

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 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Gøran Birkeland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 95/117 kvm
Tomtstr.: 2738.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 578, bnr. 202
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1411260064

Moderne 4-roms fra 2024 med optimal plassering | Påkostet HTH kjøkken | Garasje i rekke m/ elbil lad

Velkommen til Mebakken 55 – en lekker og moderne 4-roms leilighet fra 2024 med gjennomgående høy standard. Leiligheten har et påkostet og stilrent HTH kjøkken i åpen løsning mot stuen, noe som skaper et sosialt og innbydende allrom.

Boligen byr videre på tre gode soverom og et moderne, delikat bad med tidsriktige materialvalg. Her bor du med topp moderne kvaliteter i rolige omgivelser sentralt på Nodeland. I kort avstand finner du dagligvarebutikk, apotek, frisør og øvrige servicetilbud som dekker hverdagens behov. Leiligheten har en attraktiv intern plassering i bygget, med gode solforhold, lite innsyn og samtidig fint utsyn mot omgivelsene.

Verdt å merke seg:

- Garasje i rekke
- 3 gode soverom
- Lekkert bad
- Nærhet til skole, barnehage og lekeplass
- Wifi-styrt ventilasjonsanlegg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	50
Energiattest	96
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 95 kvm Entrè, bod, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2738.1 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i attraktive Mebakken – et nyere og familievennlig boligområde sentralt på Nodeland. Her bor du i rolige og trygge omgivelser, med umiddelbar nærhet til flotte turområder og natur. Like ved finner du lekeplass, og det er etablert gang- og sykkelvei hele veien inn til sentrum.

Området er kjent for gode solforhold og naturskjønne omgivelser, og eiendommen har en flott plassering med lite innsyn og godt utsyn mot vakker natur. Leiligheten har en svært god intern beliggenhet i bygget, og er blant de som har aller best solforhold.

Nodeland byr på det meste man trenger i hverdagen, med dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud i kort avstand. Området er barnevennlig og rolig – perfekt for både småbarnsfamilier og deg som ønsker en mer tilbaketrukket tilværelse, samtidig som du har alt innen rekkevidde.

Med bil bruker du ca. 15 minutter til Kristiansand sentrum, og det går buss omtrent hver halvtime, noe som gir gode pendlermuligheter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer topp standard og moderne bokvalitet med nærhet til natur, solrike omgivelser og enkel tilgang til byen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNSENDIG

- De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er av laminat.
- Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja

Beskrivelse: Ettersom dette er nybygg, ble det dannet litt ufarlig svartsopp i garasje grunnet for lite lufting og derfor for tett luft. Dette er en ufarlig sopp og problemet er løst med ekstra ventileringsanlegg som har stoppet fuktproblematikken. Det er tiltenkt at sameiet bruker kraftvask i taket når det igjen blir tørt og beiser tak dersom ønskelig. Men det er som nevnt ingen skader i bygget og utøver ingen fare. Dersom det skulle bli et problem er det godt dokumentert i sameiet og 5 års reklamasjonsrett på garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Horn og Jacobsen

Beskrivelse av arbeidet: Installert vifte i hver leilighet som har gjort at bygget puster bedre og fukten ikke skjer igjen.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Beskrivelse: Som nevnt tidligere var garasjene litt fuktige i taket under vinterstid da det var for dårlig lufting, som førte til ufarlig sopp i taket. Problemet er utbedret og kontrollert ved vifter, og godt dokumentert.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja

Beskrivelse: Det er gjort oppgraderinger utover den opprinnelige prisen med integrert skap, farger på kraner, utvidet skaplass på kjøkken og installert elbillader i garasjen! Veldig kjekt sted med gode solforhold som jeg er sikker på at neste eier kommer til å trives i.

Innhold

Leiligheten går over 1 plan og inneholder følgende:

2.etasje: Gang, 3 soverom, bod, 1 bad og kjøkken/stue.

Garasje i rekke med el-bil lader og bod.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Boligen har ingen tilstandsgrad 2 eller 3.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Oppgradert kjøkken med svart kran og folie i vask.
- Utvidet kjøkkenbenk med ekstra skaplass.
- Svart vask på bad.
- Ekstra skap på vask for oppbevaring.
- Montert elbil lader i garasje.

Parkering

Parkering i garasje.

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. Selger har ikke foretatt radonmåling. 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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet. Boligen har balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 898 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 900 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 210 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 3 998 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 3 998,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 126 535 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 506 138 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

95/950

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring, søppel og avsatt til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Mebakken 45-55 Velforening

Organisasjonsnummer

933679470

Om sameiet

Det er ikke opprettet et formelt sameie registrert i Brønnøysundregistrene, og eiendommen er i dag organisert gjennom en velforening. Velforeningen oppleves som et velfungerende og inkluderende fellesskap, hvor beboerne samarbeider godt og tar ansvar for fellesområdene.

Ordningen er uformell og fleksibel når det gjelder vedlikehold og mindre oppgaver – beboerne fordeler oppgaver etter behov og stiller opp når det trengs. Dette bidrar til et trygt og stabilt bomiljø, hvor naboene bryr seg om hverandre og sørger for at det til enhver tid er ryddig og trivelig rundt eiendommen.

Vedtekter/husordensregler

Det foreligger per i dag ikke vedtekter eller husordensregler som er mottatt fra velforeningen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Mebakken 45-55 Velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 578, bruksnummer 202, seksjonsnummer 10 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:

4204/578/202/10:

03.10.2018 - Dokumentnr: 1354774 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:202

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2018 - Dokumentnr: 1354793 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:578 Bnr:202

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2026 - Dokumentnr: 215329 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

02.04.2024 - Dokumentnr: 1268891 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 95/950

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg, garasjeanlegg og boder, uteområder datert 03.12.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig av reguleringsbestemmelser for Mebakken.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. 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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

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

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.02.2026





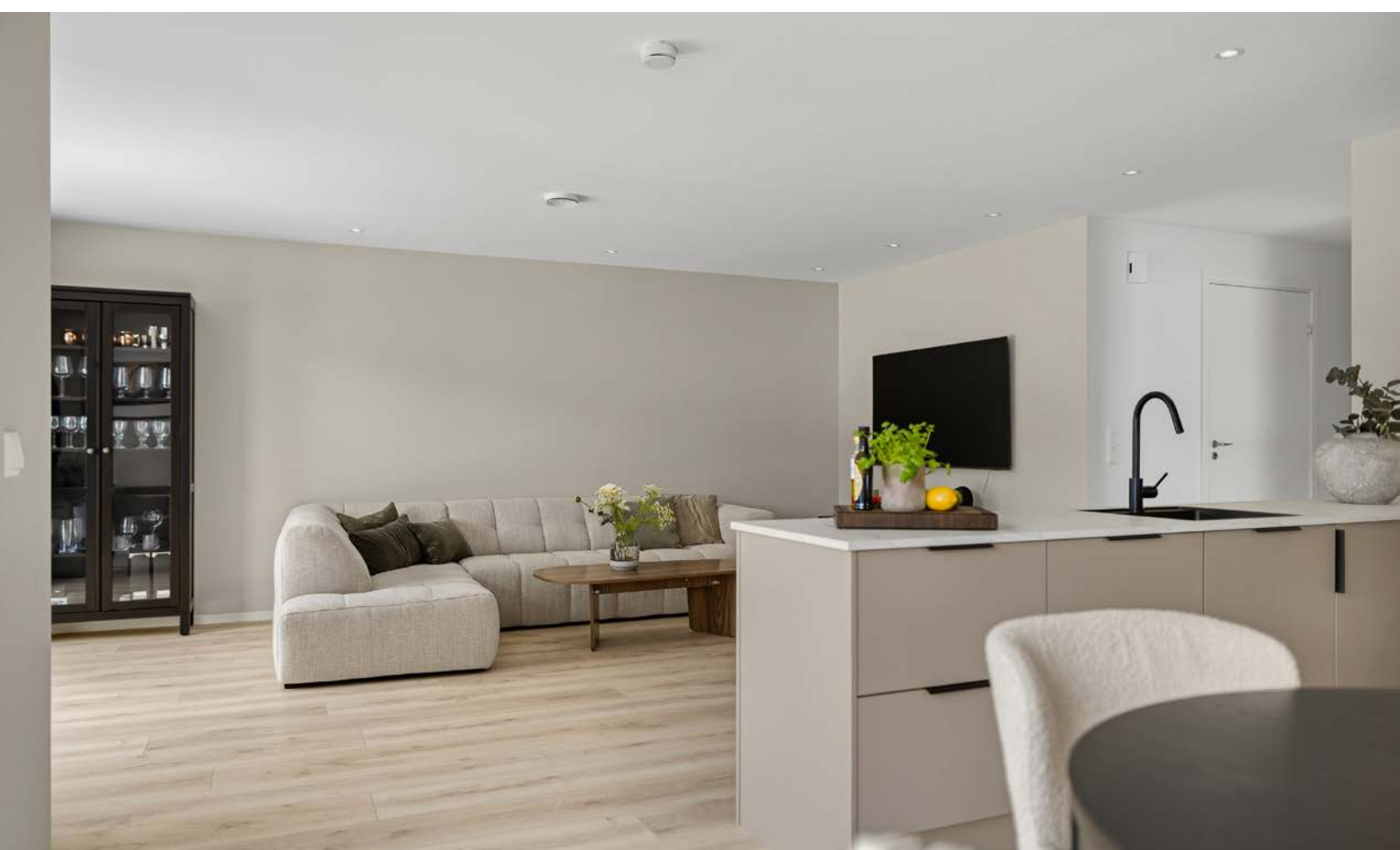






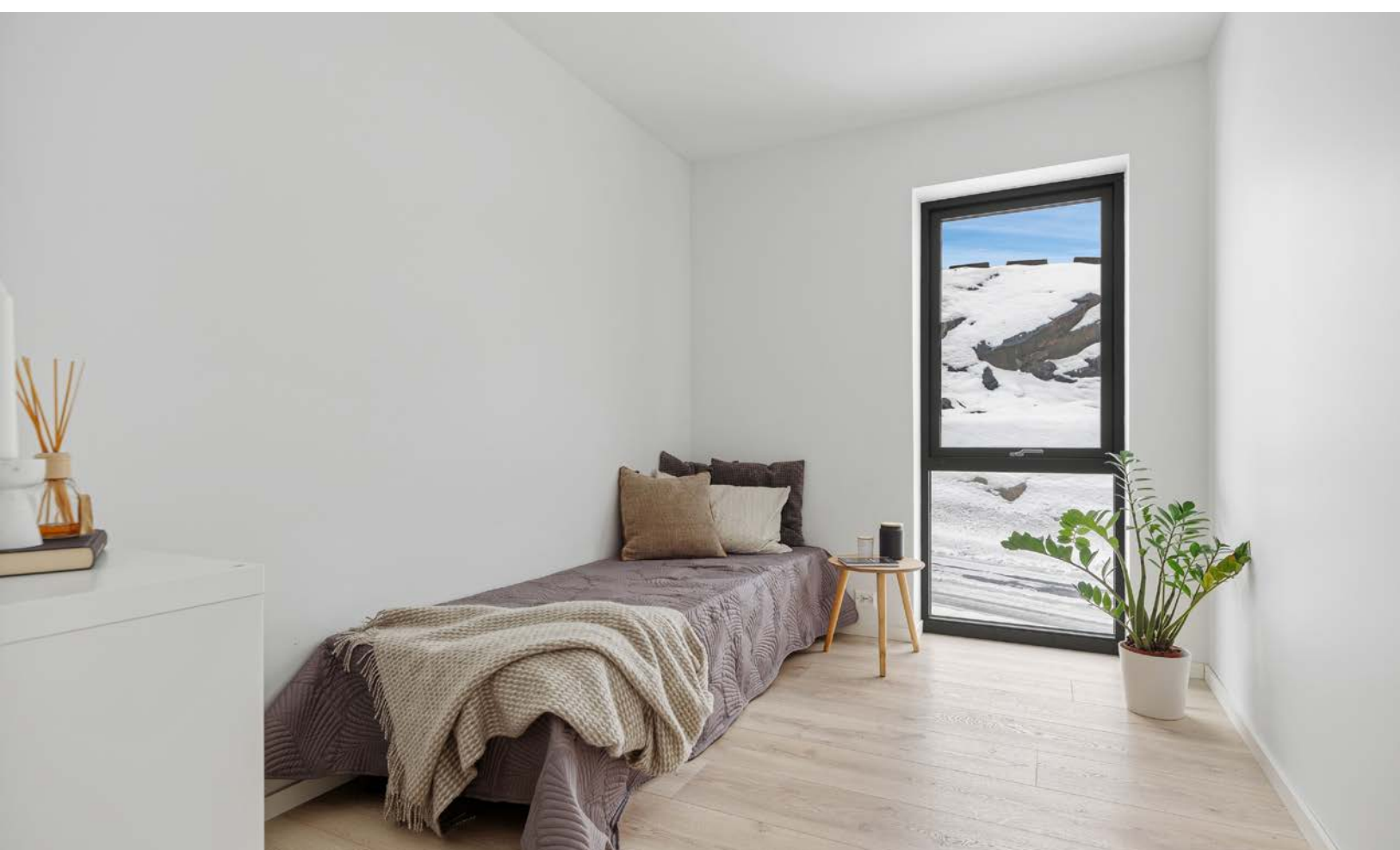


















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Mebakken 55, 4645 NODELAND

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 578, bnr. 202, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2759

Referansenummer: QB1857

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

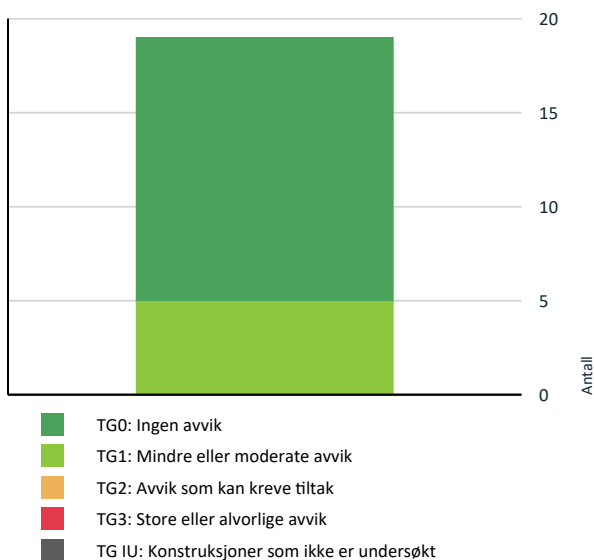
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 25.2.2026 Klokka 14.30

Det var skyer og 0 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

Overflater

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

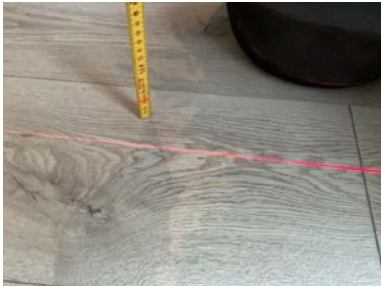
Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +-5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport



Målt avvik på gulvet er 12 mm gjennom hele rommet.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

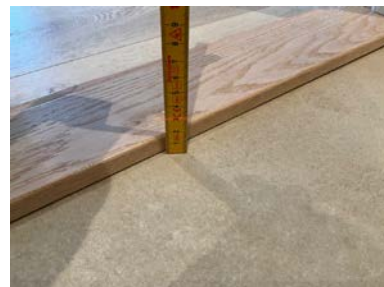
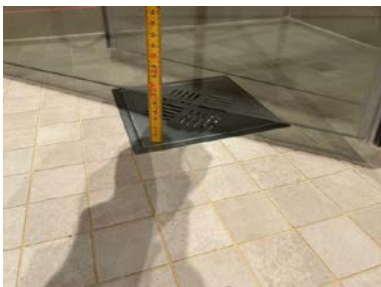
TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 40 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

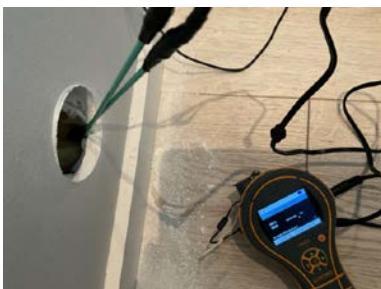
1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med resirkulasjon/kullfilter. Det er balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Løsningen vurderes som forskriftsmessig for byggets alder (2024) og det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt eller fuktproblematikk ved befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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



TG 0 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

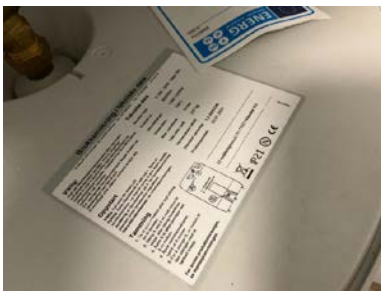
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Årlig kontroll på trykktanker må påregnes.



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

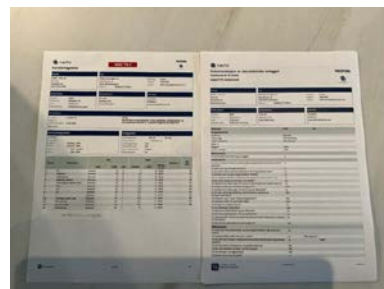
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

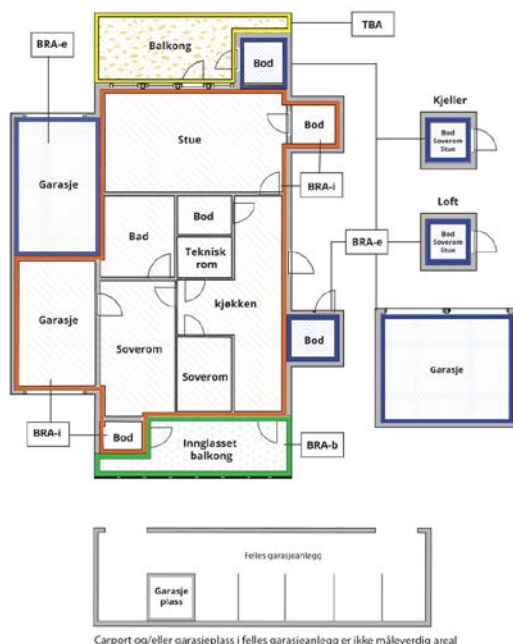
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	95			95	10
1. etasje		22		22	
SUM	95	22			10
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, bad, bod, soverom 1, soverom 2, entré, soverom 3		
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Gøran Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	578	202		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Mebakken 55							
Hjemmelshaver Birkeland Gøran							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	24.02.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

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

1	26.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gøran Birkeland

Boligen

Mebakken 55

4645 Nodeland

4204-578/202/0/10

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Ettersom dette er nybygg, ble det dannet litt ufarlig svartsopp i garasje grunnet for lite lufting og derfor for tett luft. Dette er en ufarlig sopp og problemet er løst med ekstra ventilering som har stoppet fuktproblematikken. Det er tiltenkt at sameiet bruker kraftvask i taket når det igjen blir tørt og beiser tak dersom ønskelig. Men det er som nevnt ingen skader i bygget og utøver ingen fare. Dersom det skulle bli et problem er det godt dokumentert i sameiet og 5 års reklamasjonsrett på garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Horn og Jacobsen

Beskrivelse av arbeidet: Installert vifte i hver leilighet som har gjort at bygget puster bedre og fukten ikke skjer igjen

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Som nevnt tidligere var garasjene litt fuktige i taket under vinterstid da det var for dårlig luftig, som førte til ufarlig sopp i taket. Problemet er utbedret og kontrollert ved vifter, og godt dokumentert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Horn og Jacobsen

Beskrivelse av arbeidet: Installert
vifter

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er gjort oppgraderinger utover den opprinnelige prisen med integrert skap, farger på kraner, utvidet skaplass på kjøkken og installert elbillader i garasjen!

Veldig kjekt sted med gode solforhold som jeg er sikker på at neste eier kommer til å trives i



Kristiansand
kommune

BIRKELAND GØRAN
MEBAKKEN 45
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501047303
Kundenr. 4076638
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076638500000037
Fakturabeløp NOK 407,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 578/202/0/10/6500 - MEBAKKEN 55
Eier BIRKELAND GØRAN

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN	-7,00	m3	-51,87	1/1	301124-311224		-51,87	25%
FORBRUK VANN	-56,00	m3	-414,96	1/1	301124-291224		-414,96	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010125-310125		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010225-280225		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010325-310325		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	-56,00	m3	-913,92	1/1	301124-291224		-913,92	25%
FORBRUK AVLØP	-7,00	m3	-114,24	1/1	301124-311224		-114,24	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1989400,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		999,50	
Netto							525,53	
MVA							-118,48	
Øreavrunding							-0,05	
Å betale NOK							407,00	

Grunnlag MVA høy sats: -473,97, MVA: -118,48

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04076638

AvtaleGiroreferanse

04076638500000037



Kristiansand
kommune

BIRKELAND GØRAN
MEBAKKEN 45
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501096456
Kundenr. 4076638
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076638500000045
Fakturabeløp NOK 2275,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 578/202/0/10/6500 - MEBAKKEN 55
Eier BIRKELAND GØRAN

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010425-300425		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010525-310525		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010625-300625		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1989400,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		999,50	
Netto							2020,52	
MVA							255,27	
Øreavrunding							-0,79	
Å betale NOK							2275,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1021,02, MVA: 255,27

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04076638

AvtaleGiroreferanse

04076638500000045



Kristiansand
kommune

BIRKELAND GØRAN
MEBAKKEN 45
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501146428
Kundenr. 4076638
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076638500000052
Fakturabeløp NOK 2173,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Eiendom 578/202/0/10/6500 - MEBAKKEN 55
Eier BIRKELAND GØRAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010725-310725		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010825-310825		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010925-300925		20,67	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1989400,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		999,50	
Netto							2020,52	
MVA							153,15	
Øreavrunding							-0,67	
Å betale NOK							2173,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1021,02, MVA: 153,15

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04076638

AvtaleGiroreferanse

04076638500000052



Kristiansand
kommune

BIRKELAND GØRAN
MEBAKKEN 45
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501195719
Kundenr. 4076638
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076638500000060
Fakturabeløp NOK 2355,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 578/202/0/10/6500 - MEBAKKEN 55
Eier BIRKELAND GØRAN

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN	1,00	m3	7,94	1/1	220525-300625		7,94	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1,00	stk	0,67	1/1	220525-310525		0,67	25%
1								
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1,00	stk	2,07	1/1	010625-300625		2,07	25%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
1								
FORBRUK VANN, 15% MVA	2,40	m ³	19,05	1/1	300625-300925		19,05	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	2,40	m ³	19,05	1/1	300925-311225		19,05	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	2,07	1/1	010725-310725		2,07	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	2,07	1/1	010825-310825		2,07	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	2,07	1/1	010925-300925		2,07	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	22,74	1/1	011025-311025		22,74	15%
2								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	22,74	1/1	011125-301125		22,74	15%
2								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	22,74	1/1	011225-311225		22,74	15%
2								

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076638 AvtaleGiroreferanse 04076638500000060



Kristiansand
kommune

BIRKELAND GØRAN
MEBAKKEN 45
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501195719
Kundenr. 4076638
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076638500000060
Fakturabeløp NOK 2355,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Eiendom 578/202/0/10/6500 - MEBAKKEN 55
Eier BIRKELAND GØRAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK AVLØP	1,00	m ³	16,26	1/1	220525-300625		16,26	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
1								
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	2,40	m ³	39,03	1/1	300625-300925		39,03	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	2,40	m ³	39,03	1/1	300925-311225		39,03	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1989400,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		999,50	
Netto							2176,04	
MVA							179,18	
Øreavrounding							-0,22	
Å betale NOK							2355,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1149,60, MVA: 172,43
Grunnlag MVA høy sats: 26,94, MVA: 6,75

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076638 AvtaleGiroreferanse 04076638500000060

Protokoll for valg av styre ved stiftelsesmøte for Mebakken 45-55 velforening:

Mebakken 55 -16.06.2024

Deltakere:

Christine Vimme

Jonas Finsådal

Eirik Vestrheim - Møteleder.

Eirik Vestrheim åpnet møtet og deltagerne ble enige om styre-roller ved opprettelsen av foreningen.

Jonas Finsådal innstilles som styreleder.

Christine Vimme innstilles som nestleder.

Eirik Vestrheim innstilles som styremedlem og signerer protokoll.

Vedtekter:

Fremme eiendommens interesser.

Finne rutiner for vedlikehold av bygninger og område.

Avgjørelsen var enstemmig.

Eirik Vestrheim

A handwritten signature in dark ink, reading "Eirik Vestrheim", is shown on a light-colored rectangular background.



Kristiansand
kommune

JA Arkitekter AS
Torjusheigata 6A
4515 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-23/01444-28
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.12.2024

Mebakken 45, 578/202 - Ferdigattest for leilighetsbygg, garasjeanlegg og boder, uteområder.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 578 / 202 / 0 / 0
Ansvarlig søker: JA Arkitekter AS
Tiltakshaver: PERLE AS
Vurdert dispensasjon: Arealplane Dispensasjon for plassering utenfor byggegrense
r

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 20.11.2024.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jmfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jmfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for leilighetsbygg, garasjeanlegg og boder, uteområder slik det er beskrevet i tillatelse av 07.07.2023 og 01.07.2024.
Vi minner om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jmfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jmfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

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:
98062868

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

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.

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post

samir.wisam.george@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Samir Wisam George
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Kopi til:
PERLE AS

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

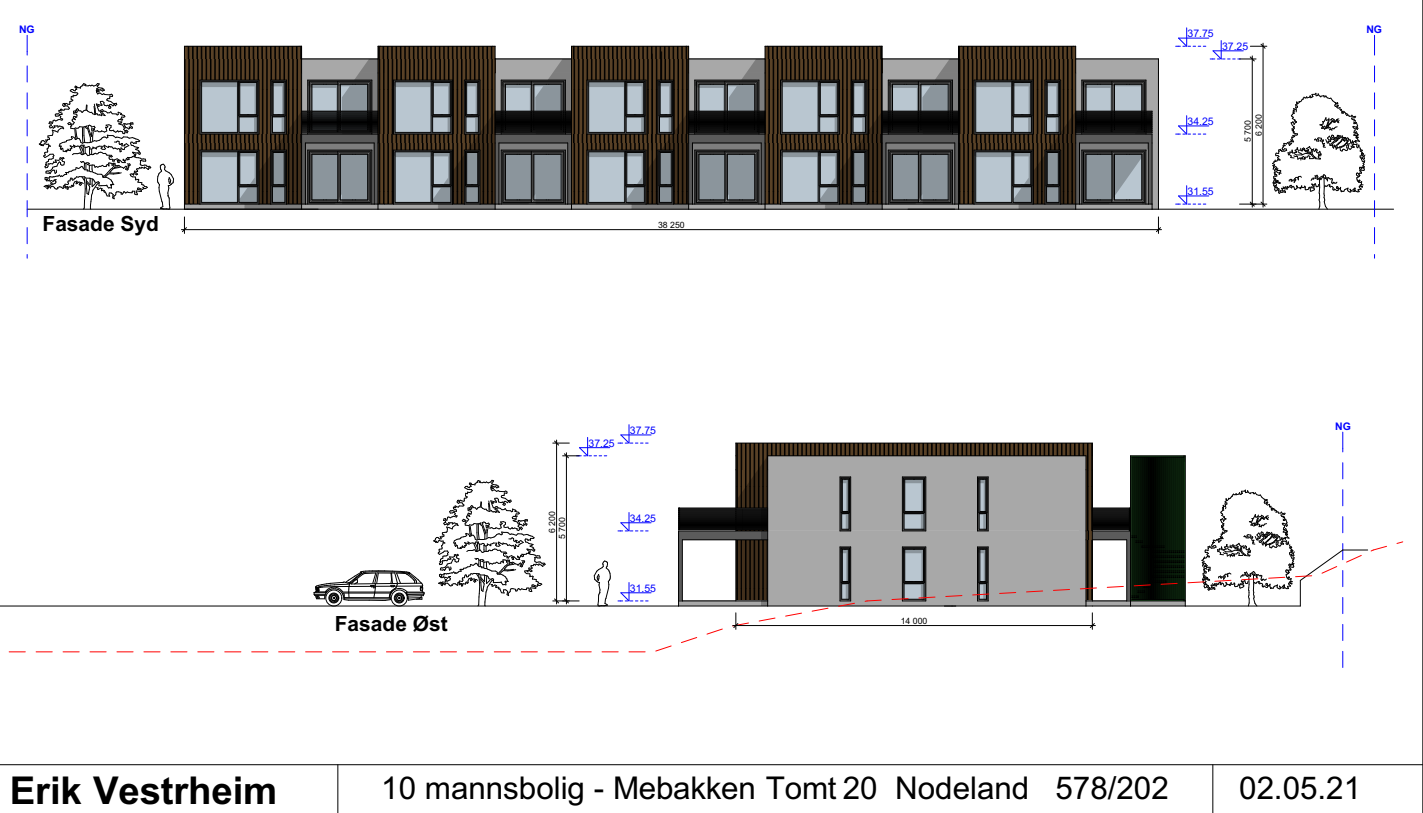
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

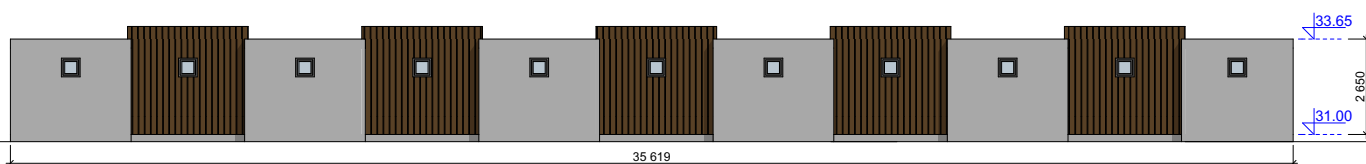
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

Fasader 1:100

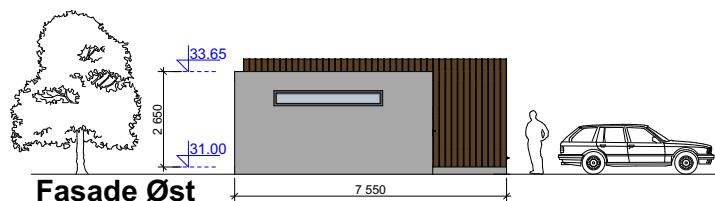


Erik Vestrheim	10 mannsbolig - Mebakken Tomt 20 Nodeland 578/202	02.05.21
----------------	---	----------

Fasader 1:100



Fasade Syd

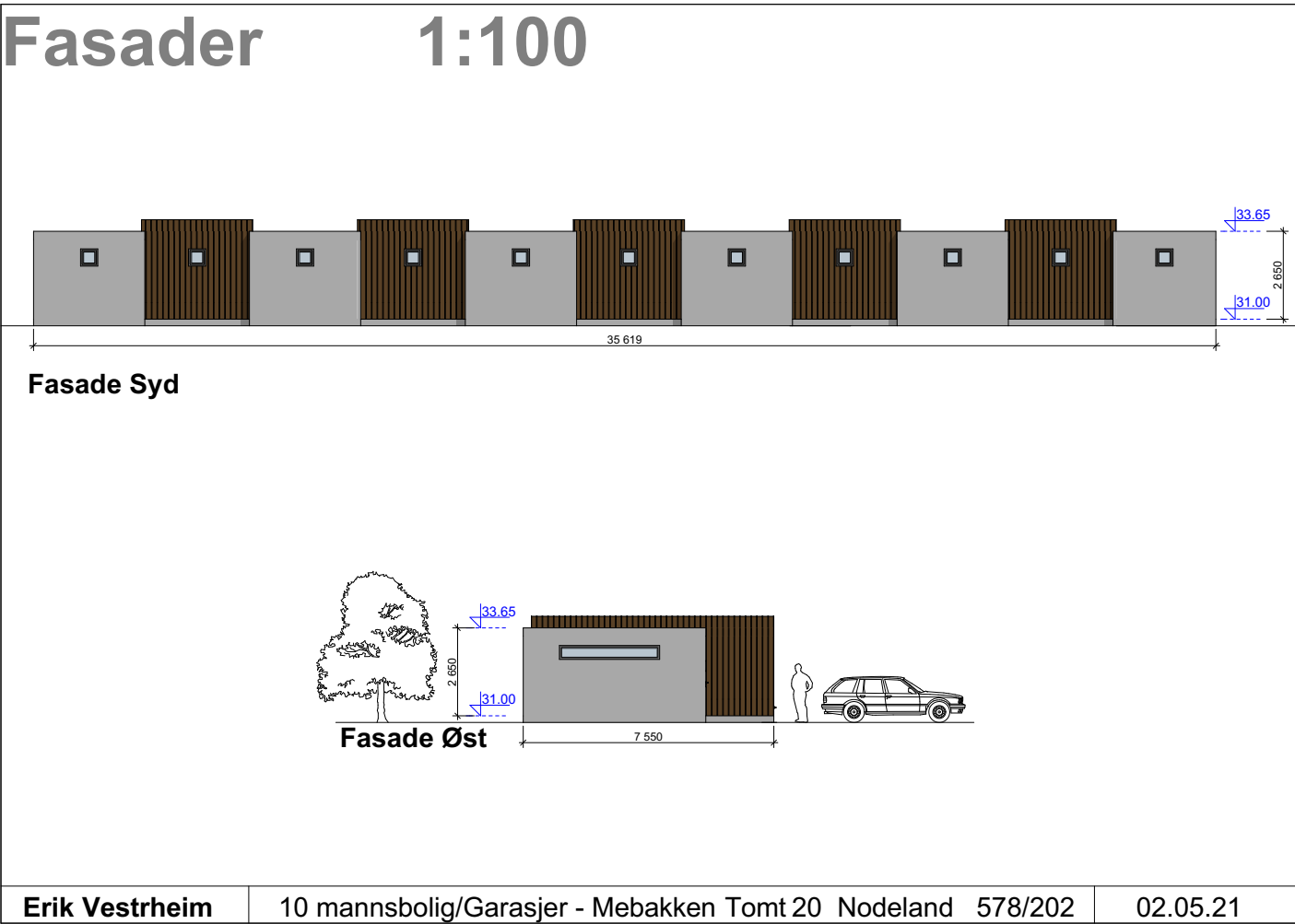


Fasade Øst

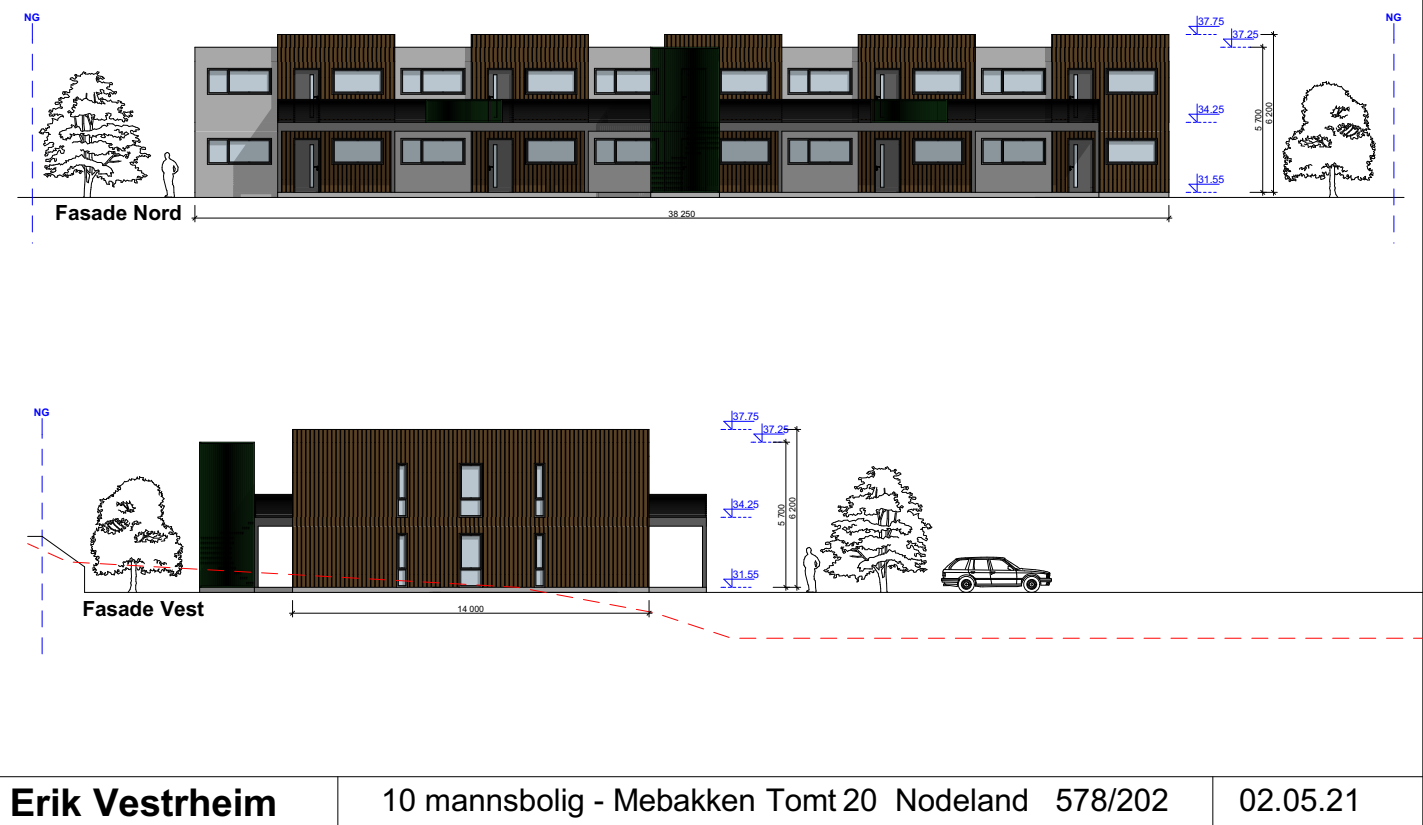
Erik Vestrheim

10 mannsbolig/Garasjer - Mebakken Tomt 20 Nodeland 578/202

02.05.21



Fasader 1:100



Erik Vestrheim	10 mannsbolig - Mebakken Tomt 20 Nodeland 578/202	02.05.21
----------------	---	----------

Plan 1 etg. 1:100



Erik Vestrheim

10 mannsbolig - Mebakken Tomt 20 Nodland 578/202

02.05.21

Plan 2 etg. 1:100



Erik Vestrheim

10 mannsbolig - Mebakken Tomt 20 Nodeland 578/202

02.05.21

Snitt a-a / b-b

21.10.23



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 25.03.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 578 Bruksnr.: 202

Adresse: Mebakken 45, 4645 NODELAND

Referanse: 2607225068

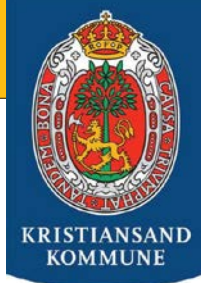
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Mebakken 45

Dato: 25.03.2022

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	350	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 ivarettatt.

- 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 tomte.

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 tomte.

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 godkjenning 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

Revidert etter vedtak i kommunestyret 15.12.2010: Rød skråstilt skrift.

Mindre endring v/delegert myndighet, datert 26.06.20.


Erling J. Th. Aas
Jordskifte kandidat, 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.	Pl-sak 0xx/09,	02.12.10
Godkjent i kommunestyret:	K-sak 0xx/09,	15.12.10

Nodeland den

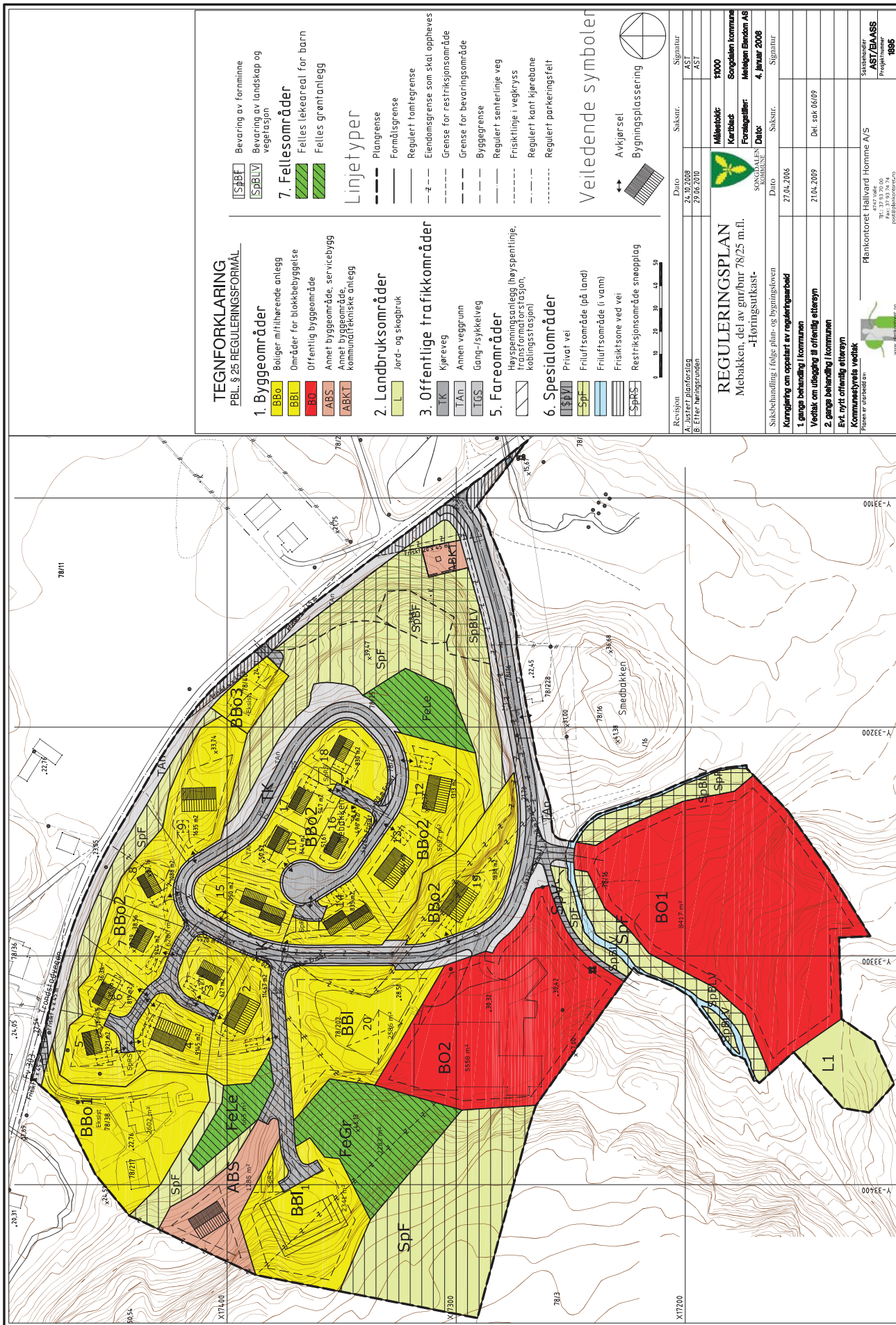
.....
Ordfører

.....
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORML

- ## 1. Byggeområder
- BB01 Byggeri m/tilhørende anlegg
 - BB02 Områder for blokkbebyggelse
 - BB03 Offentlig byggeområde
 - BB04 Annet byggeområde, servicebygg
 - BB05 Annet byggeområde, kommunalt tekniske anlegg

- ## 2. Landbruksområder
- L1 Jord- og skogbruk

3. Offentlige trafikkområder

- TK Kjøreveg
- TAn Annen veggunn
- TGS Gang-/sykkelveg

5. Fareområder

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koolingsstasjon)

6. Spesialområder

- SPV1 Privat vei
- SPV2 Friluftsområde (på land)
- SPV3 Friluftsområde (i vann)
- SPV4 Frisiktsone ved vei
- SPV5 Restriksjonsområde snøopplag

Veiledende symboler



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
A. Internt planforslag	24.10.2008	2936.2010	AST
B. Etter høyringsrunden	29.10.2010		AST

REGULERINGSPLAN

Mebakken, del av garbrar 78/25 m.fl.

-Høringsutkast-

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Kursgjering og oppsett av reguleringsplan

1. gangs behandling i kommunen

Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn

2. gangs behandling i kommunen

Erst nytt offentlig ettersyn

Kommunestyrets vedtak

Plankontoret Hallvard Homme A/S

Prosjekt nr. 78/25 m.fl.

Prosjekt nr. 78/25 m.fl.

Prosjekt nr. 78/25 m.fl.

Prosjekt nr. 78/25 m.fl.

Prosjekt nr. 78/25 m.fl.

Saksbehandler

AST/BJA/ASS

Prosjekt nr.

78/25

78/25



Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
PLAN-20/03470-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.06.2020

Mindre reguleringsendring, Mebakken - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Meteigen Eiendom AS i brev av 24.04.20 og 15.06.20 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Mebakken, vedtatt av kommunestyret i gamle Songdalen kommune 15.12.10.

Foreslått endring er:

1. Økning av maks gesims på tomtene 5, 6, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18 og 20.
2. Justering av planeringshøyden på tomt 20.
3. Tomt 9 antall enheter endres fra 2 til 3, tomtearealer utvides noe opp mot veifyllingen og byggegrensen justeres.
4. Tomt 12 antall enheter endres fra 2 til 3.
5. Tomt 13 antall enheter endres fra 1 til 3.
6. Tomt 20 antall enheter endres fra 8 til 10. Krav til parkeringskjeller suppleres med mulighet for at det istedenfor kan bygges garasjerekke.
7. FeLe/SpF i vest utvides arealer til lekeplass ut i SpF.
8. Tomt 10/FeLe/SpF (i sørvest) bytter om formål slik at tomt 10 blir lekeplass og FeLe/SpF blir regulert til boligbebyggelse med 6 boenheter.
9. Arealet ASB endres til boligbebyggelse for 4 boenheter med dertil justering av høyder.

Etter et møte med administrasjonen 28.05.20 har Meteigen eiendom AS trukket endringene som er nummerert som 8 og 9. Disse blir derfor ikke nærmere omtalt. De har også levert noe ekstra tegningsgrunnlag for at administrasjonen skulle ha et bedre grunnlag for å vurdere endringene og merknaden som var kommet inn. I tillegg ble dispensasjonssøknaden for en ekstra boenhet i på tomt 12 inkludert i endringssøknaden. Denne er blitt nabovarslet i forbindelse med dispensasjonssøknaden.

Meteigen Eiendom AS hadde selv sendt forslag til endring av reguleringsplanen på høring i forkant av kontakten med kommunen. Dette ble nabovarsel den 02.04.20 Det kom inn merknader fra fire av de varslede.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Björg Fjelde 19.04.20

- Hun mener endringene som søkes om ikke kan karakteriseres som mindre og at det vil bli en betydelig fortetting av planområdet.
- Flytting av lekeplassen FeLe ved tomt 12 og 18 til tomt 10 og bygging av seks nye boenheter på lekeplassen er uheldig med hensyn til bevaring av fornminne, gammel sti/hestevei, friluftsområdet og landskapet.

Plan og bygg sin kommentar:

- Merknaden omhandler det ene tiltaket som er trukket.
- Endringene som står tilbake vurderer vi som innenfor rammen av en mindre endring.
- Det blir fortettet med totalt 6 boenheter i tillegg til eksisterende 50 boenheter. Dette mener plan og bygg ikke kan karakteriseres som en betydelig fortetting.

Asbjørn Nyborg 12.04.20

- Bebyggelsen på tomt 1 ønskes flyttet så langt sørvest som mulig for ikke å skygge for lys og redusere innsyn.
- Bebyggelsen på tomt 5 må beholde eksisterende mønehøyde av hensyn til lys og innsyn.
- Bebyggelse på tomt 20 må beholde eksisterende mønehøyde og planeringshøyde av hensyn til lys og innsyn.
- Arealet ABS må ikke endres til boligbebyggelse. Disse vil komme nær hans bolig og gi betydelig innsyn på utearealet.

Plan og bygg sin kommentar:

- Det er ikke søkt om endringer på tomt 1.
- Det er laget et snitt av tomt 5 – se vedlegg 6. Dette viser at høyde endringen ikke vil øke sjenansen for Nyborgs eiendom.
- Vi mener at avstanden mellom tomt 20 og Nyborgs eiendom er for stor til at endringen av høyden vil gi merkbare negative konsekvenser. Det ligger også tomter nærmere hans eiendom som er høyere i terrenget, tomt 2 og 4. Vi har forståelse for at han føler det kommer bebyggelse tett innpå hans eiendom, men bebyggelsen er allerede regulert inn.
- Merknaden omhandler den ene endringen som er trukket.

Marianne Høye Nyborg 14.04.20

- De samme innspillene som fra Asbjørn Nyborg.

Plan og bygg sin kommentar:

- Se kommentarer over.

Tronstadvannet interkommunale vannverk IKS 16.04.20

- Det påpekes at vannverket kan medføre støy på boenhetene og uteområdet på tomt 20.

Plan og bygg sin kommentar:

- Merknad tas til orientering.

Vurdering

Plan og bygg mener at endringen som søkes om, når man ser bort fra punkt 8 og 9 som er trukket, er innenfor definisjonen for mindre endring selv om det er forholdsvis mange tomter som omfattes av endringene.

Når det gjelder økningen i antall enheter på tomtene 9, 12, 13 og 20 så kan vi ikke se at dette vil føre til økt ulempe for omliggende bebyggelse og tomter. Mange av tomtene er forholdsvis store og kan tåle ekstra enheter. I forbindelse med byggesak vil antallet tilpasses krav til parkeringsdekning og uteoppholdsareal. Det skal etableres fortau langs atkomstveien, så en økning i antall enheter vil ikke føre til at fortau gjør seg gjeldende som et nytt behov. Totalt legges det inn 6 nye boenheter i tillegg til de 50 som allerede er godkjent.

Endringen i høydene for tomtene 5, 6, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18 og 20 er begrunnet i nye tekniske krav siden vedtak av reguleringsplanen og justering i forbindelse med detaljprosjektering. Endringene dreier seg om +1 meter gesimshøyde, utenom for tomt 20 hvor det dreier seg om +2 meter på planert terreng som også gjør utslag på gesimshøyden. Plan og bygg vurderer disse endringen til å ha liten innvirkning på omliggende tomter og synligheten til bebyggelse. De nye høydene som er satt er normale for denne typen bebyggelse.

Med hensyn til typen bebyggelse som er planlagt for tomt 20 mener plan og bygg det er akseptabelt å gi fleksibilitet for valg av parkeringsløsning. Bestemmelsen om krav til parkeringskjeller suppleres med muligheten for heller å etablere en garasjerekke.

Justering av formålsgrenser mellom tomt 9 og SpF, byggegrense på tomt 9 og formålsgrænse mellom FeLe og SpF vurderes som tekniske tilpasninger til faktisk situasjon når tomtoppbeholdelsen er i gang. Plan og bygg kan ikke se at dette vil påvirke noen negativt selv om det er friluftsområder som må vike. Ved tomt 9 er arealet en skrent som ikke kan benyttes og ved FeLe er det lekeplassen som utvides på friluftsområdet.

Konklusjon

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Mebakken jf. plan- og bygningssloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 26.06.20 og reguleringsbestemmelser sist datert 26.06.20.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen **14.08.20**. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Elin Aabel Bergland
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg 1_Endrede bestemmelser_sist datert 260620
Vedlegg 2_Endret plankart_sist datert 260620
Vedlegg 3 - Tidligere gjeldende bestemmelser_vedtatt 151210
Vedlegg 4_Utsnitt av tidligere gjeldende plankart_vedtatt 151210
Vedlegg 5_Søknad Meteigen Eiendom AS_datert 240420
Vedlegg 6_Justert søknad Meteigen Eiendom AS_datert 150620

Mottakere:

STATENS VEGVESEN REGION SØR
Björg Fjelde
METEIGEN EIENDOM AS
Asbjørn Nyborg
Ivar Fossdal
Steinar Olav Moen
Marianne Høye Nyborg
Vidar Duvold
Roy Atle Engelstad Eikeland
TRONSTADVANN INTERKOMMUNALE VANNVERK IKS
Gro Fruholt
Ragna Andersen

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning

Meglerrapport



Eiendom: Tronstadvegen 21
GID: 578/202/0/0
Betaler navn: KRISTIANSAND KOMMUNE
Utskrevet: 25.03.2022 13:02

	Nettopris	Bruttopris
Eiendomsskatt:		
4200 - Eiendomsskatt Næring	3 021,90	3 021,90
4213 - Fritak Komm. Eiendom Næring	-3 021,90	-3 021,90

Feie:
Ingen feiegebyr

Vann:
Ingen vanngebyr

Kloakk:
Ingen kloakkgebyr

Totale kommunale avgifter pr. år:	0,00	0,00
--	-------------	-------------

Eiendom har ikke septiktank / slamavskiller

Andre opplysninger:

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00

Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 25.03.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 578 **Bruksnr.:** 202

Adresse: Mebakken 45, 4645 NODELAND

Referanse: 2607225068

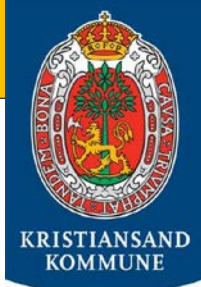
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
------------	--------------------------------------

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 578 Bnr.: 202 Fnr.: Snr.:

Adresse: Mebakken 45

Sokkelhøyde:

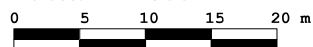
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

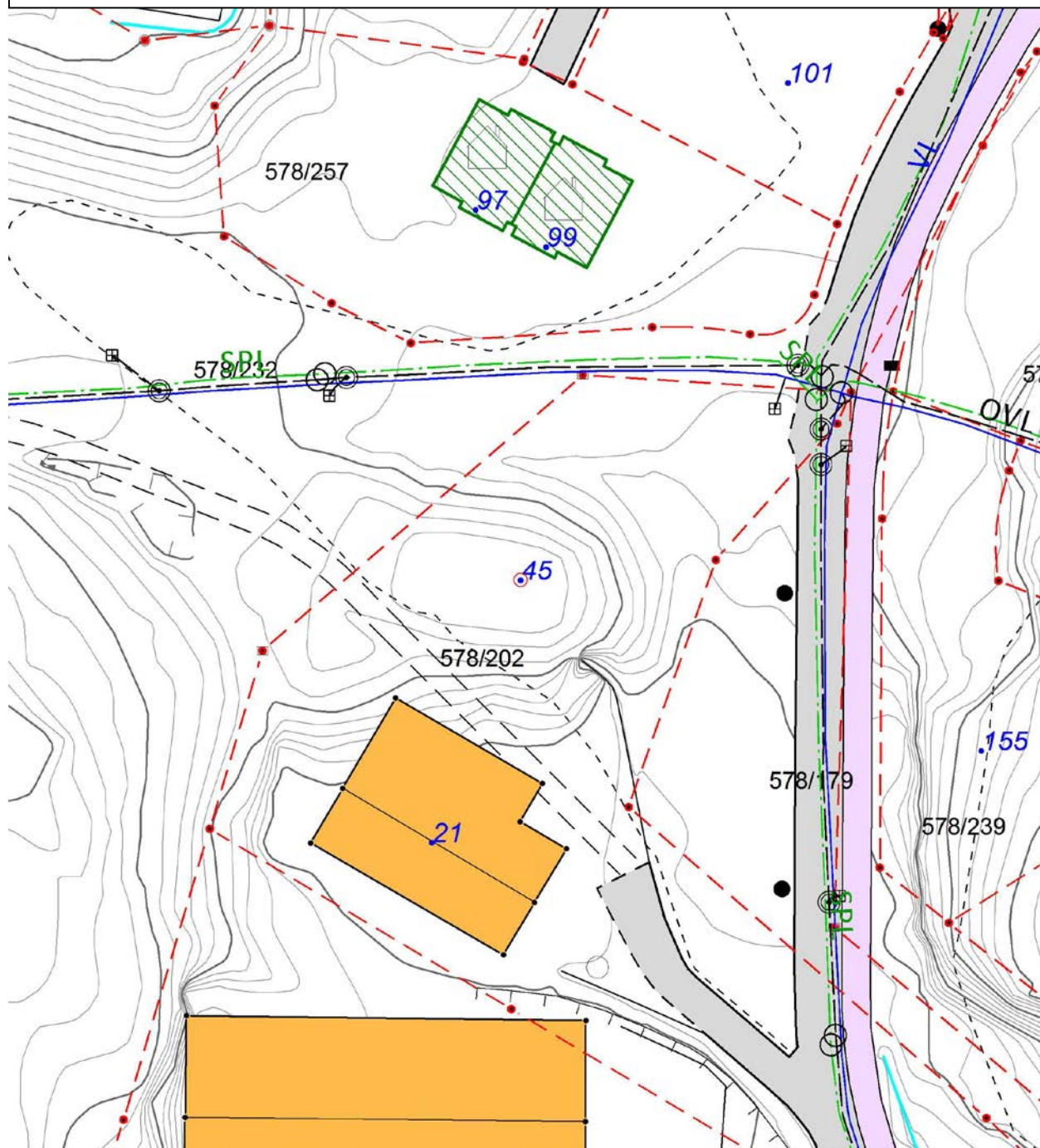
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 25.03.2022

Sign.: Anita Raustøl



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 578, Bruksnr 202	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2405 Rismyr-Greipstad
Veiadresse:	Mebakken 40, gatenr 52400	Valgkrets:	17 Nodeland
	4645 Nodeland	Kirkesogn:	5010901 Greipstad
Oppdatert:	21.12.2020		
Veiadresse:	Mebakken 45, gatenr 52400		
	4645 Nodeland		
Oppdatert:	28.09.2021		
Veiadresse:	Tronstadvegen 21, gatenr 51860	Grunnkrets:	2405 Rismyr-Greipstad
	4645 Nodeland	Valgkrets:	17 Nodeland
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5010901 Greipstad
		Tettsted:	4055 Nodeland-Brennåsen

Matrikelopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Vannverket 4	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.04.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 872,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 Matrikelutskrift 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 Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/578/202	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.06.2012 14.01.2014	Berørt	4204/265/8	0,0
			Berørt	4204/578/3	0,0
			Berørt	4204/578/11	0,0
			Berørt	4204/578/25	0,0
			Berørt	4204/578/38	0,0
			Berørt	4204/578/178	0,0
			Berørt	4204/578/202	0,0
			Berørt	4204/578/232	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.06.2012 30.11.2012	Avgiver	4204/578/16	-20 217,0
			Berørt	1017/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4204/578/3	0,0
			Berørt	4204/578/11	0,0
			Berørt	4204/578/25	0,0
			Berørt	4204/578/38	0,0
			Berørt	4204/578/178	0,0
			Berørt	4204/578/179	0,0
			Berørt	4204/578/180	0,0
			Berørt	4204/578/202	0,0
			Berørt	4204/578/217	0,0
			Mottaker	4204/578/232	20 217,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.04.1981	Avgiver	4204/578/178	-2 874,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/578/202	2 874,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Lagerhall****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tronstadvegen 21	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Offentlig administrasjon og forsvar, og trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.01.1988
Energikilde:		BRA annet:	260,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	260,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.02.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9014551			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				260,0	260,0				

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 |

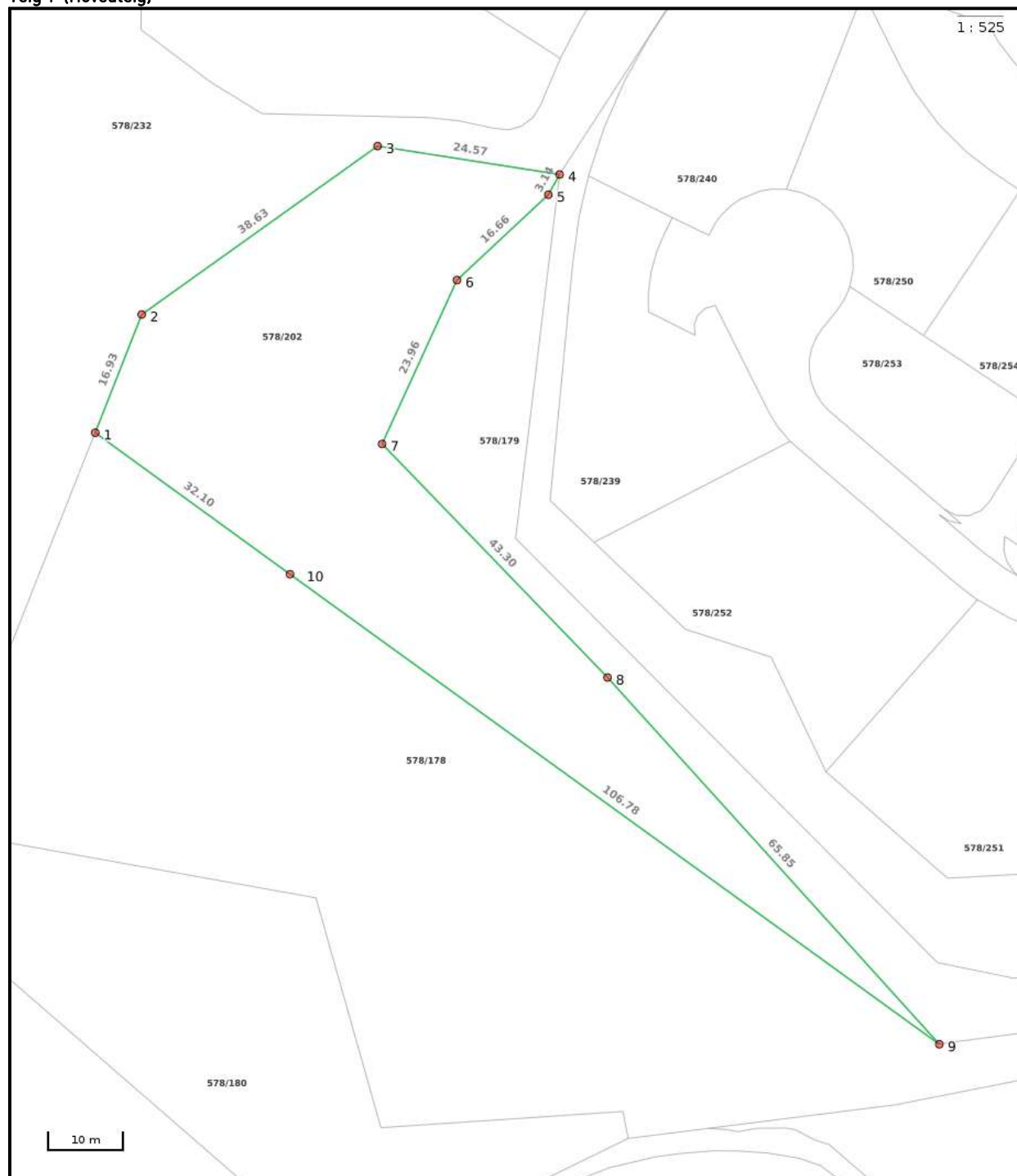
Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

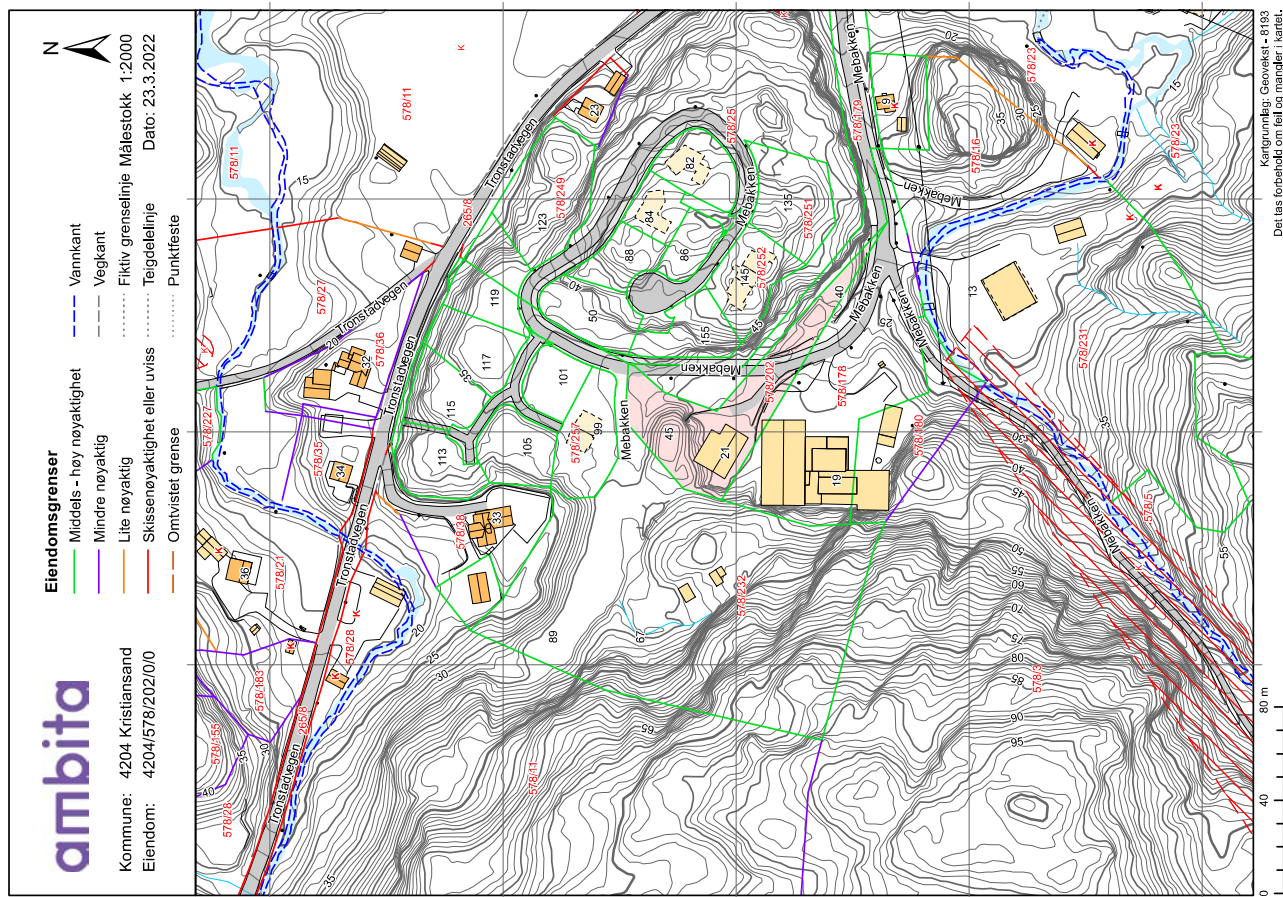
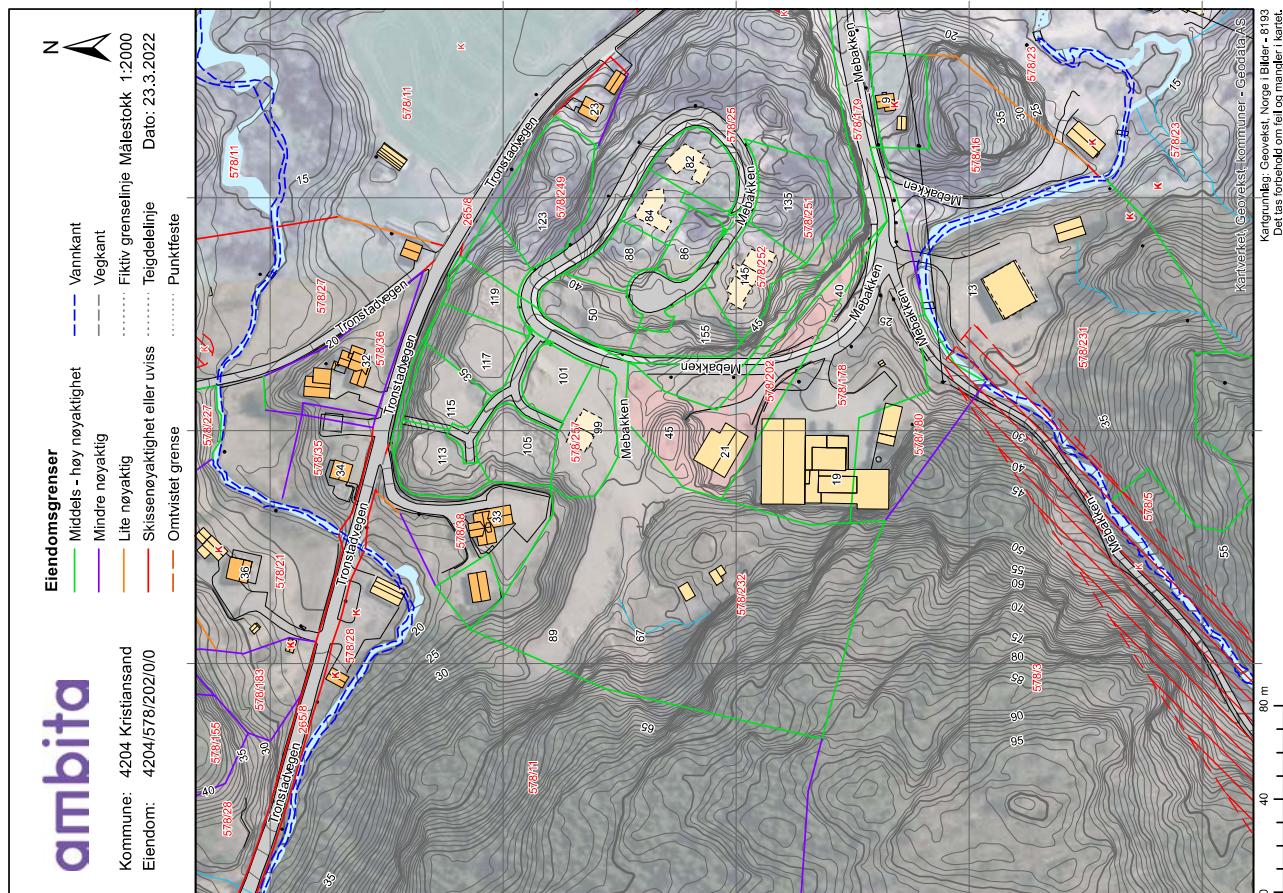
Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 872,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 606,29	430 470,67	16,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 446 622,53	430 475,47	38,63m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
3	6 446 647,73	430 504,75	24,57m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
4	6 446 646,16	430 529,27	3,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 446 643,30	430 527,98	16,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 446 630,86	430 516,90	23,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 446 608,27	430 508,92	43,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 446 579,89	430 541,62	65,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 446 535,16	430 589,95	106,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 446 589,82	430 498,22	32,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tillaklinje
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
	Bygningsflate
	Tillaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg



Adresse

,

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263175

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

301226564

Gårdsnummer

578

Bruksnummer

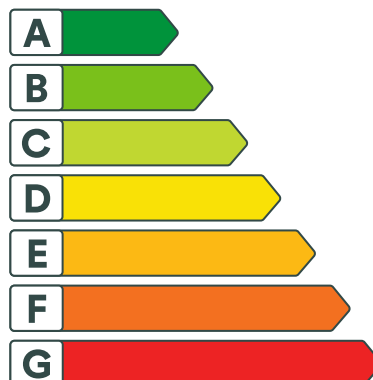
202

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0110



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2024

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

114,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

100,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 626 kWh



,



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



,



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 varmelementer 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

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>

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Mebakken 55 - Nabolaget Rismyr/Greipstad - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Greipstad kirke Linje 46	8 min 0.7 km
Nodeland stasjon Linje F5	16 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	35 min

Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 343 elever, 15 klasser	5 min 3.4 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 222 elever, 15 klasser	6 min 4.4 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	6 min 4 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	10 min 0.9 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	12 min 9.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	14 min 10.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

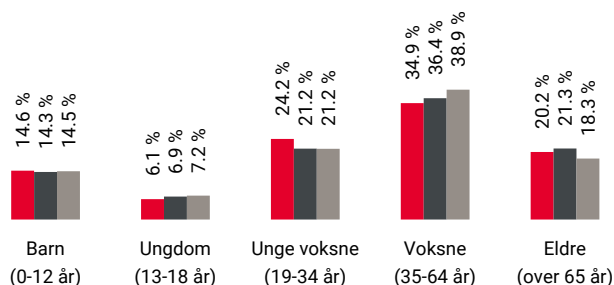
Bra 73/100



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 (0-5 år) 76 barn	4 min 3 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 96 barn	4 min 3.2 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 3.3 km

Dagligvare

Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km
Rema 1000 Brennåsen PostNord	5 min 3.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



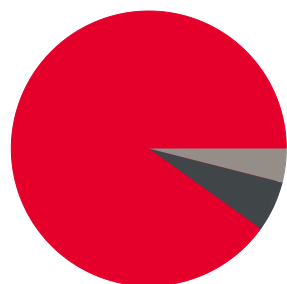
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

	Rismyr Ballspill	14 min	1.2 km
	Rådhuset gymsal Aktivitetshall	15 min	1.3 km
	Shapes Brennåsen	6 min	
	Lifecchange treningssenter	9 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

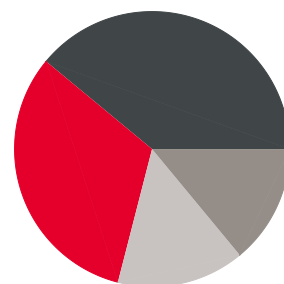
5 min



Vitusapotek Nodeland

14 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



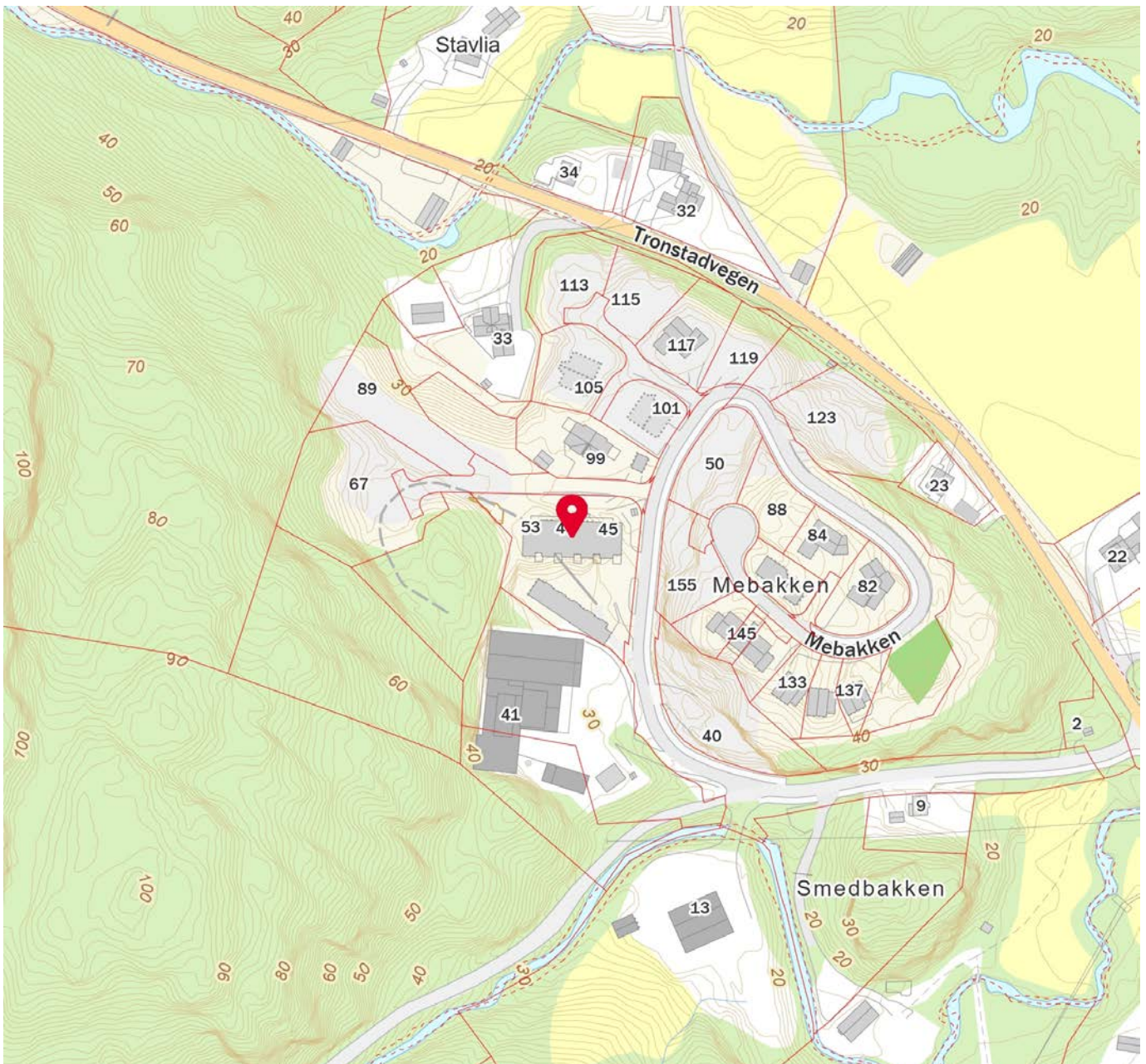
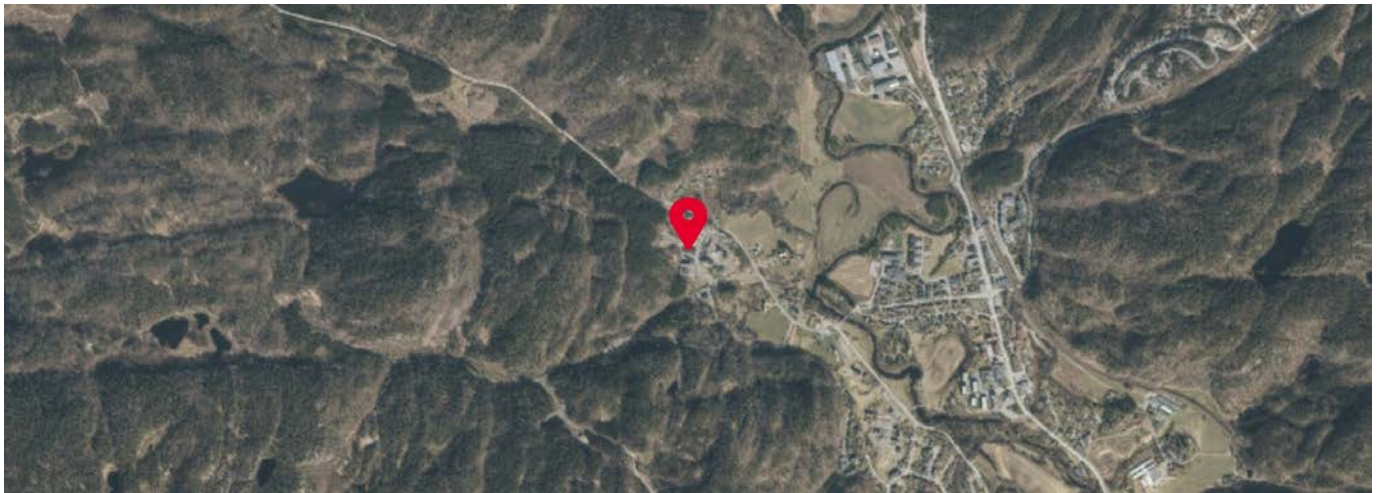
0%

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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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 55
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre