

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 290 000,-
Omkostn.: Kr 38 890,-
Total ink omk.: Kr 8 328 890,-
Selger: Perle AS

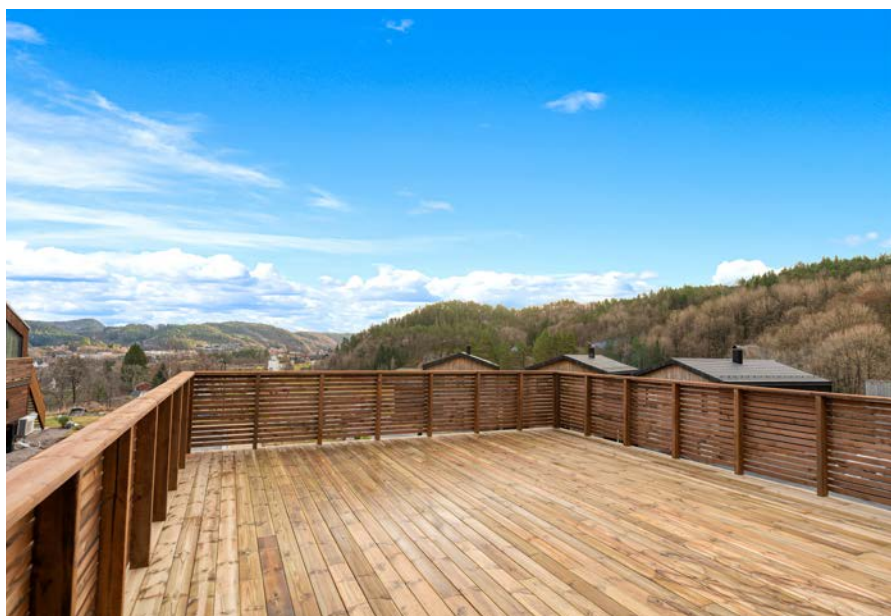
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 176/176 kvm
Tomtstr.: 495.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 578, bnr. 253
Gnr. 578, bnr. 256
Oppdragsnr.: 1411250564

Helt ny bolig med solrik beliggenhet og flott utsikt - To praktikanthaler - Stor dobbeltgarasje

Helt ny og innholdsrik bolig med solrik beliggenhet og flott utsikt i attraktive Mebakken. Eiendommen er gjennomtenkt utformet med to praktikanthaler i underetasjen, hver med stue og kjøkken, soverom og bad, ideelt for utleie eller generasjonsbolig. Hoveddelen disponerer hele 2. etasje og byr på romslig stue og kjøkken med stilrent HTH kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og gode oppbevaringsløsninger. Boligen har stor dobbeltgarasje og ligger i et rolig og familievennlig område med lekeplass like ved. Kort vei til flotte turområder samt gang og sykkelsti til sentrum. Gode solforhold, lite innsyn og vakker utsikt mot omkringliggende natur.

Verdt å merke seg:

- Lav dok.avgift!
- Vannbåren varme, med sentralstyring
- Dobbelt garasje
- Øverste tomt i feltet
- To praktikanthaler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Stue/kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, gang, bad, stue/kjøkken og soverom.

2. etasje

BRA-i: 89 m² Stue/kjøkken, bad, vaskerom, gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

41 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

495.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel.

Beliggenhet

Mebakken er et nyere boligområde sentralt på Nodeland. Her bor du i umiddelbar nærhet til unike turområder, med lekeplass rett ved, samt med sykkel- og gangsti inn til sentrum. Eiendommen har gode solforhold, flott utsikt til vakker natur og plasseringen sørger for lite innsyn, men godt utsyn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Arealrapport

Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, gang, bad, stue/kjøkken og soverom.
2. etasje: Stue/kjøkken, bad, vaskerom, gang og 3 soverom

Boligen holder gjennomgående høy teknisk og materialmessig standard, med fokus på komfort, inneklima og lang levetid. Huset har vannbåren varme med elektrisk sentral kjele og trådløse termostater, som gir energieffektiv og behagelig oppvarming. I første etasje sørger store kvalitetsfliser for optimal varmfordeling og et lunt inneklima, mens soverom har slitesterkt Pergo kvalitetslaminat. Andre etasje er også belagt med Pergo laminat, og både bad og vaskerom har vannbåren gulvvarme kombinert med moderne 60x60 fliser.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med WiFi-styring og 300 liters varmtvannstank, som sikrer godt inneklima og rikelig varmtvann. Det er benyttet Hunton trefiberisolasjon og diffusjonsåpen fuktsperre i vegger og tak, samt Hunton vindsperreplater bak kledningen. Dette gir en pustende konstruksjon som effektivt transporterer fukt ut, bidrar til et sunt inneklima over tid og har naturlig brannhemmende egenskaper.

Utvendig er huset kledd med royalimpregnert kledning, kokt i olje under høyt trykk for ekstra lang levetid og minimalt vedlikehold. Kjøkkenet fra HTH er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, og hovedkjøkkenet har Bosch induksjonstopp med integrert ventilator og WiFi-styring – både praktisk og stilrent.

Eiendommen har stor uisolert garasje med ekstra takhøyde og dreneringsrenne i gulvet. Tomten er den høyest beliggende i byggefeltet, minimum én meter over nabotomtene, og huset er nøye tegnet og plassert for å gi best mulig utsikt og gode solforhold.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Huset har vannbåren varme med elektrisk sentral kjele og trådløse termostater, som gir energieffektiv og behagelig oppvarming.

Info strømforbruk

Eiendommen har ikke vært bebodd, og selger har derfor ikke informasjon vedrørende strømforbruk.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt enda.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er ikke fastsatt enda.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 578, bruksnummer 253 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 578,

bruksnummer 256 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/578/253:

28.03.1962 - Dokumentnr: 1727 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1975 - Dokumentnr: 4820 - Skjønn

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2000 - Dokumentnr: 11362 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:40

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2011 - Dokumentnr: 794035 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2017 - Dokumentnr: 485047 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Meteigen Eiendom AS

Org.nr: 989 832 352

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2017 - Dokumentnr: 485047 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Meteigen Eiendom AS

Org.nr: 989 832 352

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2018 - Dokumentnr: 938722 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2021 - Dokumentnr: 241876 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

28.03.1962 - Dokumentnr: 1727 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1975 - Dokumentnr: 4820 - Skjønn

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2000 - Dokumentnr: 11362 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:40

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2011 - Dokumentnr: 794035 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2017 - Dokumentnr: 485047 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Meteigen Eiendom AS

Org.nr: 989 832 352

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2017 - Dokumentnr: 485047 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Meteigen Eiendom AS

Org.nr: 989 832 352

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2018 - Dokumentnr: 938722 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2021 - Dokumentnr: 241876 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

4204/578/256:
28.03.1962 - Dokumentnr: 1727 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1975 - Dokumentnr: 4820 - Skjønn
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2000 - Dokumentnr: 11362 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:40
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2011 - Dokumentnr: 794035 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2017 - Dokumentnr: 485047 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Meteigen Eiendom AS
Org.nr: 989 832 352
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2017 - Dokumentnr: 485047 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Meteigen Eiendom AS
Org.nr: 989 832 352
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2018 - Dokumentnr: 938722 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2021 - Dokumentnr: 241876 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

28.03.1962 - Dokumentnr: 1727 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1975 - Dokumentnr: 4820 - Skjønn
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2000 - Dokumentnr: 11362 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:40
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2011 - Dokumentnr: 794035 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2017 - Dokumentnr: 485047 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Meteigen Eiendom AS

Org.nr: 989 832 352
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2017 - Dokumentnr: 485047 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Meteigen Eiendom AS
Org.nr: 989 832 352
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2018 - Dokumentnr: 938722 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2021 - Dokumentnr: 241876 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:578 Bnr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tillatelse til oppføring for enebolig og garasje datert 12.12.2023. Det er innsendt søknad om ferdigattest, og ferdigattest vil foreligge før overtakelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er ansvarlig for vedlikehold og måking av felles innkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Mebakken, gnr. 78 bnr. 25 m.fl, med plan-id 20101215, vedtatt 15.12.2010.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til 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 <http://www.nrpa.no>

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 20.12.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås inn.20.06.2025 en seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 890 (Omkostninger totalt)

55 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 328 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 345 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 348 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

10 000 Oppgjørshonorar

18 750 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 149 065

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

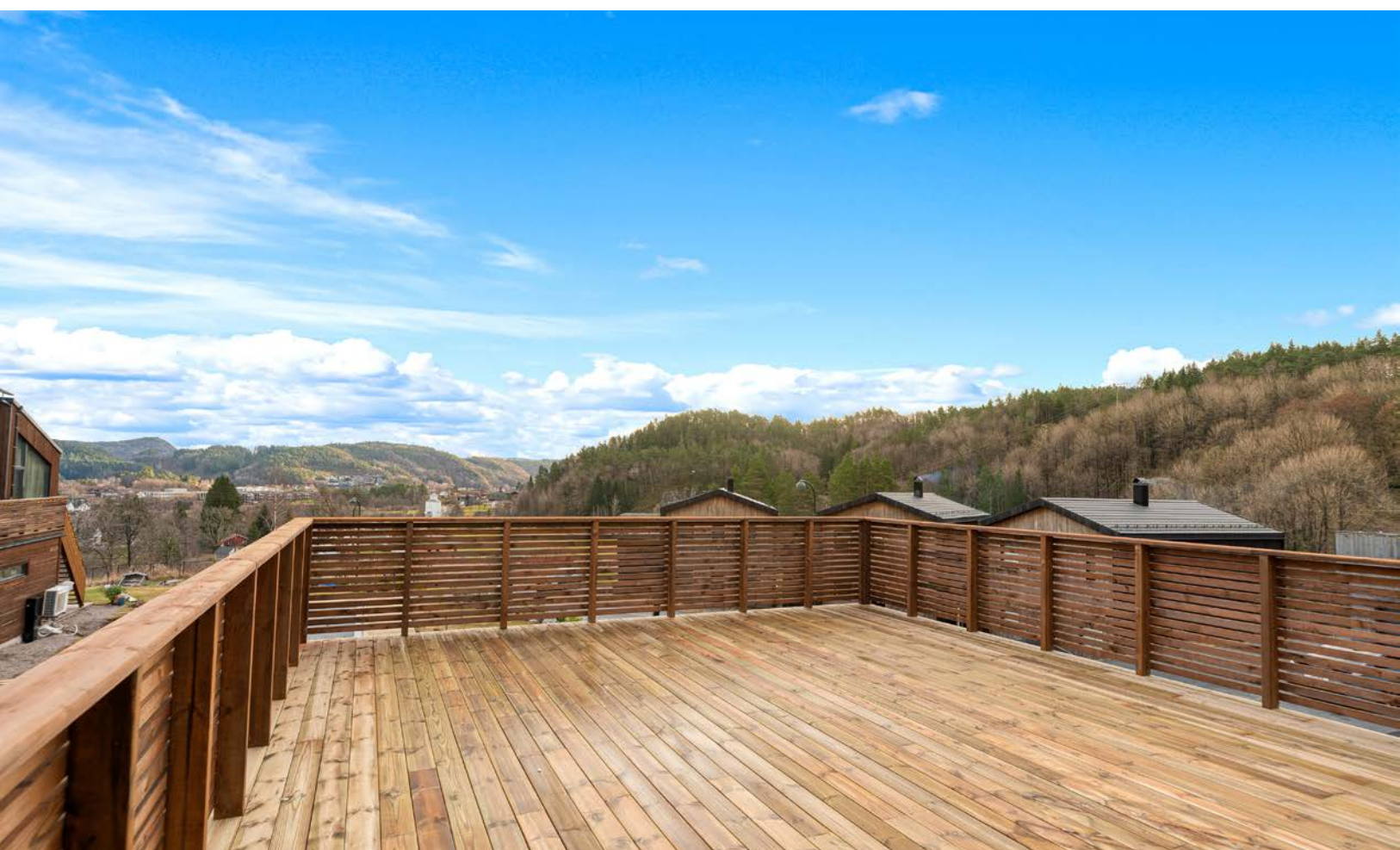
Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

29.12.2025

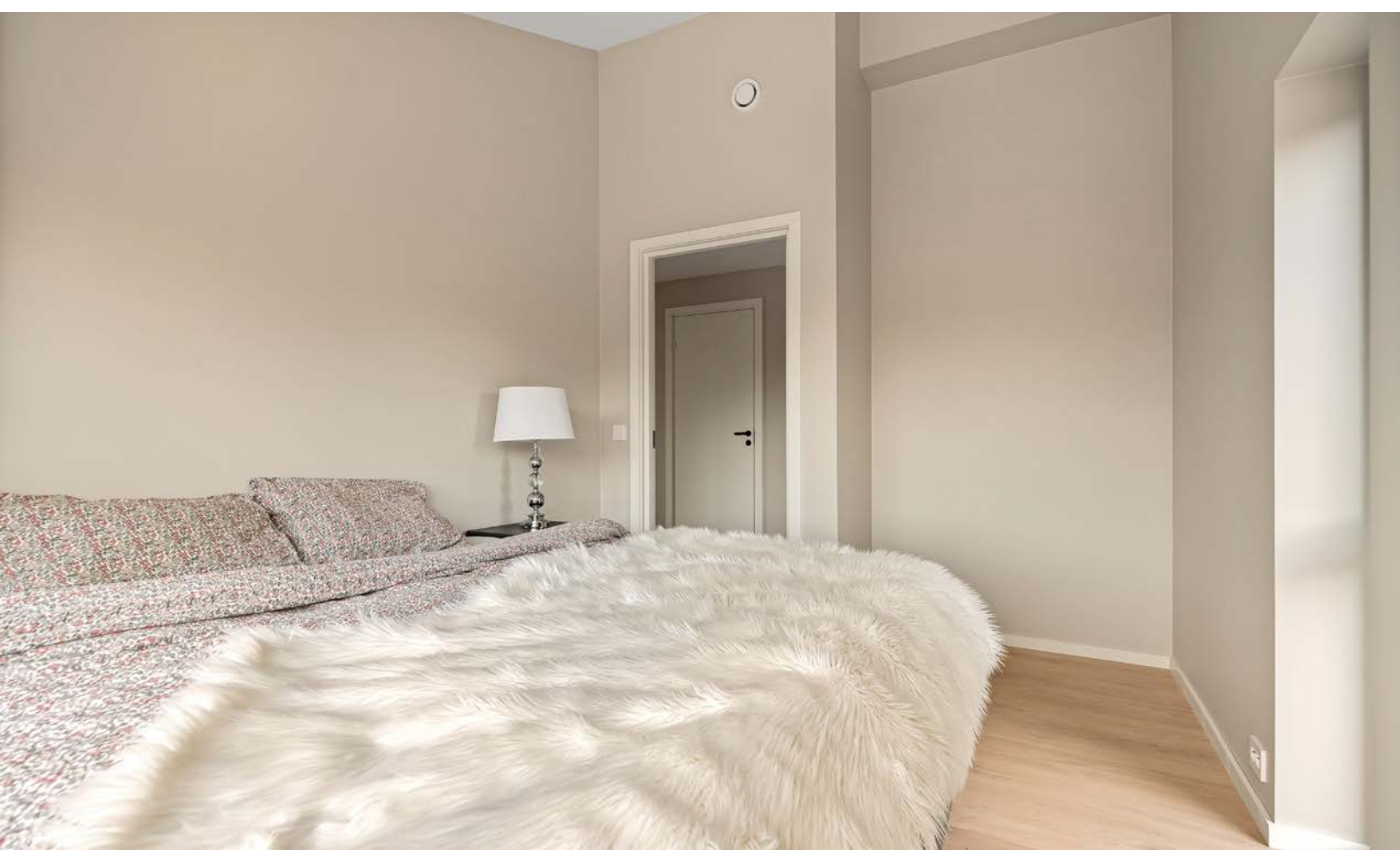






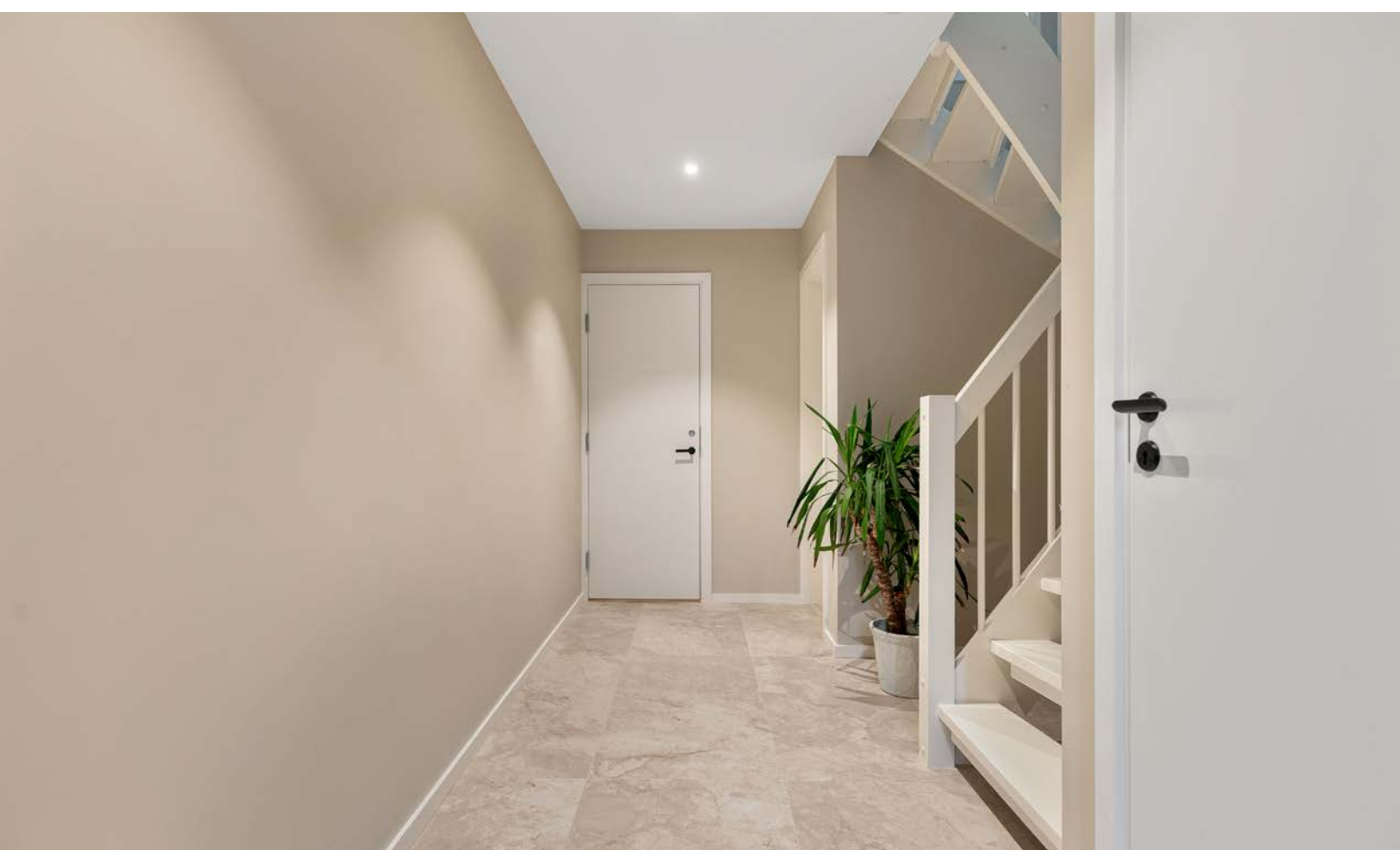






























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Kristiansand
kommune

JA ARKITEKTER AS
Torjusheigata 6A
4514 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-23/03389-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.12.2023

Mebakken 86, 578/253 - Enebolig og garasje - Tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 578 / 253 / 0 / 0
Ansvarlig søker: JA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Eirik Vestrheim

Det vises til søknad om enebolig og garasje, mottatt 26.11.2023.

Søknaden er godkjent, det vises til vedlagte tegninger og situasjonskart.

Følgende tiltak er godkjent:

1. Enebolig og garasje

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ferdigmelding for arbeidet på privat vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, og kan sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
99245000

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtak.

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av enebolig og garasje.

Boligen er over 2 etasjer og har integrert garasje med terrasse over garasjedelen. Bruksareal (BRA) ny bebyggelse inkludert garasje er oppgitt til 199,3 m².

Terrenghøyde ved 1 plan er kote C+ 46 og mønehøyde er C+ 53.
Bolig og garasje plasseres innenfor byggegrense.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111 – Enebolig.

(BRA er bruksareal, BYA er bebygd areal)

Etasje	Boenheter eksisterende	Boenheter nye	BRA eksist.	BRA nytt	BYA eksist.	BYA nytt
H01				112,8 m ²		
H02				86,5 m ²		
L01						
Sum		1		199,3 m ²		133,3 m ²

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	4	2	2	2
H02	4	1	1	1
Sum	8	3	3	3

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Mebakken, gnr. 78 bnr. 25 m.fl, med plan-id 20101215, vedtatt 15.12.2010.

Omsøkte tomt er nr. 16 i plan:

Terrenghøyde v/1 plan skal være C+46 (+/- 0,25 cm).

Maks mønehøyde er C+ 53.

Grad av utnytting = 200 m² bruksareal (BRA).

Bebyggelse skal utformes med saltak.

Tomt tillates bebygd med en boenhet.

Vurderinger - takform og boenheter:

Garasje har flatt tak med terrasse over. Garasjen er integrert i boligen og innordner seg boligens takform som er saltak. Det vurderes å være i henhold til bestemmelsene.

Tilgrensende eiendommer har samme løsning med integrert garasje og terrasse over (nr. 82 og 84).

Det presiseres at boligen er godkjent som enebolig med en boenhet.

Adresse

Kommunens avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresse:
Mebakken 86.

Tiltaket er nabovarslet

Det foreligger ingen merknader.

Uttalelse fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til ingeniørvesenet vedrørende avkjørsel. I deres uttalelse datert 29.11.2023 er det gitt følgende tilbakemelding:
«Ingeniørvesenet har ingen merknader».

Krav til plassering av tiltaket

Høydeplasseringen angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote C+ 46,2 moh og topp møne fastsettes til kote C+ 53 moh, med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.

Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal

Det er krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist i garasje.

Det er krav om 80 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er vist på situasjonsplan og plantegning.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Tilkobling til vann- og avløpsledning (VA) er godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, i sak 2023/29882 – Utvendig arbeid, og i sak 2023/29393 – Innvendig sanitærarbeid.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvar

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivare tatt i prosjektet og i styringssystemene til

ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Overvann

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Bygningsmyndigheten forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jmfør pbl. § 27-2 femte ledd.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturfare og naturmangfold

Dette forutsettes håndtert i planprosessen for området.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er tiltakshaver sitt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om det er engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere området i byggesaken.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bygg med en boenhet - Enebolig	5033	29 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		30 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver: Eirik Vestrheim, Mebakken 82, 4645 Nodeland.

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Kopi til:

Eirik Vestrheim

ORIENTERING OM KLAGADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

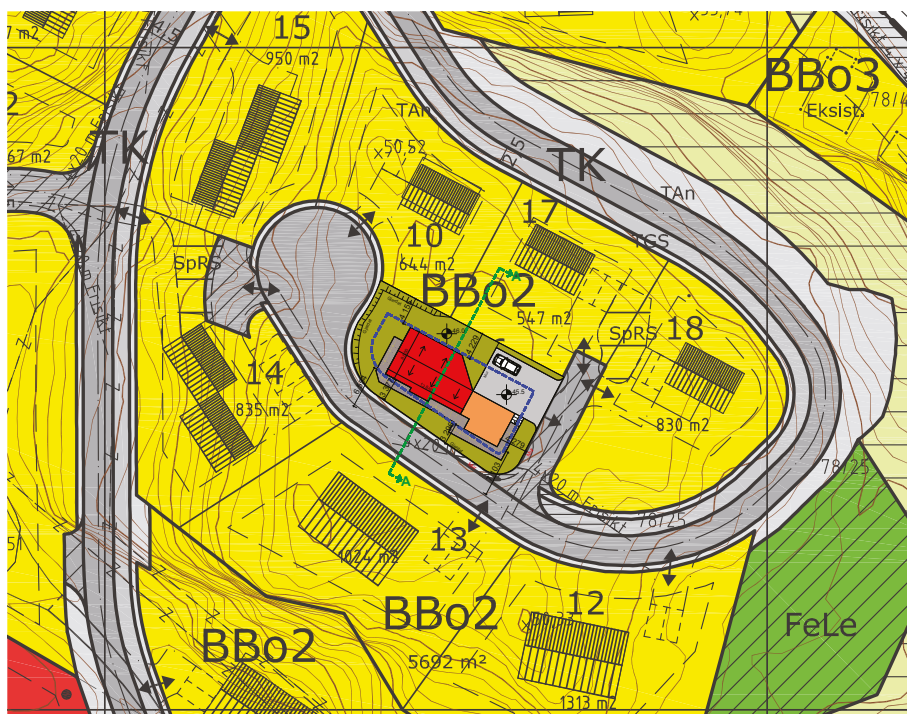
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Situasjonsplan 1:500



Ashild og Erik
Vestheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23



Ashild og Erik
Vestrheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23



Ashild og Erik
Vestrheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23



Ashild og Erik
Vestrheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23



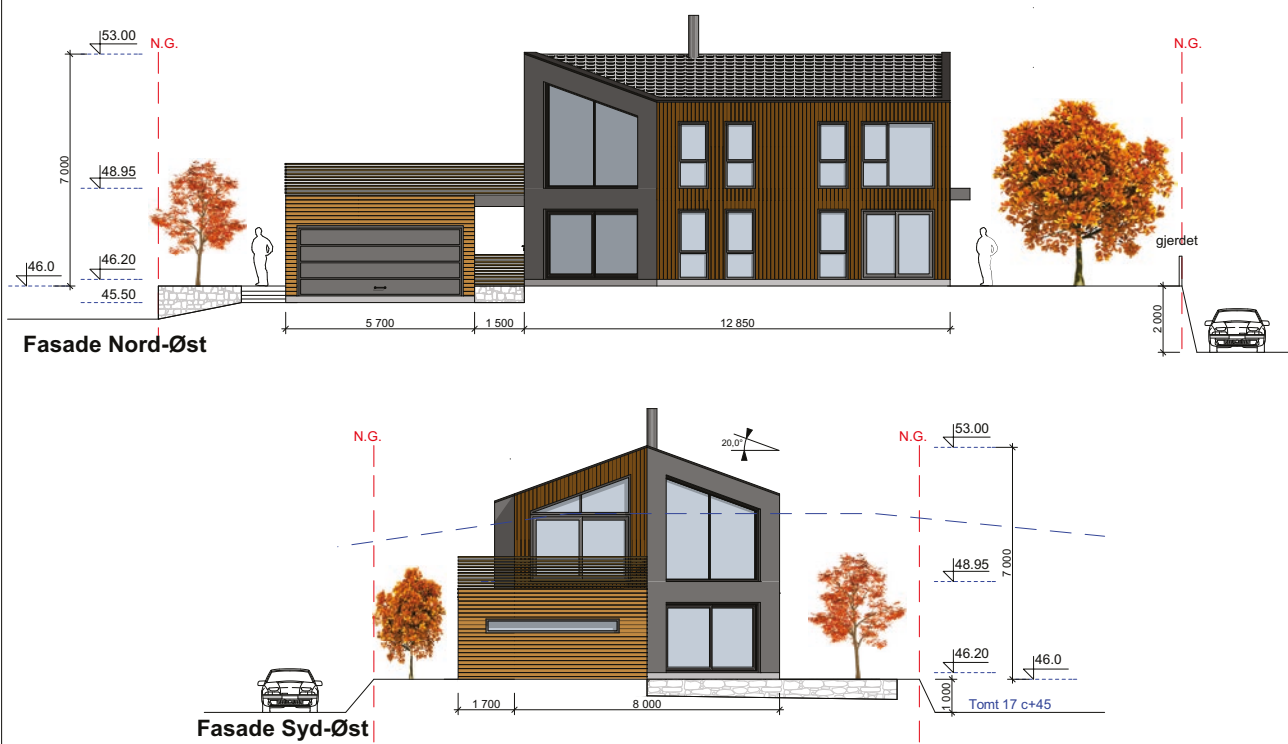
Ashild og Erik
Vestrheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23

Fasader 1:100



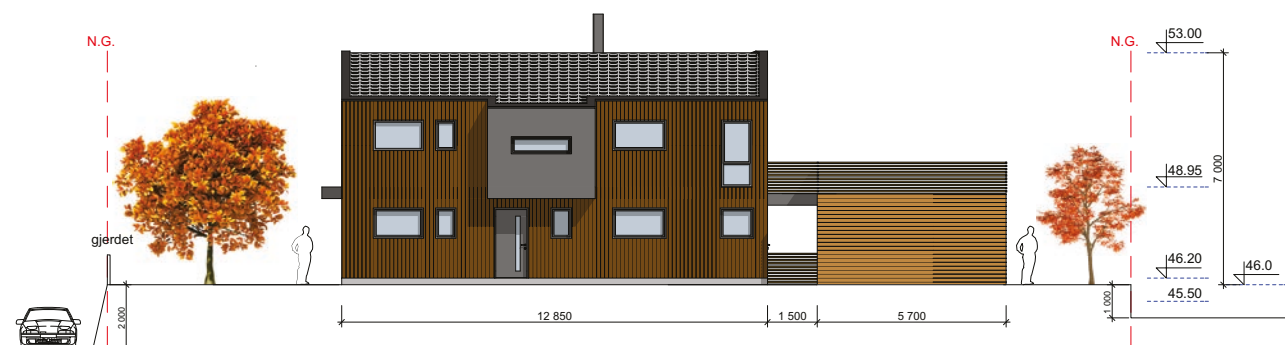
Ashild og Erik
Vestheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

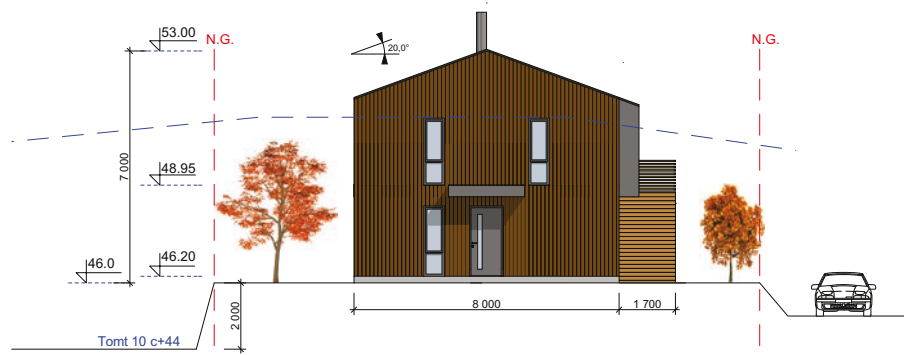
Rev. A

10.10.23

Fasader 1:100



Fasade Syd-Vest



Fasade Nord-Vest

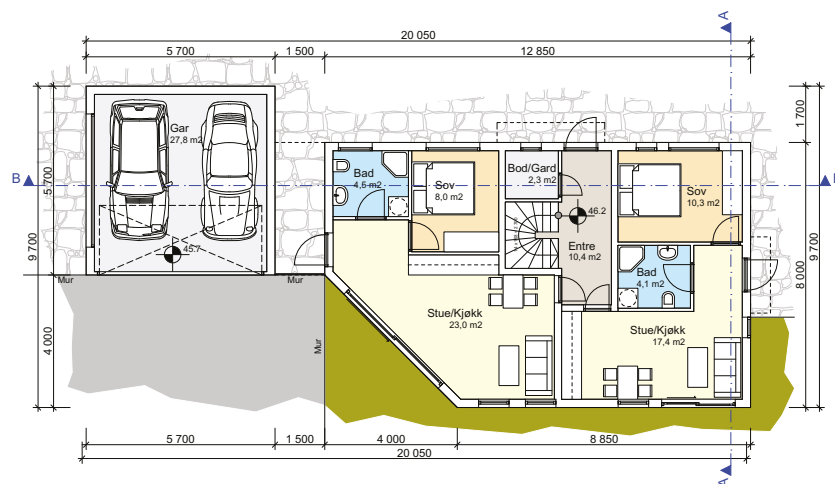
Ashild og Erik
Vestheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23

Plan 1 etg 1:100



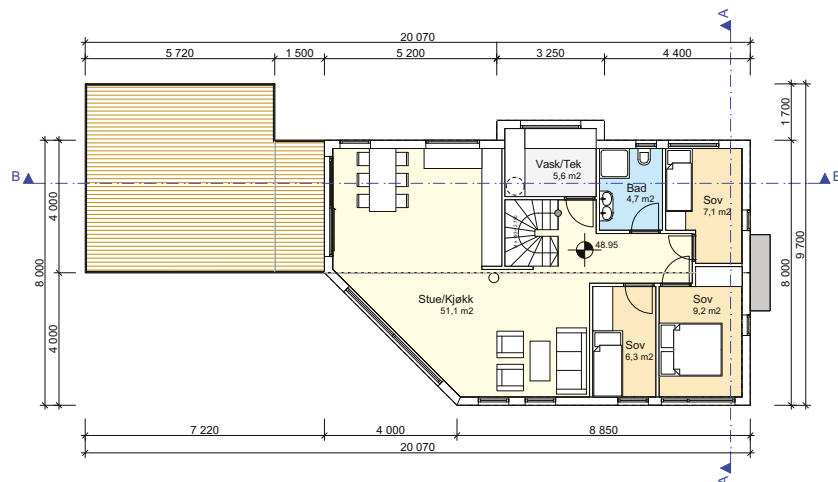
Ashild og Erik
Vestheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23

Plan 2 etg 1:100



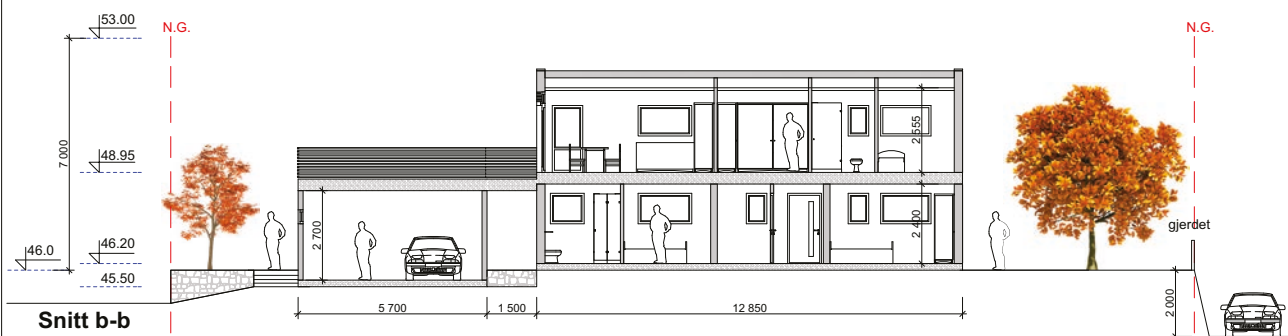
Ashild og Erik
Vestheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodland

Rev. A

10.10.23

Snitt b-b 1:100



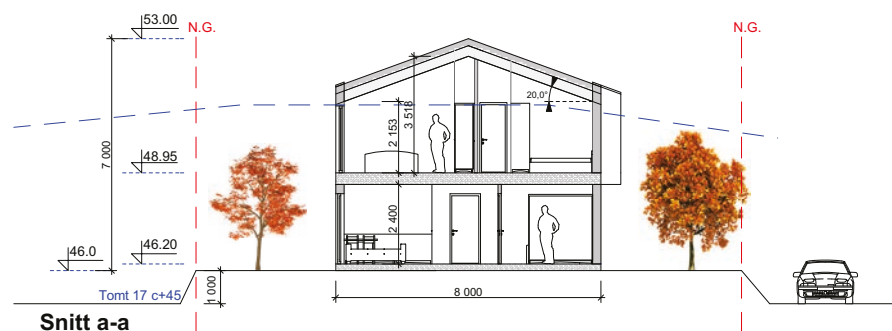
Ashild og Erik
Vestheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23

Snitt a-a 1:100



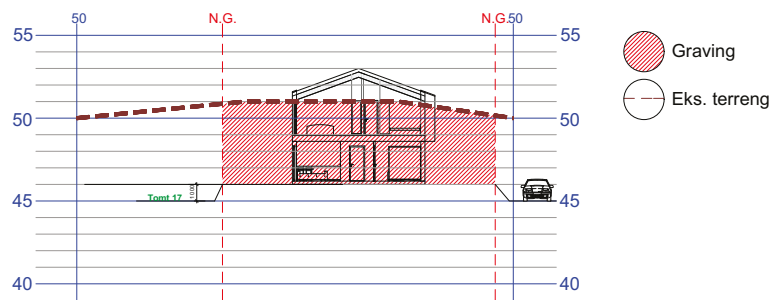
Ashild og Erik
Vestheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23

Snitt terreng a-a 1:200



Snitt a-a
(terreng er ferdig planert)

Ashild og Erik
Vestheim

Bolig - Mebakken, Tomt 16 - 4645 Nodeland

Rev. A

10.10.23

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 578, Bruksnr 253	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2405 Rismyr-Greipstad
Veiadresse:	Mebakken 86, gatenr 52400	Valgkrets:	14 Nodeland
	4645 Nodeland	Kirkesogn:	5010901 Greipstad
Oppdatert:	14.12.2023	Tettsted:	4055 Nodeland-Brennåsen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.02.2021	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	495,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	14.12.2023	Avgiver	4204/578/253	0,0
	Matrikkelført:	14.12.2023			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.02.2023	Avgiver	4204/578/25	-4 130,0
	Matrikkelført:	30.06.2023	Berørt	4204/265/8	0,0
			Berørt	4204/578/23	0,0
			Berørt	4204/578/179	0,0
			Berørt	4204/578/239	0,0
			Berørt	4204/578/240	0,0
			Berørt	4204/578/248	0,0
			Berørt	4204/578/249	0,0
			Berørt	4204/578/250	0,0
			Berørt	4204/578/251	0,0
			Berørt	4204/578/252	0,0
			Berørt	4204/578/252/0/1	0,0
			Berørt	4204/578/252/0/3	0,0
			Berørt	4204/578/253	0,0
			Berørt	4204/578/254	0,0
			Berørt	4204/578/255	0,0
			Berørt	4204/578/256	0,0
			Berørt	4204/578/263	0,0
			Berørt	4204/578/264	0,0
			Berørt	4204/578/265	0,0
			Mottaker	4204/578/267	4 130,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.12.2022	Avgiver	4204/578/25	-644,6
	Matrikkelført:	13.01.2023	Berørt	4204/578/240	0,0
			Berørt	4204/578/253	0,0
			Berørt	4204/578/254	0,0
			Mottaker	4204/578/250	644,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.12.2022	Avgiver	4204/578/25	-546,2
	Matrikkelført:	13.01.2023	Berørt	4204/578/250	0,0
			Berørt	4204/578/253	0,0
			Berørt	4204/578/255	0,0
			Berørt	4204/578/256	0,0
			Mottaker	4204/578/254	546,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.12.2022	Avgiver	4204/578/25	-495,7
	Matrikkelført:	13.01.2023	Berørt	4204/578/250	0,0
			Berørt	4204/578/254	0,0
			Berørt	4204/578/256	0,0
			Mottaker	4204/578/253	495,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.12.2022	Avgiver	4204/578/25	-132,5
	Matrikkelført:	13.01.2023	Berørt	4204/578/253	0,0
			Berørt	4204/578/254	0,0
			Berørt	4204/578/255	0,0
			Mottaker	4204/578/256	132,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.01.2021	Avgiver	4204/578/25	-495,6
	Matrikkelført:	19.02.2021	Berørt	4204/578/250	0,0
			Berørt	4204/578/254	0,0
			Mottaker	4204/578/253	495,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.01.2021	Avgiver	4204/578/25	-132,6
	Matrikkelført:	19.02.2021	Berørt	4204/578/253	0,0
			Berørt	4204/578/254	0,0
			Berørt	4204/578/255	0,0
			Mottaker	4204/578/256	132,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mebakken 86	H0101	Ikke godkjent bolig	36,0	Kjøkken	2	1	1
Mebakken 86	H0102	Ikke godkjent bolig	33,0	Kjøkken	2	1	1
Mebakken 86	H0201	Bolig	103,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	97,0	Rammetillatelse:	12.12.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	172,0	Igangset.till.:	12.12.2023
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	172,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	301289540			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		85,0		85,0		92,0		92,0
H02	1		87,0		87,0		93,0		93,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Eirik Vestrheim

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	33,0	Rammetillatelse:	12.12.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.12.2023
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301289601			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0			30,0	30,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Eirik Vestrheim

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

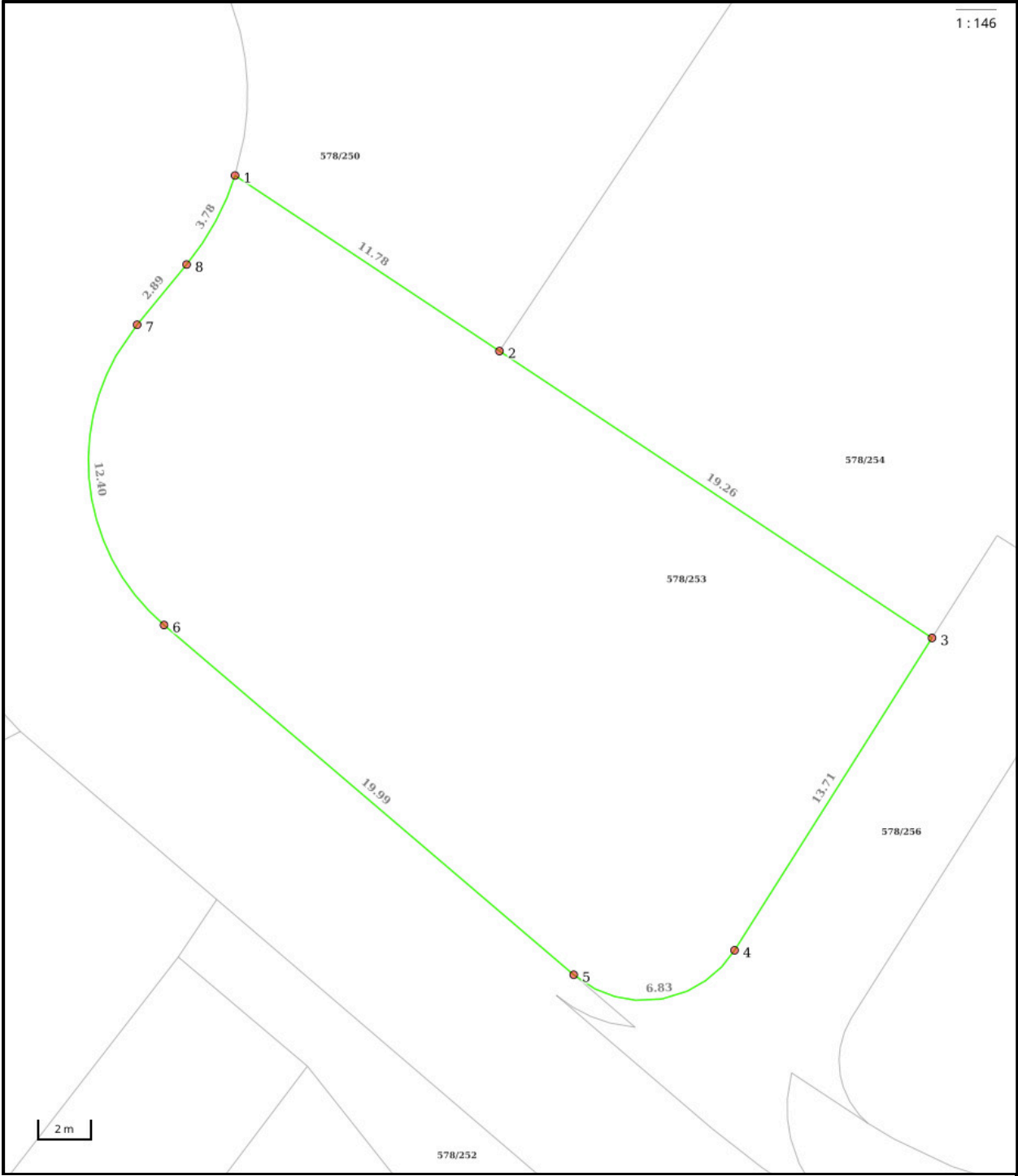
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 495,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 634,68	430 569,12	11,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 446 629,06	430 579,47	19,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 446 619,88	430 596,40	13,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 446 607,68	430 590,14	6,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	4,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 446 606,25	430 584,28	19,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 446 617,82	430 567,98	12,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	8,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 446 628,84	430 566,00	2,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 446 631,23	430 567,63	3,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-10,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Kristiansand
kommune

By- og stedsutvikling

Eidså Rør & Varme AS
Att: Tveit John Henrik
Eidsåvegen 237
4645 NODELAND

Saksnr: 2025/20651
Dato: 27.10.25

BEHANDLET

Søknad om vann- og avløpsarbeid

EIENDOM/BYGGESTED:

Adresse: Mebakken 86	Gårdsnr: 578	Bruksnr: 253	Festenr:	Seksjonsnr:
Abonnent: Perle As				

FORETAK:

Navn: Eidså Rør & Varme AS	Adresse: Eidsåvegen 237	Postnr: 4645
Telefonnr:	E-post:	Poststed: NODELAND

SØKNADEN GJELDER:

Utvendig rørarbeid:		Innvendig rørarbeid:	X
---------------------	--	----------------------	---

SØKNADEN ER GODKJENT.

NB!

FERDIGMELDINGEN SKAL SENDES INN SENEST 10 DAGER ETTER AT ARBEIDET ER UTFØRT.

Denne søknaden er kun behandlet i henhold til Kristiansand kommunes sanitærbestemmelser vedtatt av bystyret 28. november 2019.

Det må i tillegg søkes til Plan- og bygningsetaten dersom tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven.



Kristiansand
kommune

By- og stedsutvikling

Eidså Rør & Varme AS
Att: Tveit John Henrik
Eidsåvegen 237
4645 NODELAND

Saksnr: 2025/20652
Dato: 27.10.25

BEHANDLET

Søknad om vannmåler

EIENDOM/BYGGGESTED:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Mebakken 86	578	253		
Abbonent:				
Perle As				

FORETAK:

Navn:	Adresse:	Postnr:
Eidså Rør & Varme AS	Eidsåvegen 237	4645
Telefonnr:	E-post:	Poststed:
		NODELAND

SØKNADEN GJELDER:

Utvendig rørarbeid:

Innvendig rørarbeid:

SØKNADEN ER GODKJENT.

Vannmåler skal hentes på Dalaneveien 39. Åpningstid 07.00-14.30.

Kontaktinformasjon lageret: Martin Yankov, mob. 992 20 074 eller Olaf Breilid, mob. 406 16 231

Ferdigmeldingen sendes senest 10 dager etter at arbeidet er utført.

Tilbakestrømssikring må monteres dersom det ikke allerede er montert.

Viser til Standard abonnementsvilkår - Administrative bestemmelser 1.2 Virkeområde/hjemmel og Tekniske bestemmelser 2.4 Sikring mot forurensning.

Det må i tillegg søkes til Plan- og bygningsetaten når tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven. Denne søknaden er kun behandlet i henhold til Kristiansand kommunes sanitærbestemmelser vedtatt av bystyret 28. november 2019.

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Perle As	Mebakken 82	4645	Nodeland

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-578/253, Mebakken 86, 4645 NODELAND



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	08.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.46 km
Flomfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurensset grunn	08.12.2025	Ikke funnet	0.47 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	08.12.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	13.8 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	6.1 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.43 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

08.12.2025

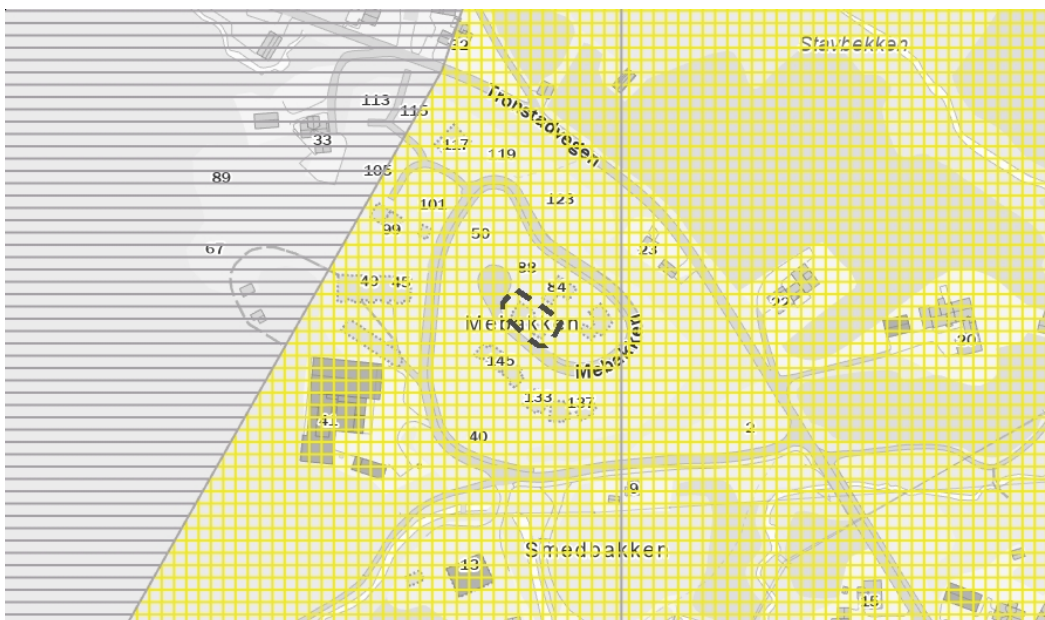
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Erklæring

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
989 832 352
.....
org.nr./fødselsnr.

Doknr.: 485047 Tinglyst: 09.05.2017
STATENS KARTVERK

Erklæringen gjelder nedlegging av vann og avløpsledninger for Meteigen Eiendom AS og Songdalen kommune. Undertegnede eiere langs Tronstadveien gir med dette tillatelse til framføring av ledninger fra Mebakken over våre eiendommer fram til offentlig nett ved Greipstad kirke, samt rett til framtidig vedlikehold av ledningene.

Der det er skrånende terreng kan det tilføres nødvendig tildekking.

Denne erklæring kan tinglyses på respektive eiendommer. Utgifter til tinglysing dekkes av Meteigen Eiendom AS.

Songdalen den 7/4-17

Gnr. 78 bnr. 3

BERIT KNUTSEN THORSLAND, FNR:

*Berit Knutsen Thorstrand 210966 [redacted]
Berit Knutsen Thorstrand 200766 [redacted]*

Gnr. 78 bnr. 11

IVAR FOSSDAL, FNR:

Ivar Fosdal 121165 [redacted]

Gnr. 78 bnr. 17, 219

LIV HARRISLAND, FNR:

Liv Harrisland 280728 [redacted]

Gnr. 78 bnr. 28

BJØRG FJELDE, FNR:

Bjorg Fjelde, 220456 [redacted]

Gnr. 78 bnr. 1, 23, 25

HILDE AATEIGEN JENSEN, FNR:

Hilde Aa. Jensen 050372 [redacted]

Gnr. 78 bnr. 1, 23, 25

JAN IVAR JENSEN, FNR:

Jan Ivar Jensen 250970 [redacted]

METEIGEN EIENDOM AS, ORGNR. 989 832 352 V/ JAN IVAR JENSEN



KRISTIANSTAD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Mebakken 86

Dato: 17.12.2025

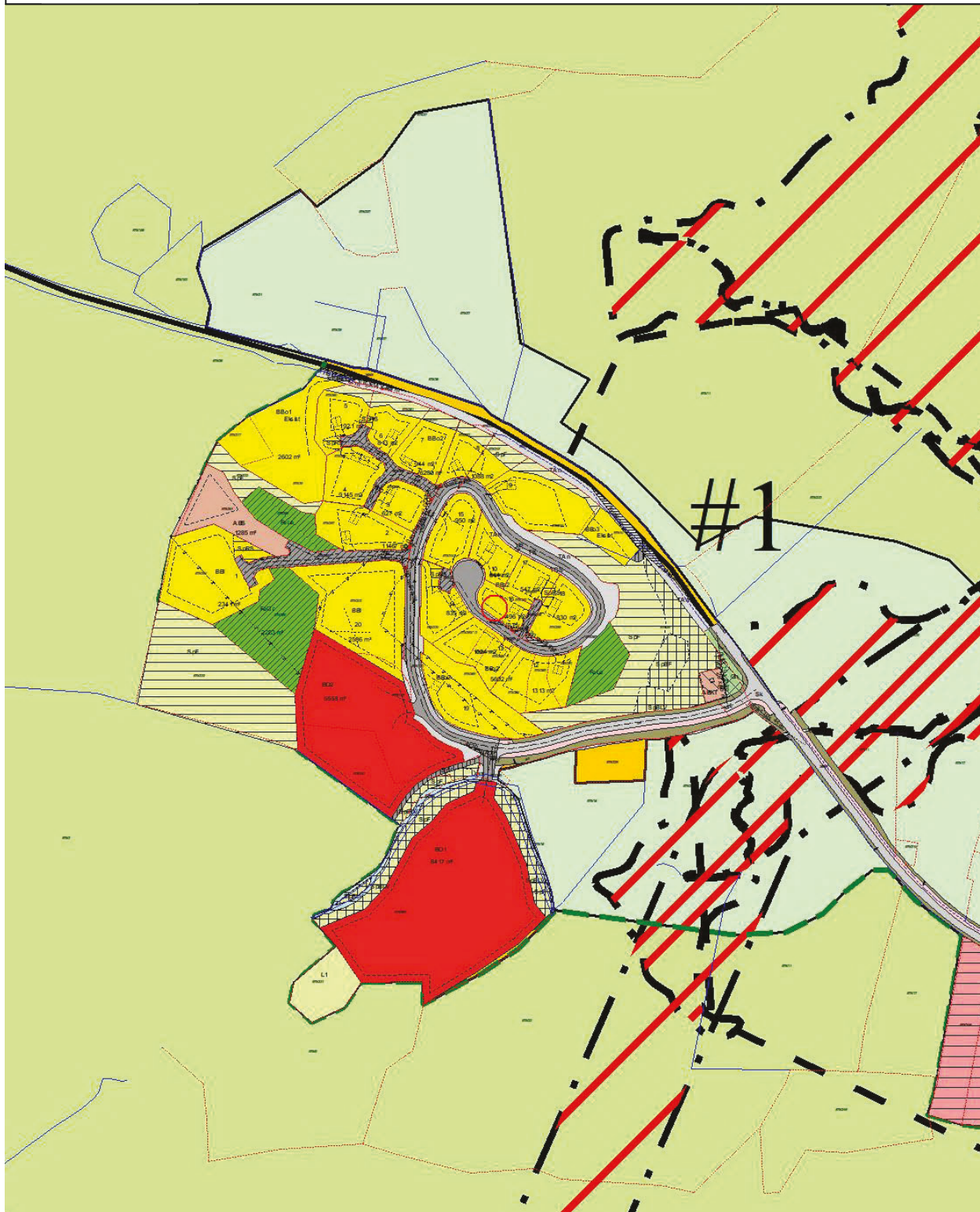
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MEBAKKEN GNR. 78, BNR. 25 m.fl. I SONGDALEN KOMMUNE

Byggeområder – bolig, offentlige bygg og anna byggeområde
Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1.

Eksisterende boligtomter, BBo1 og BBo3

- Tomtene tillates bebygd med en boenhet per tomt.
- Maksimal utnyttelsesgrad: BBo1 – BYA = 400 m², BBo3 – BYA = 150 m² - begge inklusive parkering.
- Maksimal gesimshøyde er 5,0 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel inntil 45 grader
- Ved nybygg eller tilbygg/ påbygg skal byggeavstand til naboeiendom være i henhold til plan- og bygningsloven og vegloven.
- Parkering skal løses på tomtene.

Nye boligtomter (BBI og BBo 2) Tomt nr. 1 – 10 og 12-20

- Det gjelder følgende utnytting pr tomt:

Tomt	Maks. BRA Inkl. parkering	Maks. ant. bo- enheter	Terreng- høyde v/ 1. plan +/- 0,25 cm	Terreng- høyde v/ 2. plan +/- 0,25 cm	Terreng- høyde v/ 3. plan +/- 0,25 cm	Maks. tak- vinkel	Maks. gesims- høyde	Maks. møne- høyde	Merknad
1	1750	10	C+38			2°		C+49	
2	350	2	C+34	C+37		30°		C+43	
3	250	1	C+34	C+37		30°		C+43	
4	350	2	C+31	C+34		30°		C+40	
5	250	1	C+31			37°		C+39	
6	250	1	C+34			37°		C+42	
7	250	1	C+37			37°		C+45	
8	250	1	C+36			37°		C+44	
9	450	3	C+36			30°		C+46	
10	200	1	C+44			37°		C+50	
12	450	3	C+42	C+45		20°		C+50	
13	450	3	C+45			20°		C+52	
14	750	6	C+36		C+42	30°		C+49	
15	750	6	C+37		C+43	30°		C+50	
16	200	1	C+46			37°		C+53	
17	250	1	C+45			37°		C+52	
18	250	1	C+45			37°		C+52	
19	350	2	C+28			37°		C+37	
20	1250	10	C+31	C+34		2°		C+38	

- Garasje kan plasseres 2 meter parallelt eller 5 meter vinkelrett på eiendoms/formålsgrense mot veg, forutsatt at siktforhold er ivaretatt.

- c) Bygninger skal konstrueres i tråd med forutsetninger beskrevet i rapport fra NEAS Brannconsult datert 29.03.2010.
- d) *Før tomt nr. 1 kan bebygges, må geolog undersøke området. Dersom en eventuell lekkasje i avløpsledning kan true hygieniske sikring av drikkevannskilden, kan tomt nr. 1 ikke realiseres med mindre det kan gjøres sikringstiltak. Eventuelle sikringstiltak må være utført før byggearbeide kan settes i gang. Dersom utbyggingen av tomt nr. 1 ikke kan gjennomføres, går dette arealet tilbake til landbruksområde, friluftsområde eller felles grøntanlegg.*

Tomt nr. 1 og nr. 20. Leilighetsbygg (blokk) BBI

- a) Tomtene kan bebygges med leilighetsbygg.
- b) Bygningene skal ha flatt tak – maks 2 grader.
- c) Parkering kan enten løses i eget garasjebygg eller under bygningene (P-kjeller), og dimensjoneres for 1,5 plasser per boenhet. To parkeringsplasser skal være 3,5 meter brede og beregnet for bevegelseshemmede.
- d) Hver leilighet skal ha minimum 5,0 kvadratmeter bodareal i kjelleretasjen eller i garasjebygg.
- e) Ubebygde deler av tomt skal benyttes som felles uteoppholdsareal for leilighetene, og være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før det gis brukstillatelse.

Tomt nr. 2, 4 og 19. Tofamiliehus, BBo2

- a) Tomtene tillates bebygd med to boenheter hver.
- b) Bebyggelsen skal utformes med saltak.
- c) Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser på tomta.

Tomt nr. 9, 12 og 13. Flerfamiliehus, BBo2

- a) Tomtene tillates bebygd med tre boenheter hver.
- b) Bebyggelsen skal utformes med saltak.
- c) Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser på tomta.

Tomt nr. 14 og 15 Flerfamiliehus, BBo2

- a) Tomtene tillates bebygd med seks boenheter hver.
- b) Bebyggelsen skal utformes med saltak.
- c) Parkering skal løses under bygningen og dimensjoneres for 1,5 plasser per boenhet. En parkeringsplass per tomt skal være 3,5 meter bred og beregnet for bevegelseshemmede.
- d) Hver leilighet skal ha minimum 5,0 kvadratmeter bodareal i underetasjen.

Tomt nr. 3, 5, 6, 7, 8, 10, 16, 17 og 18. Eneboliger, BBo2

- a) Tomtene tillates bebygd med en boenhet hver.
- b) Bebyggelsen skal utformes med saltak.
- c) På hver tomt skal det avsettes to parkeringsplasser.

Offentlig byggeområde BO1 og BO2

Driftsstasjon og lager, BO1

- a) Område BO1 er tomt for teknisk drift. Tomta kan bebygges innenfor plan- og bygningslovens generelle regler.

Vannbehandlingsanlegg, BO2

- a) Område BO3 er tomt for interkommunalt vannbehandlingsanlegg. Tomta kan bebygges i den grad det behøves for drift og sikring av anlegget og innenfor plan- og bygningslovens generelle regler.

Annet byggeområde, ABKT

Pumpestasjon, Trafo, ABKT

- a) Innenfor annet byggeområde ABKT kan det anlegges vei, og settes opp pumpestasjoner, samt transformatorstasjon. Tomta kan bebygges i henhold til formålet innenfor plan- og bygningslovens generelle regler.

Landbruksområde. Pbl. § 25, 1. ledd nr. 2

Område for jord og skogbruk (L1).

Ingen bestemmelser.

Offentlige trafikkområder. Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3

Fylkesvei.

- a) Fylkesveg 303 kan breddeutvides innenfor det avsatte arealet.

Kommunal adkomstvei.

- a) Adkomstveien fra Fylkesvei 303 skal opparbeides i henhold til juridisk bindende linjer på plankartet, med fortau i henhold til kommunens veinormal. Areal for snødeponi er vist på plankartet. *Innsendt koteplan (journalpostID 08/490) er bindende for kommunal adkomstveg.*

Fareområder. Pbl. § 25, 1. ledd nr. 5

Nettstasjon/Trafo.

- a) Nettstasjon (trafo) for sikring av lavspent el-forsyning til området skal plasseres i område ABKT.

Spesialområder. Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6.

Privat avkjørsel.

- a) Privat avkjørsel og driftsvei skal tilpasses kommunal adkomstvei.

Frisiktsoner ved vei.

- a) I frisiktsoner tillates ikke beplantning eller annet sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vei.

Friluftsområder.

- a) I friluftsområdene tillates ikke tiltak utover eventuell tilpassning av terrenget mot tilgrensende formål. Snarvei med bredde inntil 2 meter kan opparbeides langs verneområdet.

Bevaring av anlegg, landskap og vegetasjon, SpBLV

- a) Innenfor område avsatt til bevaring av anlegg, landskap og vegetasjon SpBLV skal vegetasjon behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Det skal settes igjen minimum 20 tre pr dekar i en jevn skjerm med diameter 25 cm eller større i brysthøyde.

Bevaring/vern av fornminne, SpBF

- a) Rundt fornminne i sørøstre hjørne av planområdet er det avsatt eget område til bevaring/vern av fornminne SpBF. Tiltak innenfor verneområdet må ha godkjennelse fra antikvarisk myndighet.

Fellesområder, Lek (FeLe) Grøntområde (FeGr). Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7.

Felles Lekeareal, FeLe

- a) Felles lekeplasser er felles for alle boliger/ leiligheter innenfor planområdet.
- b) Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan/situasjonsplan.

Felles Grøntområde, FeGr

- a) Felles grøntområde er felles for BBl (tomt 1 og 20, leiligheter, blokk).
- b) Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan/situasjonsplan.

Rekkefølgebestemmelser. Pbl § 25, 2. ledd

1. Før utbygging av området kan starte skal det foreligge godkjente planer for alle kommunaltekniske anlegg.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging skal terrenget være planert/ justert overensstemmende med terrengbehandlingsplan.
3. Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging skal adkomstveien med tilhørende anlegg være ferdig opparbeidet.
4. Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging skal nødvendige sikringstiltak være gjennomført i forhold til stup/skreinter. På de gnr./bnr. hvor det er behov for sikringstiltak av stup/skreinter skal det tinglyses en heftelse om ansvar for tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak innenfor egen eiendom.
5. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boenhet blir gitt, skal tilliggende lekeareal være opparbeidet.
6. Før det gis igangsettingstillatelse på den enkelte byggetomt skal tiltak mot inntrengning av radongass være fastlagt.
7. Senest før brukstillatelse til boenhet nr. 21 (av i alt 50) kan gis, skal det være bygd og godkjent i henhold til utbyggingsavtale opphevet fortau langs fylkesvegen fra Greipstad kirke frem til avkjøring til Mebakken.
8. Før det blir gitt tillatelse til igangsetting av boligbygging må 160 mm vannledning være ført frem til innenfor 100 meter fra bygning.

Vegårshei den 22.10.2008

Revidert 23.07.2010

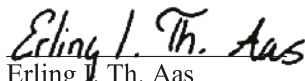
Sist revidert 18.11.2010

Mindre endring E2 20.04.22

Revidert etter vedtak i kommunestyret 15.12.2010: *Rød skråstilt skrift.*

Mindre endring v/delegert myndighet, datert 26.06.20.

Mindre endring godkjent av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 04.05.2022


Erling J. Th. Aas
Jordskiftkandidat, Arealplanlegger
Plankontoret H. H. AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:		27.04.06
Behandlet første gang på delegasjon	sak 06/09,	21.04.09
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		22.04.09 – 02.06.09
Behandlet andre gang i det faste utvalgt for plansaker.	PI-sak 0xx/09,	02.12.10
Godkjent i kommunestyret:	K-sak 0xx/09,	15.12.10
Nodeland den		

.....

.....

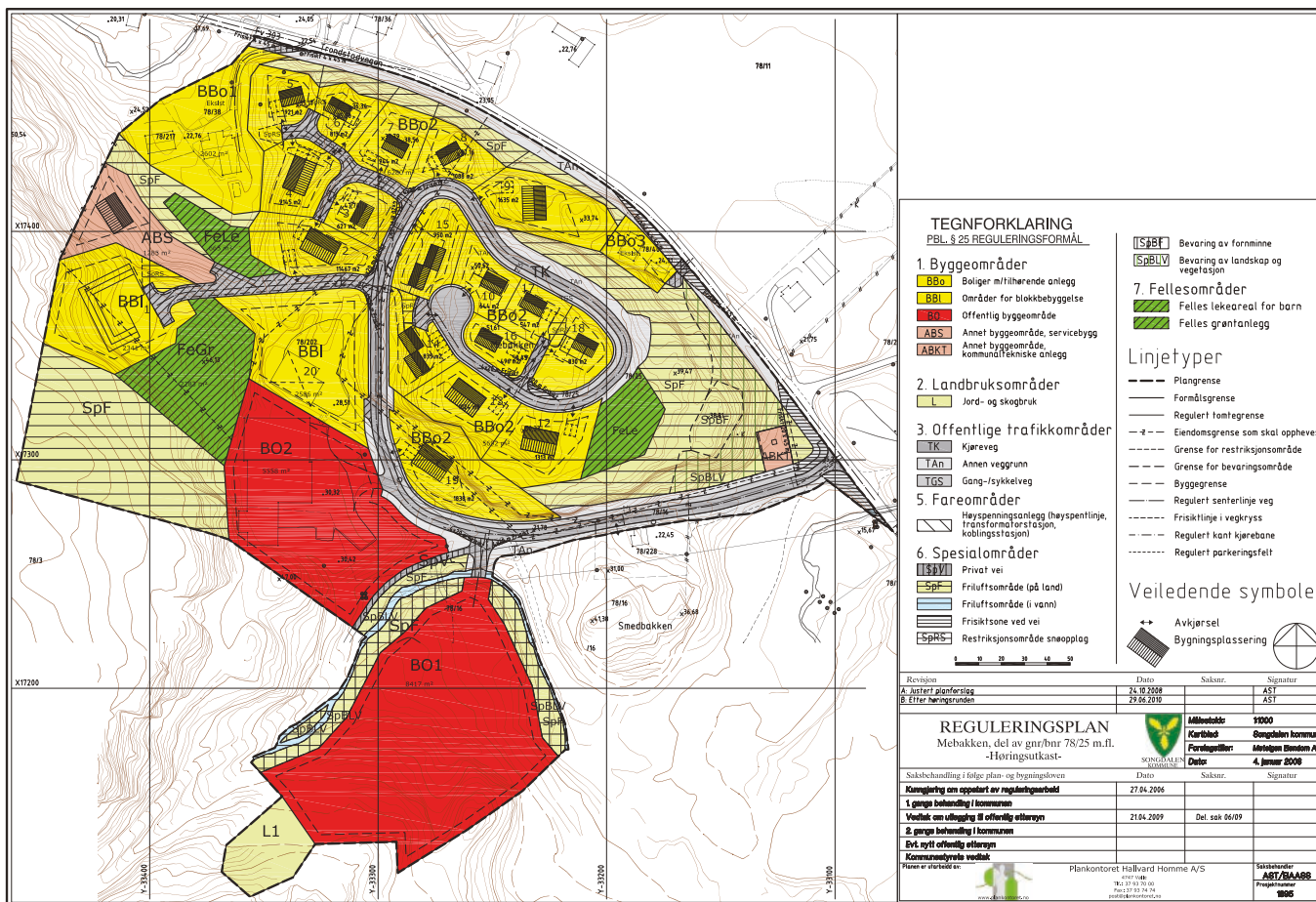
Ordfører

Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

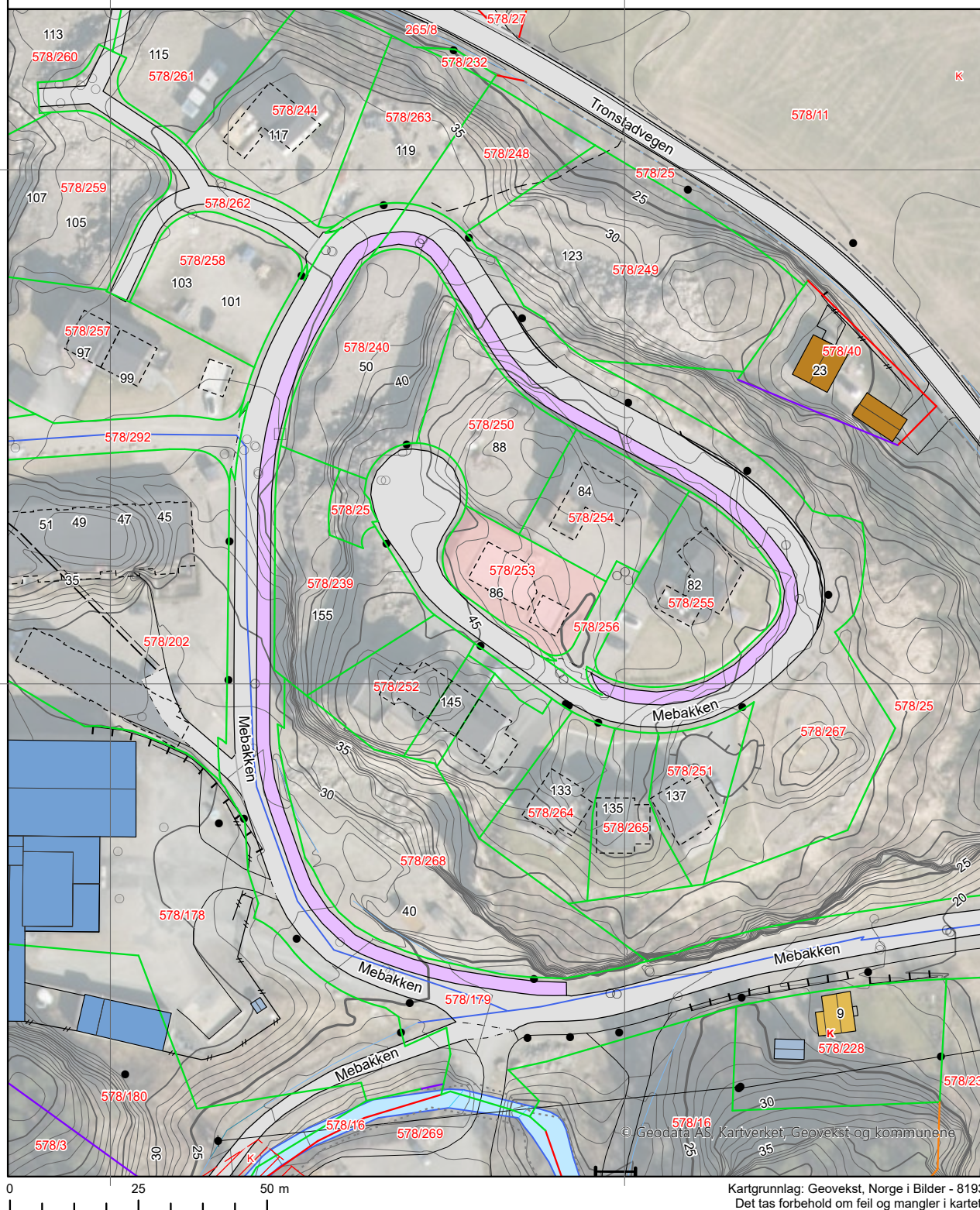


Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/578/253/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvisst | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 17.12.2025



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/578/253/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

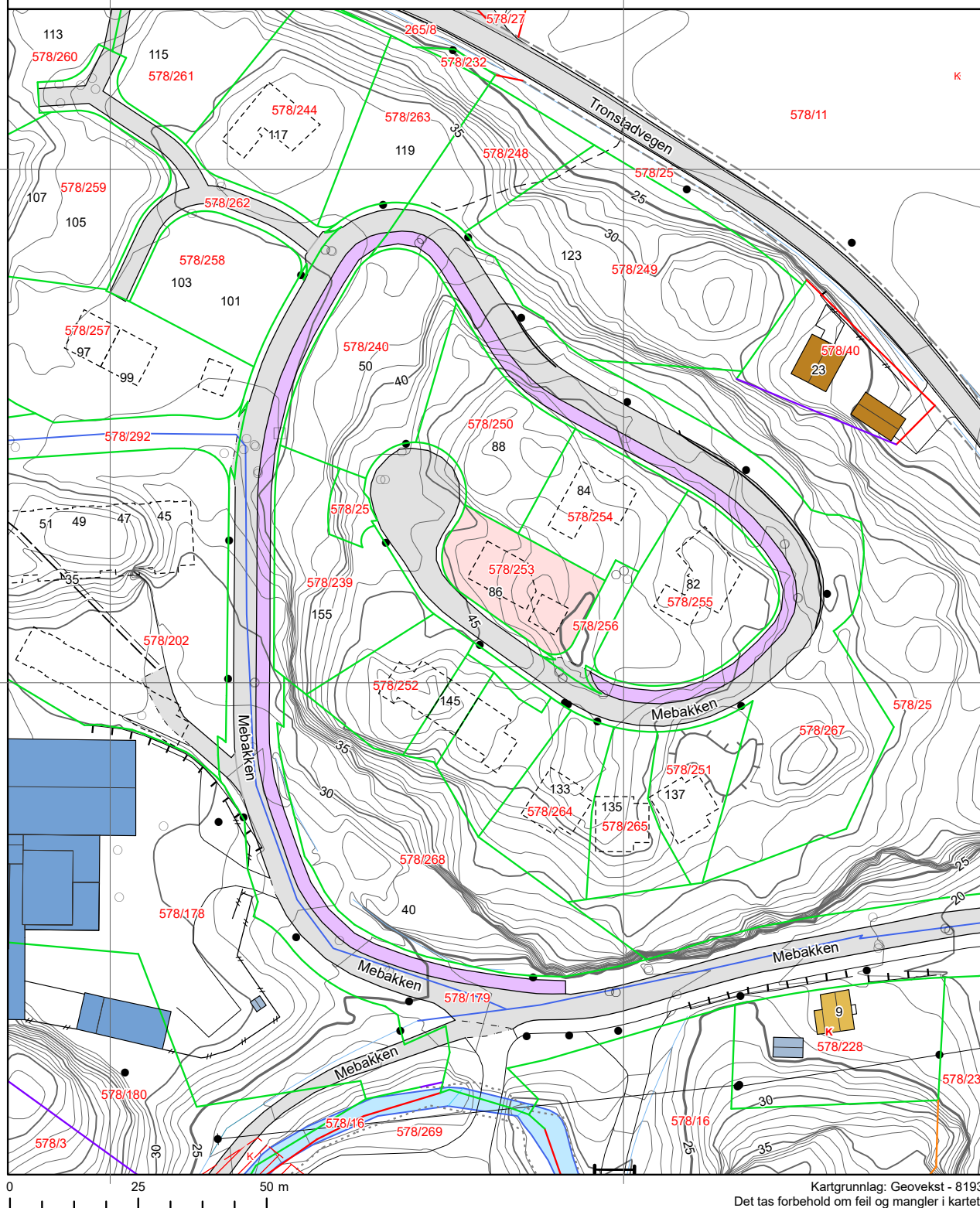
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 17.12.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

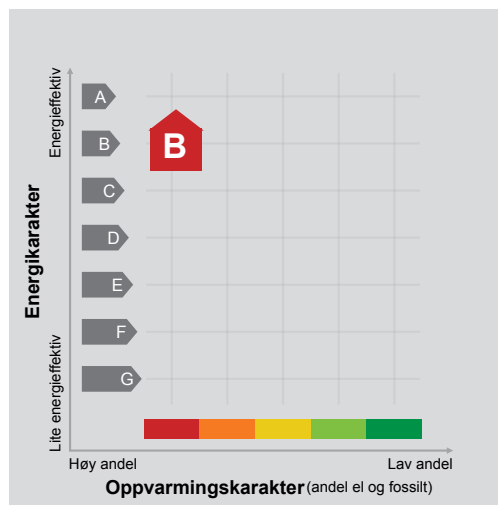
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ENERGIATTEST



Adresse	Mebakken 86
Postnummer	4645
Sted	NODELAND
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	578
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301289540
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-243154
Dato	29.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

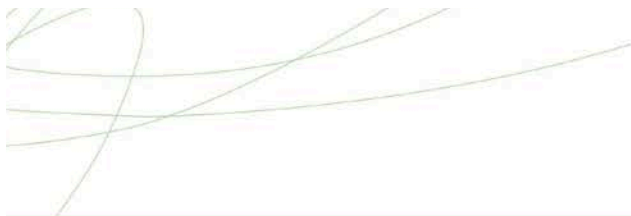
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 200
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

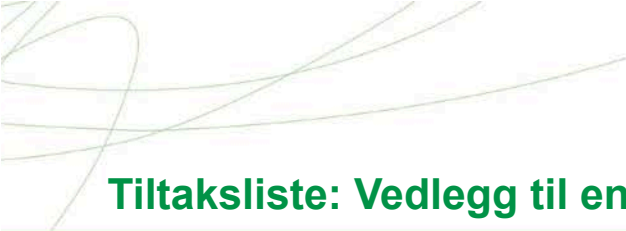
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbind, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nabolagsprofil

Mebakken 86 - Nabolaget Rismyr/Greipstad - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Greipstad kirke Linje 46	10 min 0.9 km
Nodeland stasjon Linje F5	19 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	35 min

Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	5 min 3.6 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 225 elever, 17 klasser	6 min 4.6 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 99 elever, 8 klasser	7 min 4.2 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	12 min 9.6 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	14 min 10.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

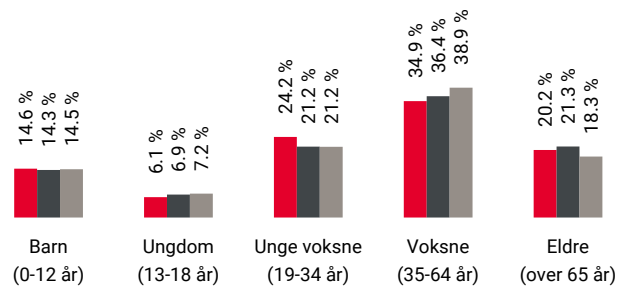
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rismyr/Greipstad	411	172
Nodeland	2 637	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 3.2 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min 3.4 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

Joker Nodeland	16 min
Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



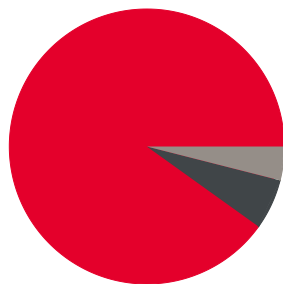
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

⚽ Rismyr	16 min	🚶
Ballspill	1.5 km	
⚽ Rådhuset gymsal	17 min	🚶
Aktivitetshall	1.5 km	
🚴 Shapes Brennåsen	6 min	🚗
Lifechange treningssenter	10 min	🚗

Boligmasse



■ 91% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

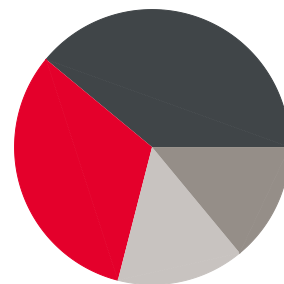
6 min 🚗



Vitusapotek Nodeland

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



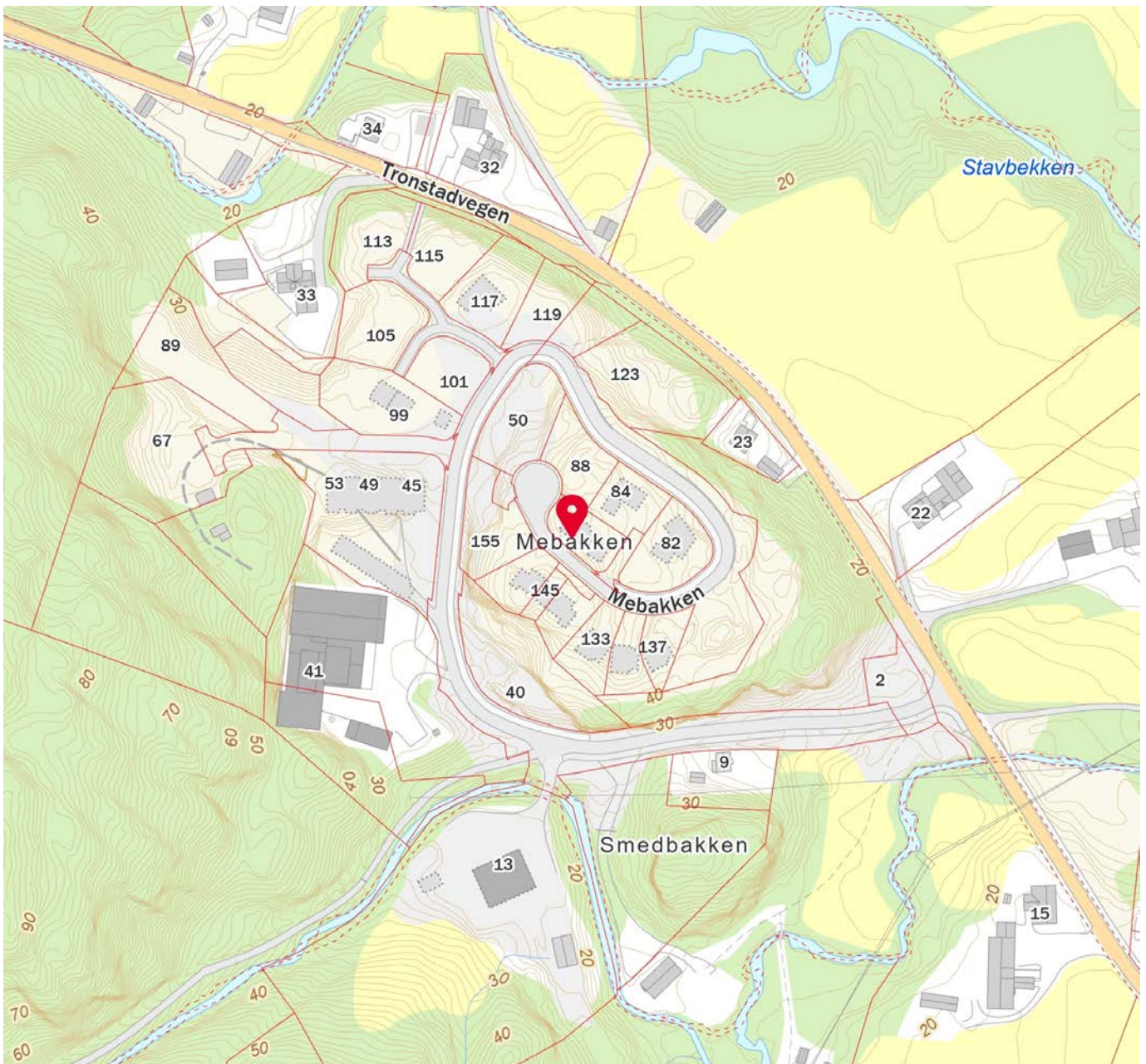
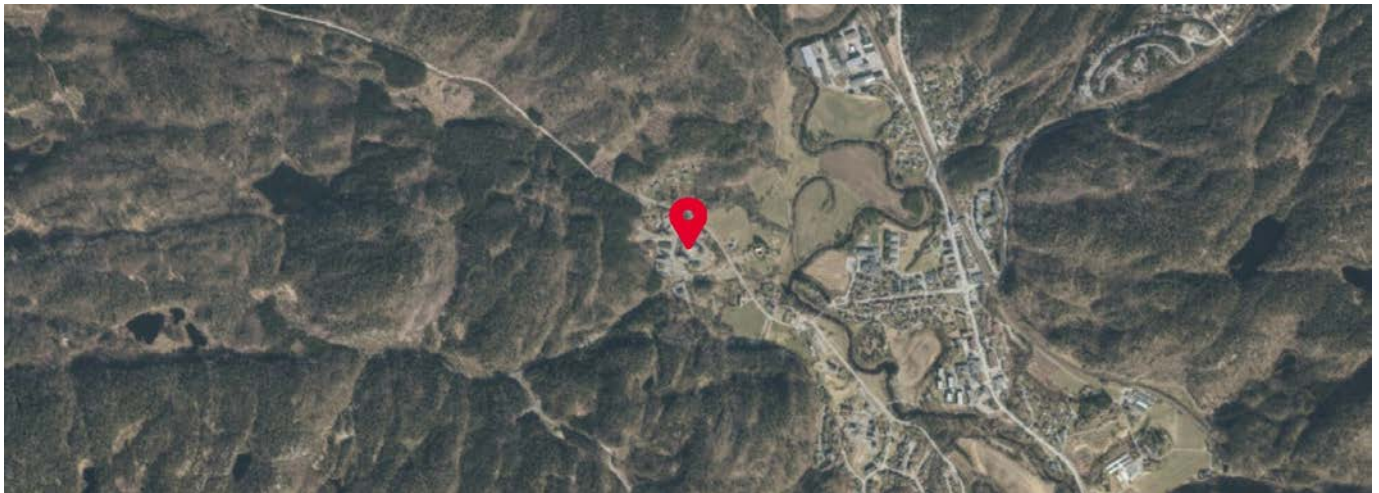
0%

43%

■ Rismyr/Greipstad
■ Nodeland
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mebakken 86
4645 NODELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre