaretas.

**Fortau**

Kantstein skal være av naturstein.

Fortau som er over 3,0 m brede kan inneholde vegetasjon, møbler, lekeapparater og sykkelparkering, men en ferdsebane på min. 2,0 m bredde skal ivaretas

**Gatetun**

- Skal ha blågrønn faktor på min. 0,4.
- Gatetunene skal ha dekke som skiller seg ut fra gatene for øvrig.
- Gatetunene skal bære rollen som sandlekeplass og uteoppholdsrom for de nærmeste kvartalene, og skal inneholde ulike lekeaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek.
- Gatetunene skal ha vegetasjon som gjenspeiler årstidene, i form av farger, frukt/bær, løvfelling osv.

**GT6**

Gatetunet skal romme min. 10 parkeringsplasser.

**Kjøreveg**

I disse gatene skal det ikke være kantparkering:

- Eiganesveien
- Wessels gate
- Stokkaveien vest for Kong Oscars gate 34

I disse gatene skal det være ensidig kantparkering:

- Klinkenberggata
- Løvdahls gate
- Niels Juels gate
- Steingata
- Møllegata
- Stokkaveien ved Møllegata 108, Stokkaveien 18 og Kong Oscars gate 31

#### Parkering

Det skal utarbeides en plan for parkering som sikrer at de boenhetene som idag har egen parkeringsplass, får beholde minst én parkeringsplass. Eksisterende avkjørsel fra egen grunn beholdes dersom dette er akseptabelt ut fra hensynet til trafikksikkerheten. Dersom reguleringsplanen eller bestemmelsene setter en hindring for dette, kan nødvendig justering av planen gjøres som mindre reguleringsendring

### **§ 8 Hensynssone bevaring av kulturmiljø H570**

Formålet med hensynssonen er å sikre og videreutvikle området kulturhistoriske verdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, bakgårder, gårdsrom, parken, hageareal, forhager og verdifulle trær.

Alle byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

#### **8.1 Riving**

Riving av bygninger som er markert med hensynssone bevaring kulturmiljø (med diagonal skravour) i plankartet tillates ikke. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn anses som rimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

#### **8.2 Nybygg**

Nybygg kan tillates på de steder innenfor planområdet hvor ledig areal har oppstått som en følge av brann, under forutsetning av at de tilpasses den eksisterende helheten. Nybygg kan også godkjennes ellers i planområdet, men bare under forutsetning av at områdets verneverdi ikke reduseres (jf. §1). Nybygg skal bygges i tre og de skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til § 7.2, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Som en hovedregel tillates det ikke å oppføre nybygg, uthus, garasjer eller andre element som fortetter åpne rom inne i kvartalsstrukturene. Det kan gjøres unntak for prosjekter som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 6.2 og dersom det enkelte prosjekt vurderes som en positiv tilvekst i den midtre delen av kvartalsstrukturen.

### **8.3 Rehabilitering og tilbakeføring**

Bestående bygninger kan utbedres, oppgraderes og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon, eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes. Kledning skal være høylet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal tak tekkes med brent, rød enkeltkrummet tegl eller skifer. Glassert, svart tegl benyttes kun på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke "gavlstein").

Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre i husets stil. Glasset innfestes med kitt i ytre ramme. Eventuelle sprosser skal være gjennomgående.

Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.

Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser (eller fravær av slike) og ornamenter skal kopieres nøyaktig.

Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk (vinduer, ytterdører, gerikter, fasadeutstyr/kledning, tak).

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan

#### **Hovedombygging**

Bygg kan repareres og tilbakeføres til sitt sekundære utseende der det har vært gjennom en vellykket hovedombygging og hvor tilbakeføring til original utførelse er i konflikt med bygningens formelle nåværende stiluttrykk.

#### **Murer, gjerder og porter**

For murer, gjerder og porter skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Høyden skal være maks 1,2 m i indre kvartaler og maks 1,0 m mot gaten. Ved utskifting skal disse elementene kopieres.

#### **Tekniske innretninger**

Alle tekniske installasjoner som varmepumper, ventilasjonsanlegg, solcellepaneler, antenner o.l. kan plasseres på ikke-eksponerte steder når dette er vurdert og godkjent av Byantikvaren.

**Fargebruk**

Bebyggelsen skal ha en fargepalett som samsvarer med husets opprinnelige stil. Vinduskarmer og vindusomramning skal da ha en annen farge enn kledningen.

**§ 9 Trær som skal bevares**

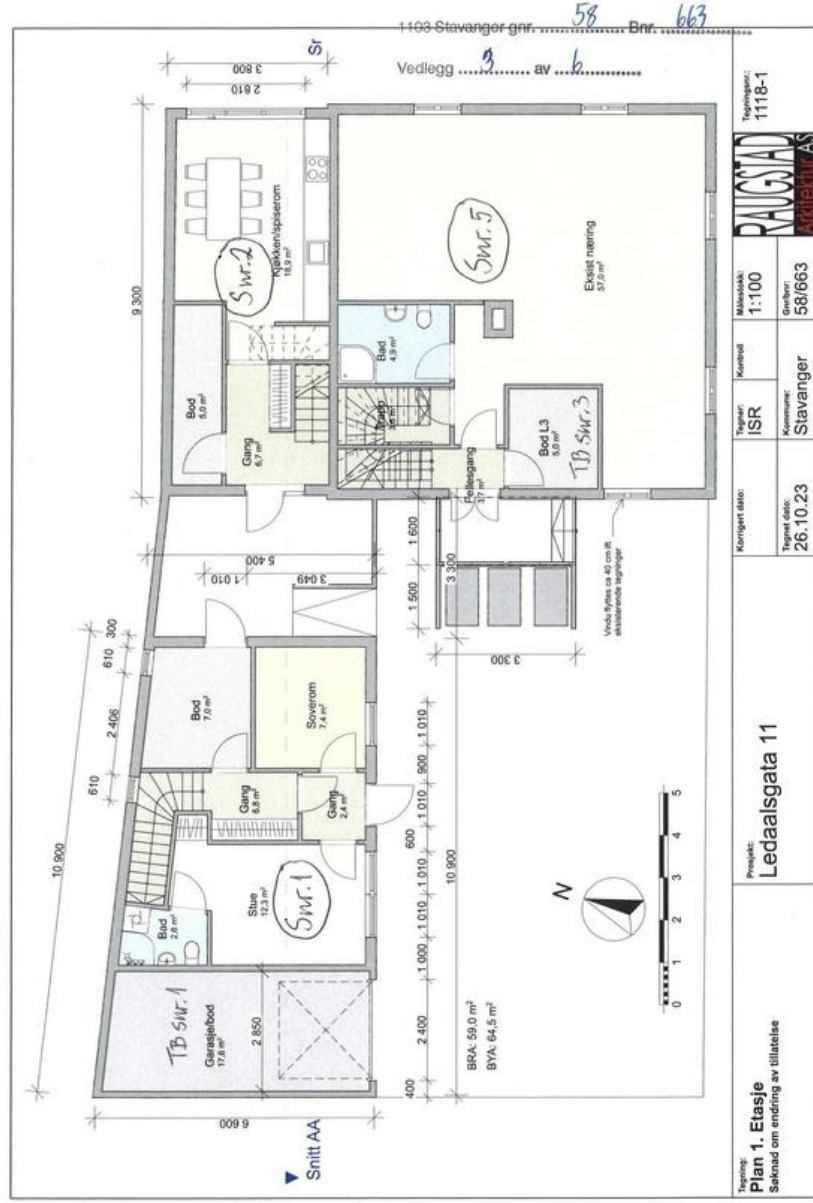
Trær som er avmerket i plankartet skal ikke felles. Parksjefen skal godkjenne tiltak som felling og beskjæring, samt grunnarbeider og lignende i nærheten av disse trærne. Nyplanting skal vurderes i samråd med parksjefen.

plan kjeller  
1:100



1103 Stavanger gnr. 58 Bnr. 663  
Vedlegg 2 av 6

STAV AS  
L 11 plan kjeller 1:100 | Ledaalsgata 11 | Maj Britt Eye-Olsen | 07/02/2020



Tegning:  
**Plan 1. Etasje**  
Såvidt om endring av tilrette

Prosjekt:  
**Ledaalsgata 11**

Korrigert dato:  
Tegnet dato:  
26.10.23

Tegner:  
ISR

Målestokk:  
1:100

Tegningsnr.:  
1118-1

**PAUGSAD**  
Maj Britt Eye-Olsen

Konsept:  
Stavanger

Kommune:  
Stavanger

Gnr/bnr:  
58/663



1103 Stavanger gnr. .... 59 ..... Brnr. .... 663

Vedlegg ..... 6 ..... av ..... 6

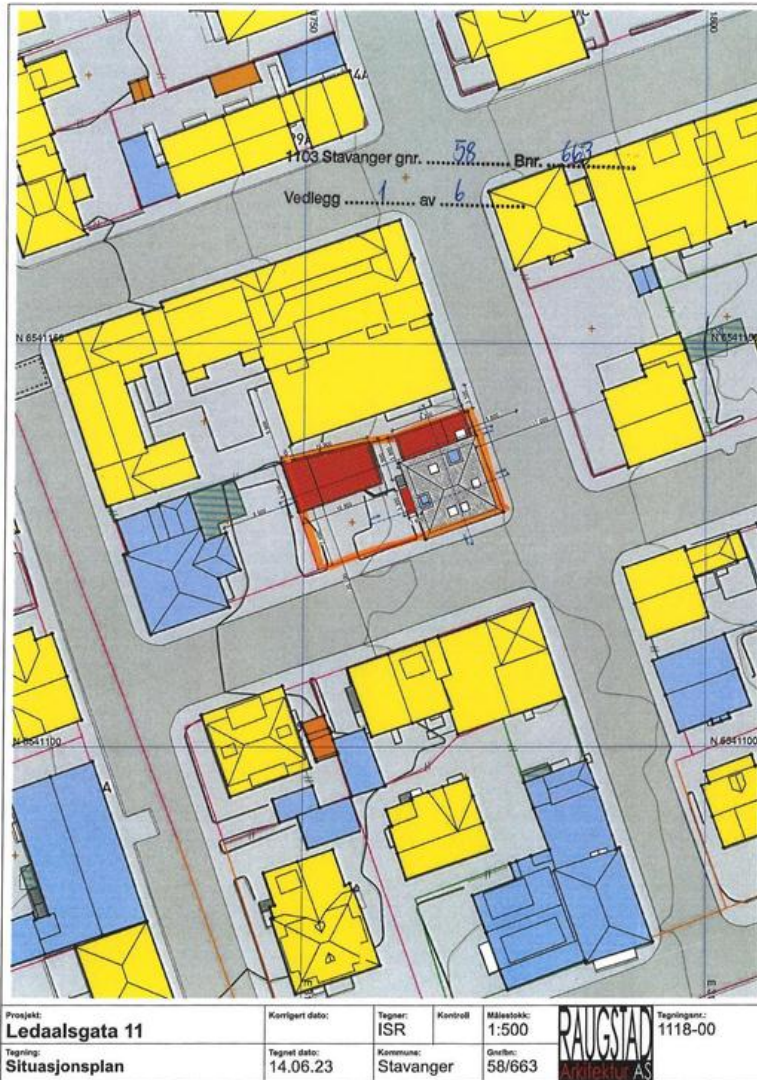
Fassade Nord

Fassade Vest

Fassade Sør

Fassade Øst

Prosjekt: <b>Ledaalsgata 11</b>	Konfigert dato:	Typen:	Kommune:	Målestokk:	Tegningsnr.: <b>1118-70</b>
	Tegnet dato: 13.06.23	ISR	Stavanger	1:200	
Bygning: <b>Fasader</b> Sikret om endring av stilling				Overflate: 58/663	



## Eiendomskart med grenser

Adresse: Ledaalsgata 11, 4008 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 58/663/0/3  
 Dato: 2025-05-08  
 Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.5.2025


### Areal og koordinater:

Areal(vnm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
305.9		EURF89 UTM Zone 32

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541121.97436	311751.809473	Ikke spesifisert	14.13	Ukjent		Digitalisert på dyp bord fra strek-kart	200	0
2	6541135.29257	311747.202545	Ikke spesifisert	14.21	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6541138.45131	311761.012789	Ikke spesifisert	9.34	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6541141.44886	311769.82145	Ikke spesifisert	12.63	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6541129.5877	311774.045573	Ikke spesifisert	23.58	Ukjent		Digitalisert på dyp bord fra strek-kart	200	0

side: 1



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Stavanger

**Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER**

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår

hva boligkjøpere i regionen ser etter. Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

**Klageorgan**  
 Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



**Storebrand Forsikring AS**  
 Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
 Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
 Telefon: **915 08 880**  
 Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



**HELP Forsikring AS**  
 Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
 Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
 Telefon: **22 99 99 99**  
 Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerene/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.
- 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Ledaalsgata 11 4008 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 58, bnr 663, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 58, bnr 663, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 58, bnr 663, snr 5 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



