

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Rolf Blesvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 232/351 kvm
Tomtstr.: 1897.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 66
Gnr. 56, bnr. 136
Gnr. 56, bnr. 160
Oppdragsnr.: 1007250154

Stor og innholdsrik enebolig med dobbel garasje m/ høye porter.

Velkommen til Kvistubben 9!

Stor enebolig beliggende i et fredelig boligområde på Kviåsen/Akland. Boligen er innholdsrik, går over 3 plan og har god planløsning med egen hybeldel, tre bad, to kjøkken og gode uteplasser. Det er en stor garasje med to leddporter, hvorav én motorstyrt. Portene er høye for bruk til bobil, traktor el. Eiendommen har pent opparbeidet tomt, samt god parkeringsplass på gårdsplass.

Fasiliteter:

- Solrike uteplasser med terrasse og balkonger i flere plan
- Garasje med loft, elektrisk port og god plass til biler og lagring
- Tre bad, hvorav to nyere - samt praktisk vaskekjeller
- Hybel med egen inngang, bad og kjøkken (dør inn til hovedenhet, så enkelt å selv ta i bruk)
- Stor tomt
- Vedovner
- Varmepumpe
- Pent opparbeidet uteområde
- Stor elektrisk markise



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	83
Formuesverdi	85
Ferdigattest før 1998	86
Byggetillatelse	87
Planopplysninger	88
Reguleringskart	90
Originale tegninger	92
Målebrev	97
Årsgebyr renovasjon	99
Kommunale gebyrer	100
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 119 m²

BRA totalt: 351 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m² Vindfang, trapperom/gang, vaskekjeller, bod, bod 2, bod 3.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang, hall m/trapp, bad, trapperom til kjeller, kjøkken, stue/spisestue, soverom.

BRA-e: 29 m² Hybel - Stue/spisestue, bad/vaskerom, alkove, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Stue, kott, trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 57 m² Bod, garasje

2. etasje

BRA-e: 33 m² Lagerrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1897.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen omfatter tre bruksnumre som sammen utgjør tomten til huset. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning av ulike arter. Det er også godt med plass til bilder, båttopplag mm på tomten.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og naturskjønt område på Kviåsen, Akland, i Risør kommune. Området er kjent for sine rolige omgivelser og flotte naturomgivelser - ideelt for barnefamilier og for dem som ønsker å bo tett på naturen.

Fra boligen er det kort kjøreavstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Kiwi Søndeled ligger kun fem minutter unna, og for større handleturer finner du Grisen Storsenter ALTI Tvedestrand cirka 15-20 minutter med bil fra eiendommen.

Kviåsen byr på nærhet til flotte turområder og vakker natur. I kort avstand finner du Søndeledfjorden, Rødsfjorden og Sørfjorden - perfekte steder for båtliv, fiske og rekreasjon. Risør kommune tilbyr et variert friluftsliv med skjærgård, fjorder og skogsområder som innbyr til både aktivitet og avslapning. Her finner du flotte utsiktspunkter, badeplasser og naturopplevelser året rundt. Om vinteren kan du benytte deg av oppkjørte skiløyper i nærområdet, og i Urheia ved Risør sentrum er det mulig å gå på skøyter når forholdene tillater det.

Området har også kort vei til E18, som gir enkel adkomst til både Risør sentrum og nabokommunene Gjerstad og Tvedestrand.

Adkomst

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fargesk rinet barnehage ca. 4 min (3,4 km). Søndeled skole (1.-7. trinn) ca. 6 min (4,6 km). Risør ungdomsskole og Risør videregående ca. 15 min unna.

Skolekrets

Søndeled skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass på Akland ca. 2 min gange (linje 165, 166). Grenstøl bussterminal ca. 16 min med bil (linje F5). Kristiansand lufthavn Kjevik ca. 1 t 10 min med bil.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1968 i trekonstruksjon over grunnmur av betong. Taket er tekket med glaserte stein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass, samt koblede rammer. Det er nyere vindu i badet. Det er tredører. Bygningen har malt hovedytterdør, av nyere dato.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja

Hjemmelshavers navn: Rolf Blesvik

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1968

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 57

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94484280

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bad oppe lekkasje, forsikrings jobb utført av Polygon

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovert bad nede utført av byggmester sommerfelt

Arbeid utført av: Polygon, byggmester Sommerfelt

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

Svar: Ja

Beskrivelse: fukt i betong

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet takstein på huset

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: hybel

Innhold

Kjeller:

Vindfang, gang/trapperom, vaskekjeller og flere boder.

1. etasje (hybel):

Stue/spisestue, bad/vaskerom, alkove og kjøkken. Det er innvendig dør mellom hybel og hovedenhet, så her velger man selv enkelt bruken av rommene.

1. etasje (hoveddel):

Vindfang, hall med trapp, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom.

2. etasje:

Stue, gang/trapperom, bad og tre soverom.

Garasje med totalt 90 m² (BRA), fordelt på 57 m² i 1. etasje og 33 m² lagerrom i 2. etasje.

Standard

Taktekking:

Taket er tekket med glaserte stein.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er saltak i trekonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft - 2:

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling på mestparten av 2. etg.

Vinduer:

Det er vinduer med isolerglass, samt koblede rammer. Det er nyere vindu på badet.

Dører:

Det er tredører.

Dører - 2:

Bygningen har malt hovedytterdør, av nyere dato.

Terrasse 1:

Det er terrasse i trekonstruksjon. Ca. 30 kvm.

Balkong 2:

Det er balkong i trekonstruksjon. Ca. 5 kvm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er terrasse i mur- og betongkonstruksjon. Ca. 9 kvm.

Balkong 1:

Det er balkong i trekonstruksjon. Dekket er tekket med glassfiberarmert polyester. Ca. 9 kvm.

Overflater:

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Radon:

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. Eier har opplyst at det er foretatt radonmålinger, med godkjente verdier (under 100 bq). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målingene.

Pipe og ildsted:

Det er to piper av teglstein.

Rom Under Terreng:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Innvendige trapper:

Det er innvendig trapp av tre.

Kjellertrapp:

Boligen har malt kjellertretrapp.

Innvendige dører:

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Andre innvendige forhold:

Det er vaskekjeller.

1. Etasje, hybel > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling:

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr og innredning:

Bad med servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling:

Bad med våtromsplater på veggene og malte panelplater i himlingene.

Overflater Gulv:

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

Sanitærutstyr og innredning:
Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

2. Etasje > Bad
Overflater vegger og himling:
Bad med våtromsplater på veggene og malte panelplater i himlingen.

Overflater Gulv:
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

Sanitærutstyr og innredning:
Bad med wc, servant og badekar.

Ventilasjon:
Det er ingen ventilerings, utover åpningsvindu.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje, hybel > Kjøkken
Overflater og innredning:
Det er hybelkjøkken.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning:
Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Vannrør av kobber.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Fuktsikring og drenering:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:

Det er grunnmur av betong.

Forstøtningsmurer:

Det er støttemur av naturstein og betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

Innvendig > Kjellertrapp

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Terrasse 1

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkong 1

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1. Etasje, hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje, hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje, hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

Innvendig > Radon

Tomteforhold > Oljetank

Kommentar fra bygningssakkyndig:

Enebolig oppført i 1968 i trekonstruksjon over grunnmur av betong. Huset ble tilbygd i 1982. Det er tre bad, hvorav to er av nyere dato. I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger utover normalt, løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet:

Drenering, eldre vinduer, dører og luftingen av takkonstruksjonen. Deler av støttemurene må påregnes å bygges opp på nytt.

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasjen har ekstra høy port, med god plass til både bobil og traktor. I tillegg er det

tilrettelagt med oppstillingsplass ved siden av garasjen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

94484280

Diverse

Takhøyden er under 2,2 meter i kjelleren. Alkoven i hybelen kan ikke godkjennes som et soverom. Det er registrert én boenhet på eiendommen. Boligen kan leies ut i sin helhet. Det er tilrettelagt for hybel, med stue, kjøkken, alkove og bad. Denne enheten er ikke godkjent i som en egen enhet i kommunens register.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 551

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Avløp: 8464,42

Feiing x 2 piper: 700

Vann: 4598,44

Renovasjon: 4788

Eiendomsskatt

Kr 8 173

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 768 441

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 073 764

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Vannavgift år

2025

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 66 i Risør kommune. Gårdsnummer 56, bruksnummer 136 i Risør kommune. Gårdsnummer 56, bruksnummer 160 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/56/66:

03.12.2007 - Dokumentnr: 991902 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4201 Gnr:56 Bnr:136 F

17.03.1994 - Dokumentnr: 1007 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:56 Bnr:76

Areal ca. 675,9 m²

01.01.2020 - Dokumentnr: 898222 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:56 Bnr:136

24.06.2008 - Dokumentnr: 513750 - Jordskifte

Sak nr. 1 B/1999 ved Aust-Agder jordskifterett. Gjelder E-18 i Risør.

Jordskifte er også tinglyst på gnr. 600 bnr. 18 i 901 Risør kommune. Eiendommen er kun registrert i GAB.

Overført fra: Knr:4201 Gnr:56 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2024 - Dokumentnr: 1775900 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:56 Bnr:70

Elektronisk innsendt

09.10.1964 - Dokumentnr: 1738 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:56 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 644895 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:56 Bnr:66

4201/56/136:

03.12.2007 - Dokumentnr: 991902 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4201 Gnr:56 Bnr:136 F

17.03.1994 - Dokumentnr: 1007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:56 Bnr:76
Areal ca. 675,9 m²

01.01.2020 - Dokumentnr: 898222 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:56 Bnr:136

24.06.2008 - Dokumentnr: 513750 - Jordskifte
Sak nr. 1 B/1999 ved Aust-Agder jordskifterett. Gjelder E-18 i Risør.
Jordskifte er også tinglyst på gnr. 600 bnr. 18 i 901 Risør kommune. Eiendommen er
kun registrert i GAB.
Overført fra: Knr:4201 Gnr:56 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2024 - Dokumentnr: 1775900 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:56 Bnr:70
Elektronisk innsendt

09.10.1964 - Dokumentnr: 1738 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:56 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 644895 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:56 Bnr:66

4201/56/160:

03.12.2007 - Dokumentnr: 991902 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4201 Gnr:56 Bnr:136 F

17.03.1994 - Dokumentnr: 1007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:56 Bnr:76
Areal ca. 675,9 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 898222 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:56 Bnr:136

24.06.2008 - Dokumentnr: 513750 - Jordskifte
Sak nr. 1 B/1999 ved Aust-Agder jordskifterett. Gjelder E-18 i Risør.
Jordskifte er også tinglyst på gnr. 600 bnr. 18 i 901 Risør kommune. Eiendommen er kun registrert i GAB.
Overført fra: Knr:4201 Gnr:56 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2024 - Dokumentnr: 1775900 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:56 Bnr:70
Elektronisk innsendt

09.10.1964 - Dokumentnr: 1738 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:56 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 644895 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:56 Bnr:66

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er uestedt byggetillatelse på huset i 1965. Byggetillatelse for tilbygg og garasje er utstedt i 1982. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltakene. Alle tiltakene er bekreftet «Tatt i bruk» av Risør kommune.

Kommunen benytter matrikkelstatusene «Tatt i bruk», «Midlertidig brukstillatelse» og «Ferdigattest» på samme måten som matrikelinstruksen gjør: De er statuser for ferdigstilte bygninger.

«Tatt i bruk»-statusen defineres av at bygget er ferdigstilt og tatt i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som regel på bakgrunn av at de er eldre enn 1998 og at de er massivregistrert i matrikkelen mellom 2007 og 2009.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:

Id: 1973001

Navn: Akland-Kviåsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.03.1973

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/362/Regbest.pdf>

Delarealer: Delareal 16 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 867 m

Formål: Boliger

Delareal: 1 m

Formål: Annet spesialområde

Utdyp: Kirketomt

Delareal: 76 m

Formål: Offentlig friområde

Kommuneplaner

Id 2019001

Navn: Arealdel av kommuneplanen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.11.2019

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/>

Planbestemmelser.pdf

Delarealer: Delareal 960 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 4201_2025001

Navn: Kommuneplanen 2025
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistår av

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

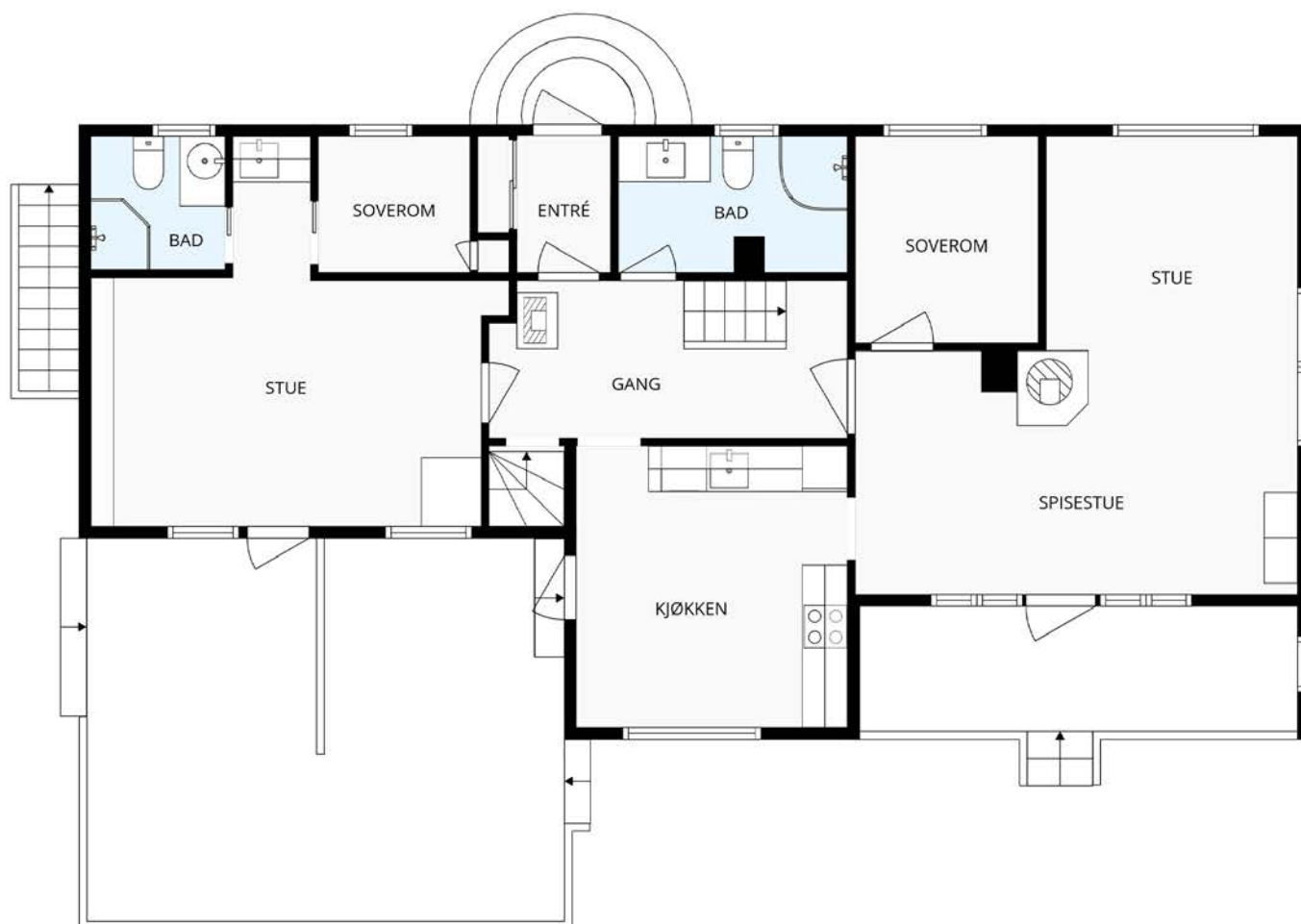
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

07.11.2025

























































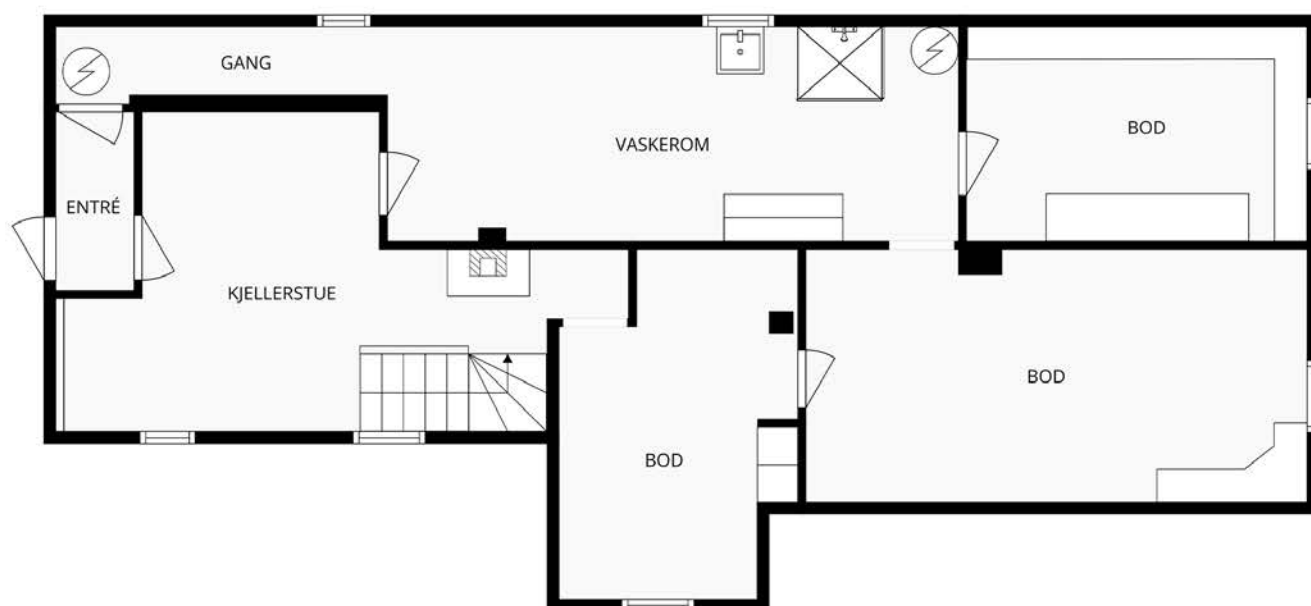






















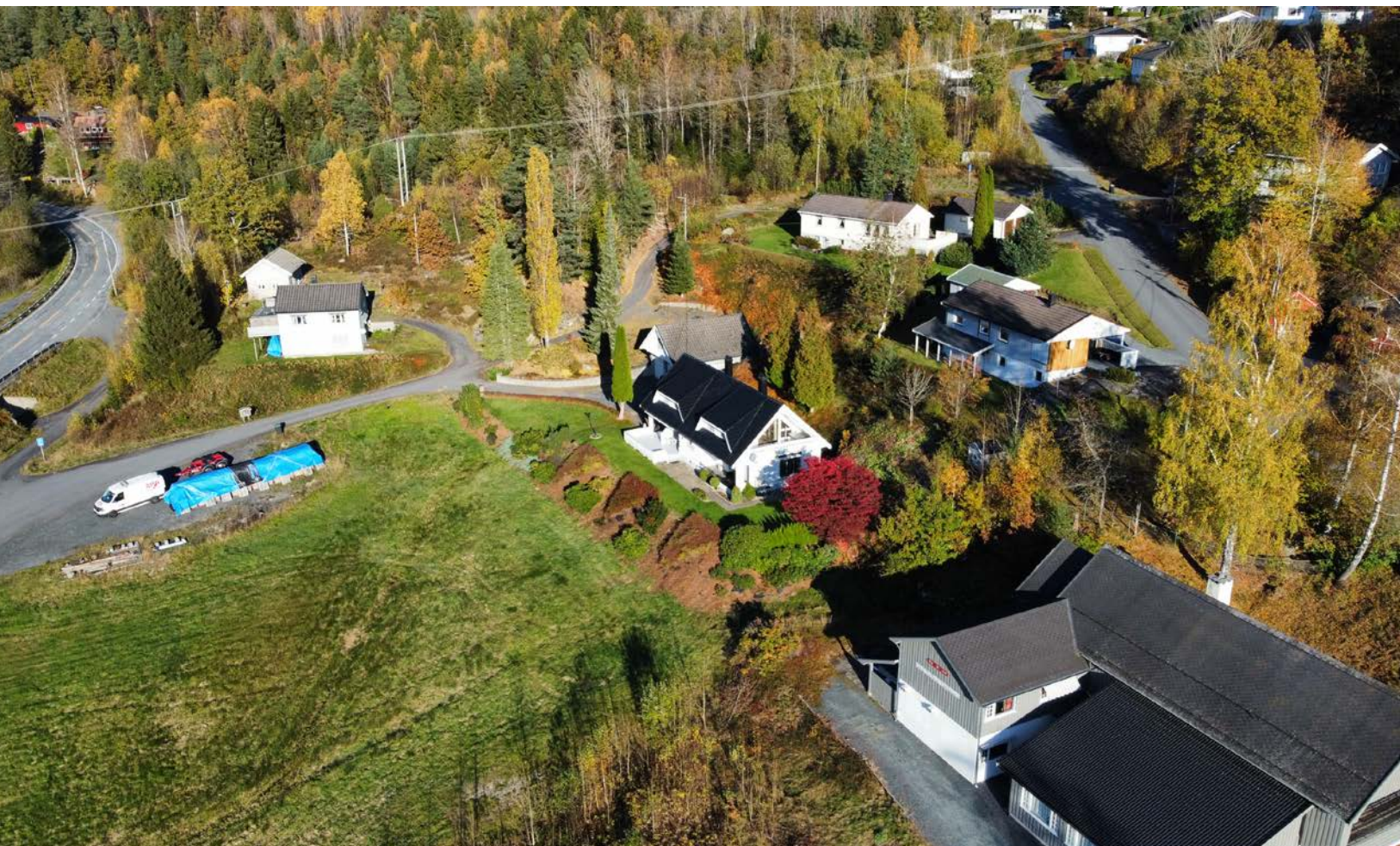


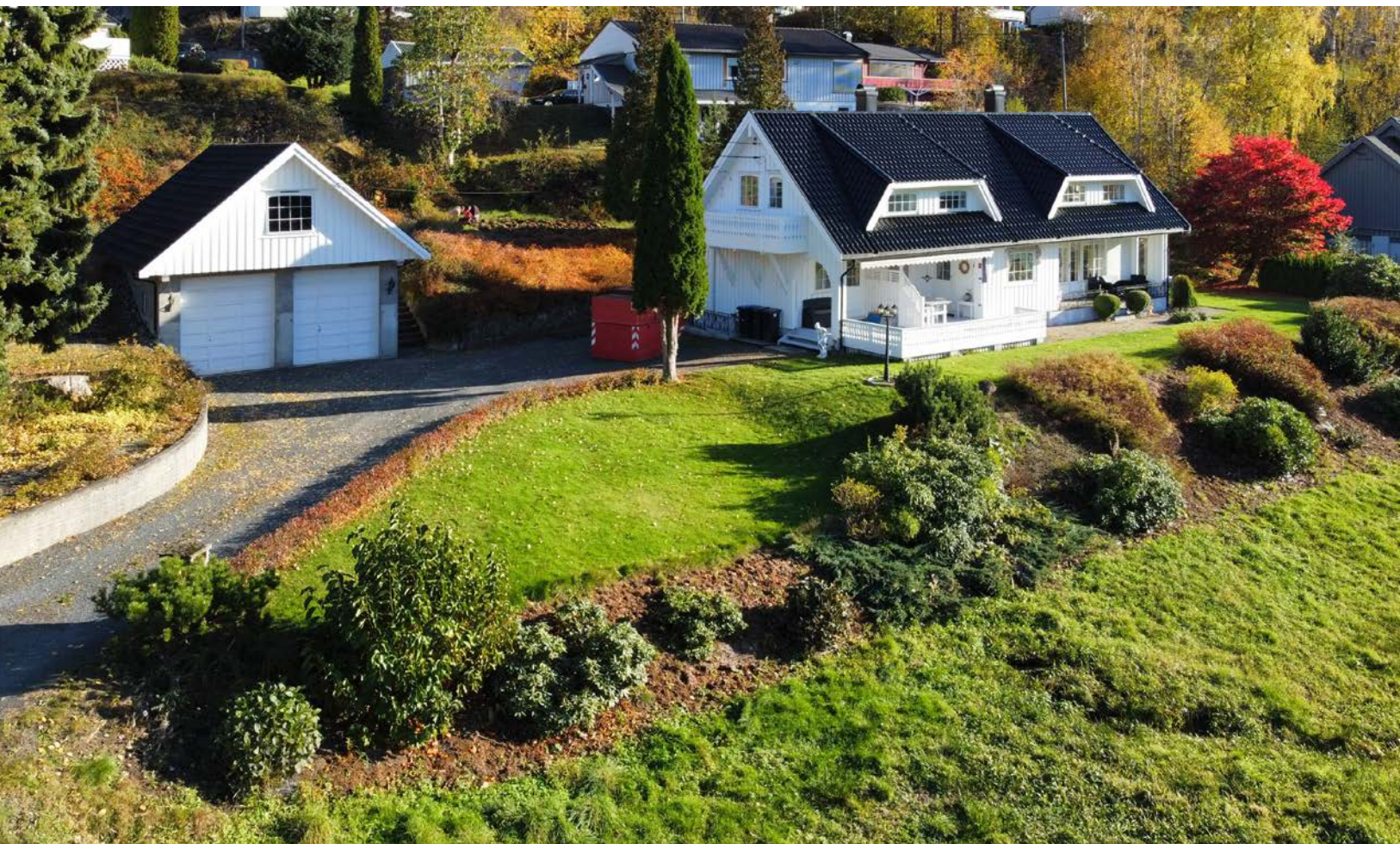












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250154	

Selger 1 navn
Espen Blesvik

Gateadresse	
Kvistubben 9	

Poststed	Postnr
AKLAND	4994

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250154

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad oppe lekkasje, forsikrings jobb utført av Polygon

Initialer selger: EB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Renovering bad nede utført av byggmester sommerfelt

Arbeid utført av

Polygon, byggmester Sommerfelt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

fukt i betong

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet takstein på huset

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250154

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Blesvik	3184cb851426737de5990 d26e7718f1bcfcbe281	05.11.2025 08:23:24 UTC	Signer authenticated by One time code

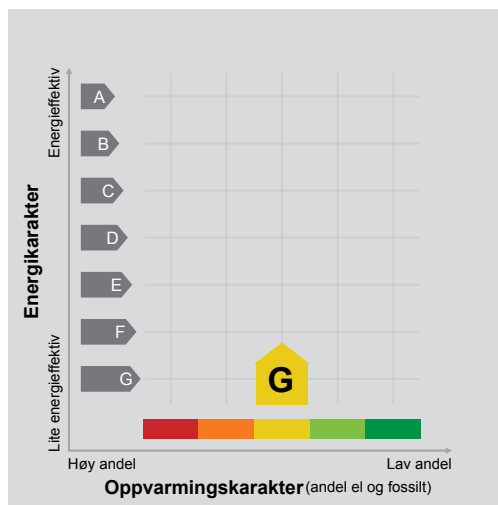
Document reference: 1007250154

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Kvistubben 9
Postnummer	4994
Sted	AKLAND
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117790401
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172670
Dato	24.09.2025



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

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

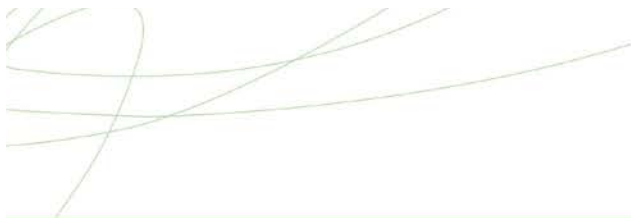
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Luft kort og effektivt

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Fyr riktig med ved

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 261
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 frossetmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 sanitæranlegg**Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Kvistubben 9

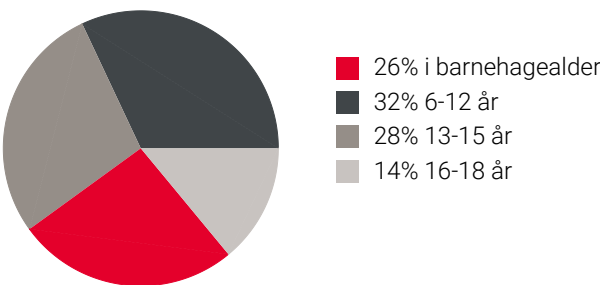
Offentlig transport

🚶 Akland	2 min 🚶
Linje 165, 166	0.2 km
🚍 Grenstøl bussterminal	16 min 🚍
Linje F5	17.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 11 min 🚍

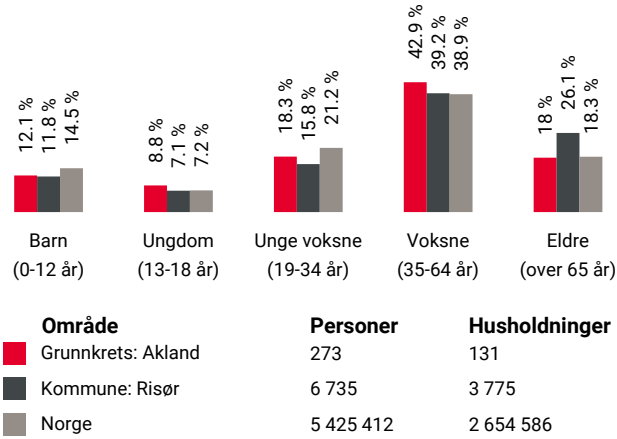
Skoler

Sønedeled skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
85 elever, 7 klasser	4.6 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
233 elever, 18 klasser	12.9 km
Risør videregående skole	15 min 🚶
300 elever, 15 klasser	12.7 km
Tvedestrand videregående skole	20 min 🚶
460 elever, 38 klasser	17.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

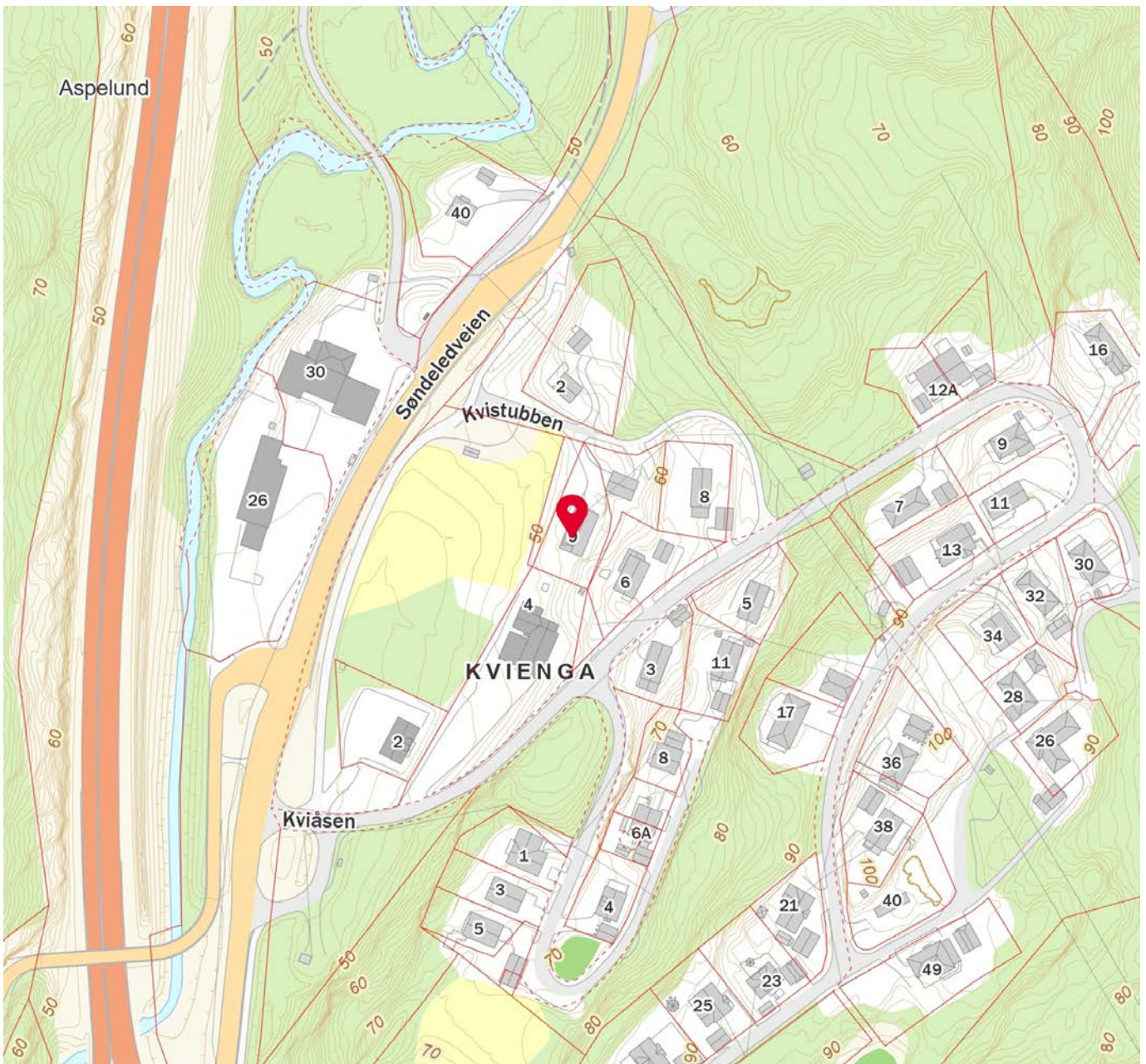
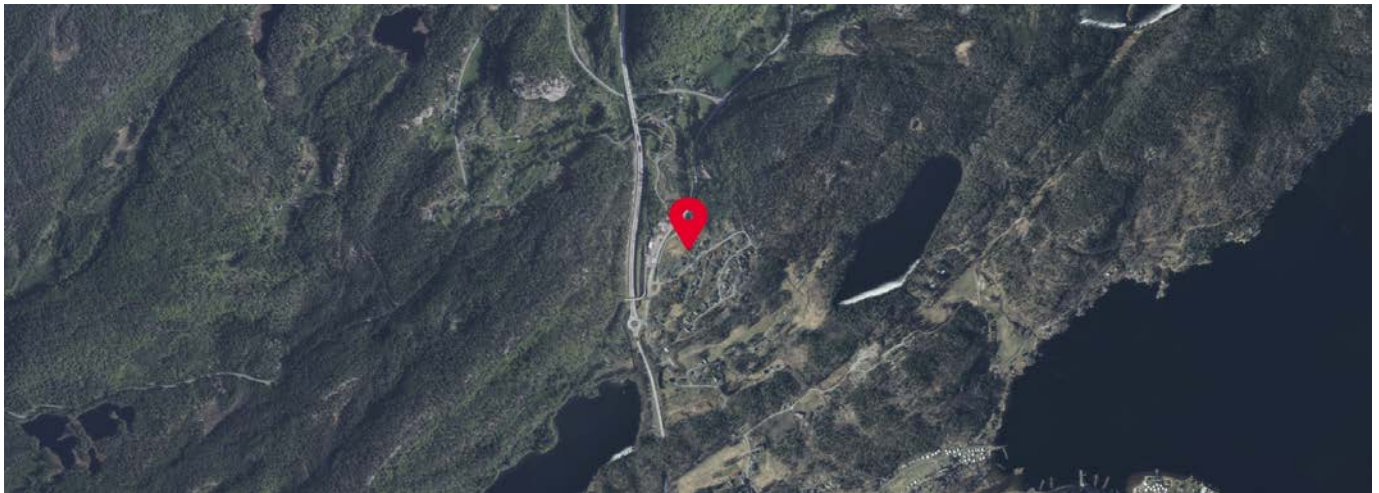
Fargeskrinet barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
39 barn	3.4 km
Visedal barnehage avd. Renstøl (1-5 år)	11 min 🚶
57 barn	13.6 km
Frydenborg barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
61 barn	12.4 km

Dagligvare

Kiwi Sønedeled	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4 km
Rema 1000 Risør	11 min 🚶
PostNord	9.9 km

Sport

🏈 Vormli Fotballbane - kunstgress	4 min 🚶
Fotball	3.5 km
🏈 Sønedeled skole	5 min 🚶
Ballspill, friidrett, sandvolleyball	4.8 km
🏊 Stewarts fysioterapi & treningssenter	10 min 🚶
🏊 Atletix Risør	13 min 🚶





Skatteetaten

Dato
05.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Gnr 56 Bnr 66 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kvistubben 9, 4994 AKLAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 768 441
Som sekundærbolig:	kr 3 073 764

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Ferdigattest før 1998

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 (pbl. 21-10 femte ledd). Risør kommune hadde heller ingen generell praksis om å utstede ferdigattester før denne datoen.

Kommunen har ikke registrert tiltak omsøkt etter denne datoen for denne eiendommen eller registrert noen ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser i arkivet før denne datoen.

Arbeidssted	g. nr. 56, b. nr. 66.	Journalnr.	Tegn. nr.
Arbeidets art	Nybygging	509/65. Innlevert	
Bygningens art	Våningshus	22/5-65	
Byggherre	Rolf Blesvik.		
Byggemelder	Rolf Blesvik		
Ansvarshavende	Thomas Aaseh.		
			Risør 17/6/ den

Ovennevnte byggearbeid tillates igangsatt. Arbeidet må utføres etter de godkjente tegninger og på de vilkår som er nevnt på siste side av anmeldelseskjemaet.

Byggherre (event. ansvarshavende) skal varsle byingeniøren for påvisning av beliggenhet.

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for:

1. Godkjennelse av sokkelhøyden etter at salinger er oppsatt (gravings-/sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent).
2. Besiktigelse av byggetomta før forskaling og støyping tar til.
3. Kontroll av fundamenter, grunnmur (før videre byggearbeid fortsettes), isolasjon og drenering.
4. Kontroll av drenering og kult i kjeller.
5. Kontroll av etasjeskiller, tak og veggkonstruksjoner.
6. Kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak.
7. Kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og WC-rom.
8. Kontroll av dytt av dører og vinduer.
9. Kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.
10. Kontroll av puss- og innredningsarbeider. (Puss- og innredningsarbeider i mur- og betonghus må ikke påbegynnes før tillatelse er gitt).

Det må gis varsel minst 3 dager i forveien.

Når huset er ferdig må bygningskontrollen varsles for utskrivning av ferdigattest.

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt.

Ansvarshavende skal påse at alle godkjennelsesvilkår blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av godkjent byggemelding. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av bygningsrådet og er i samsvar med godkjente tegninger. Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Byggetillatelsen skal sammen med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

Thl. Skjævesland
bygn.sjef

Det gjøres oppmerksom på § 135, 1 i bygningsloven: Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 1 år etter at meldingen er godkjent taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengre tid enn 6 måneder. Også etter kortere avbrytelse skal bygningsrådet skriftlig underrettes før arbeidet gjenopptas.



Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 16.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvistubben 9, 4994 AKLAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 960 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4201_2025001
Navn	Kommuneplanen 2025

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

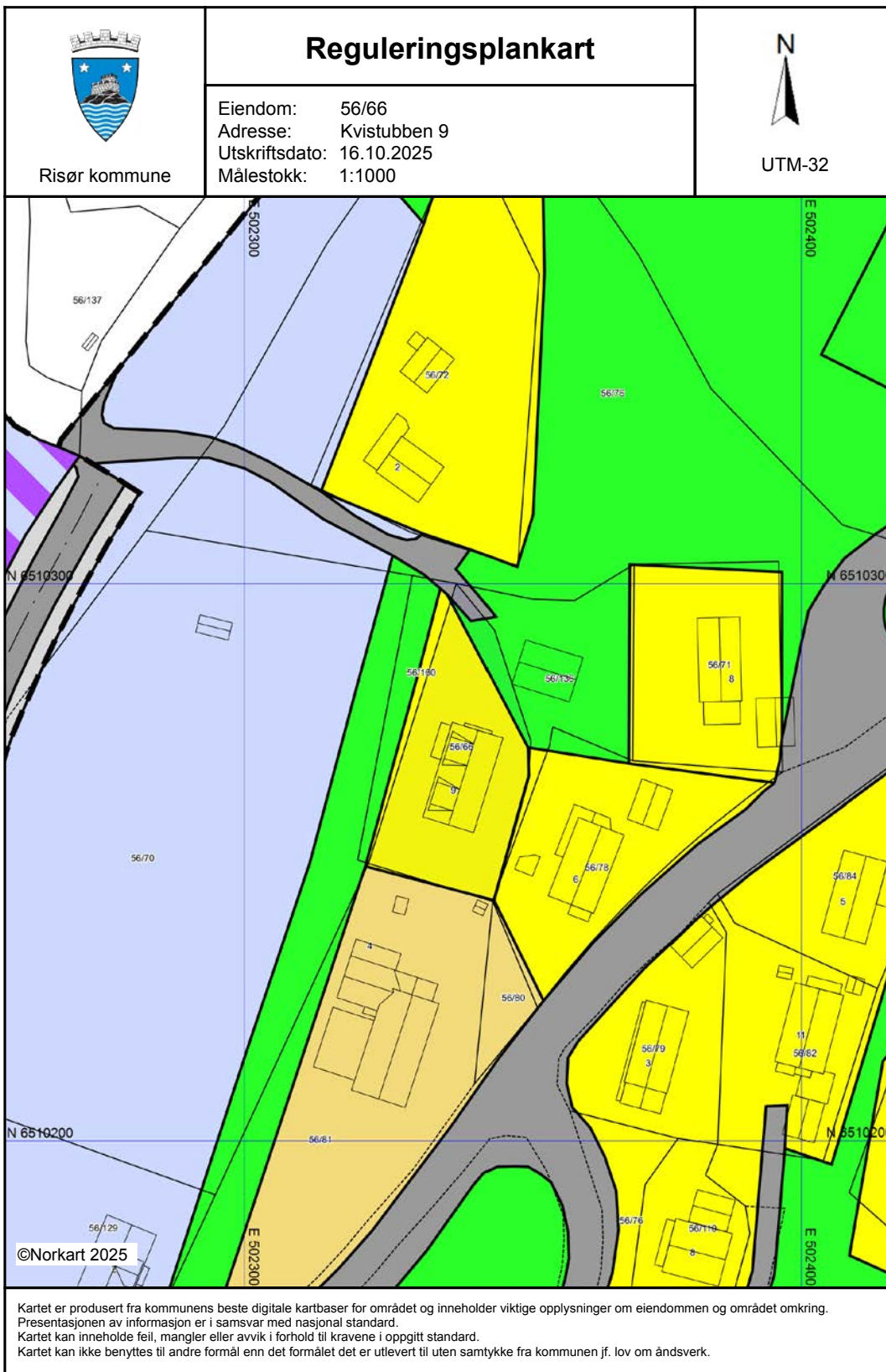
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973001
Navn	Akland-Kviåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1973

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/362/Regbest.pdf>

Delarealer	Delareal	16 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	867 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	1 m ²
	Formål	Annet spesialområde
	Utdyp.	Kirketomt
	Delareal	76 m ²
	Formål	Offentlig friområde



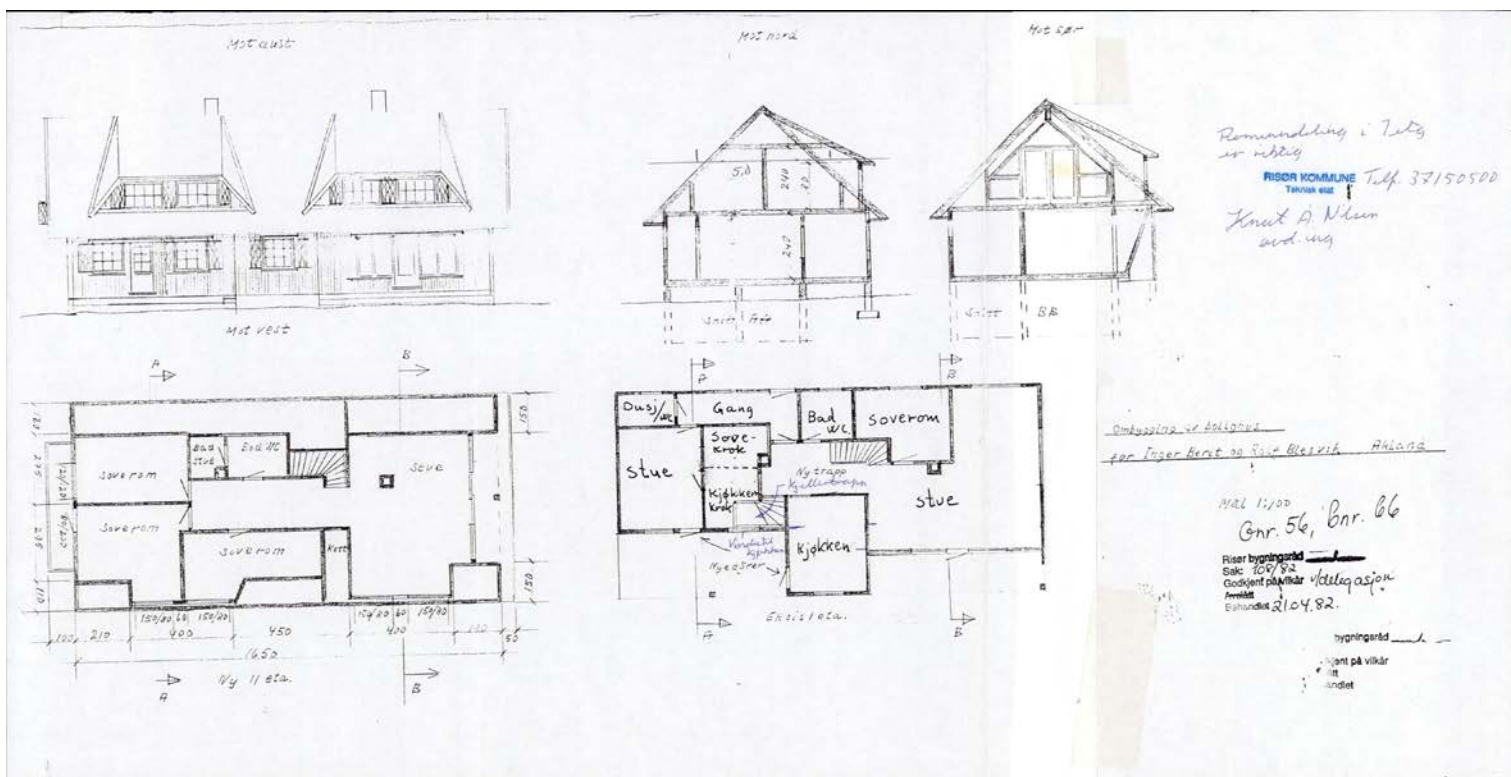
Tegnforklaring

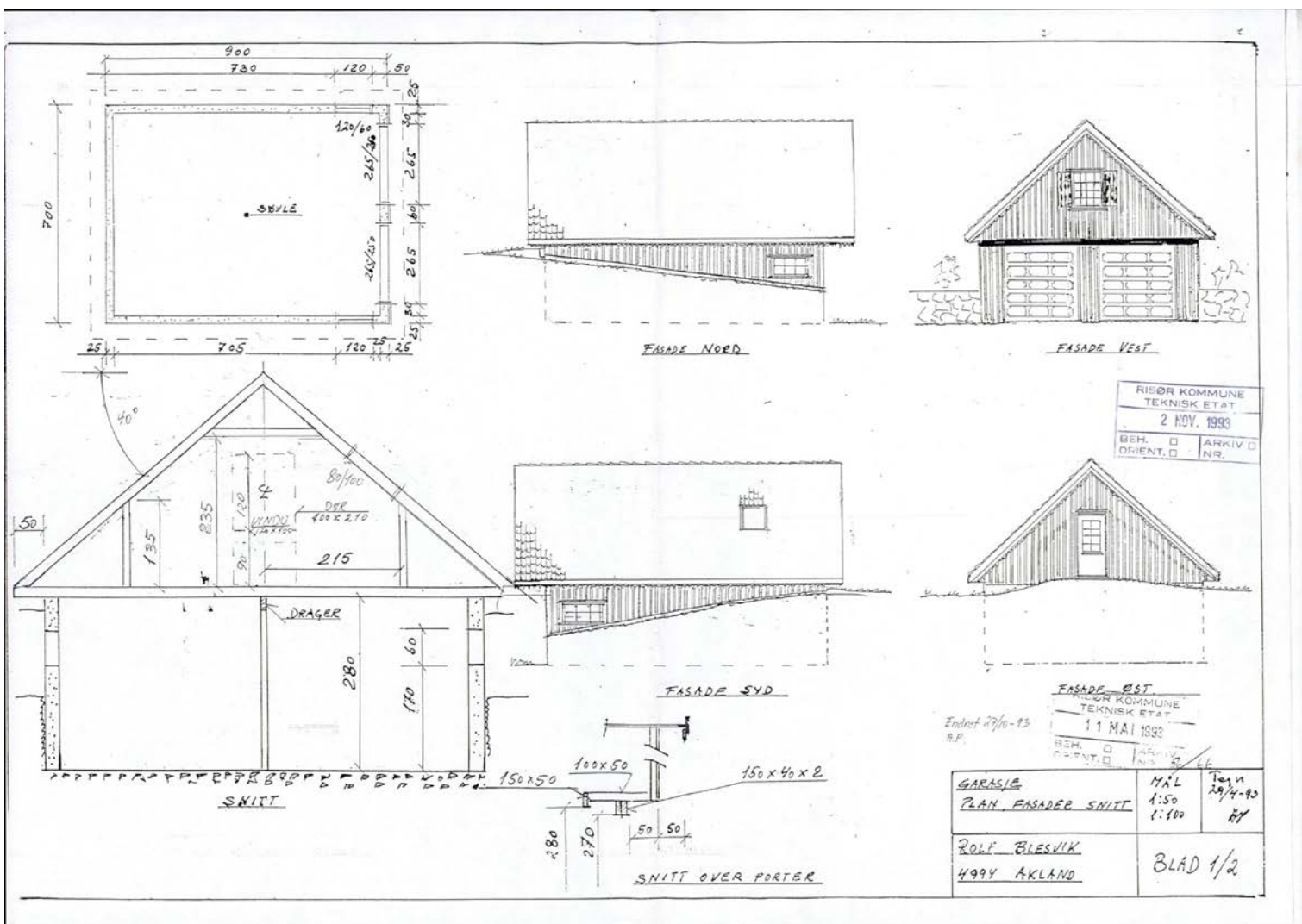
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

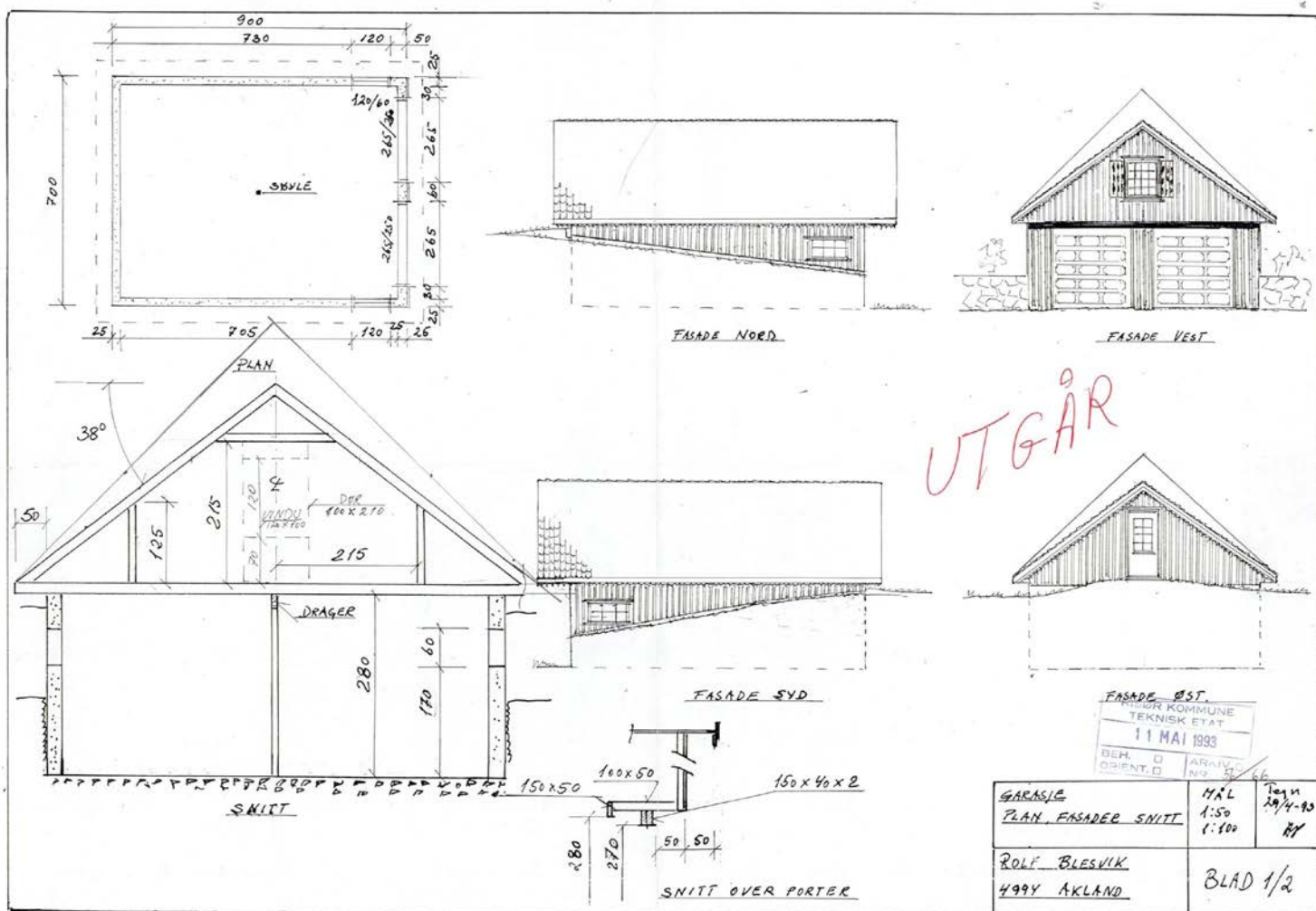
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Annet spesialområde
-  Forretning/Industri

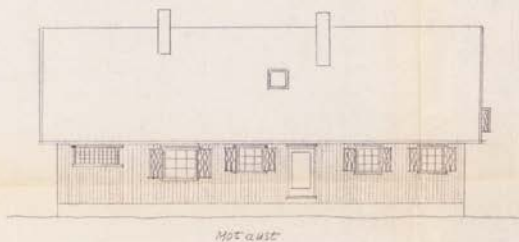
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift









Mot aust



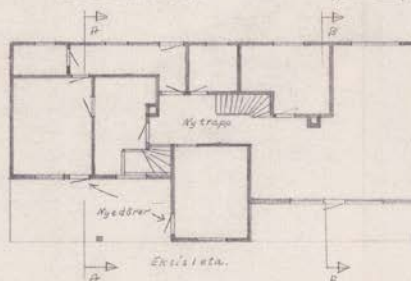
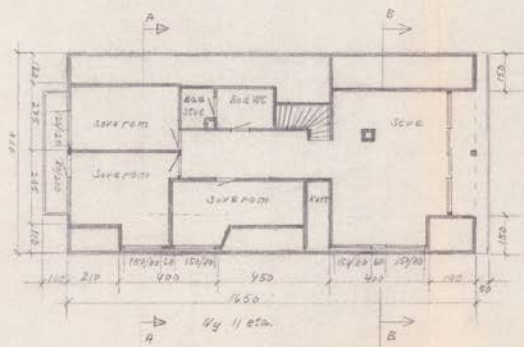
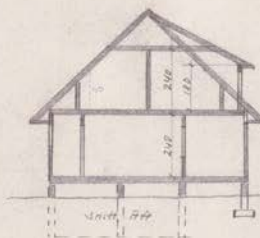
Mot nord



Mot sør



Mot vest

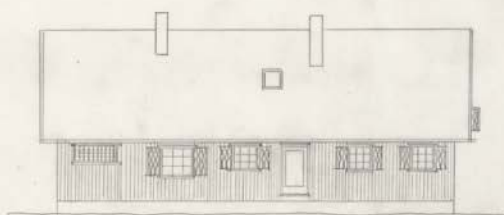


Ombygging av bolighus
for Inger Bent og Rolf Marvik Åland

MÅL 1:100

RIISØ KOMMUNE	TEKNISK ETAT
16.03.1982	
BEH. O	ARKIV O
ORIENT. O	AK

Eier: Inger Bent og Rolf Marvik
Sak: 108/182
Godkjent på vitetegn
A-klasse
Dokument



Ansigt øst



Ansigt nord



Ansigt syd



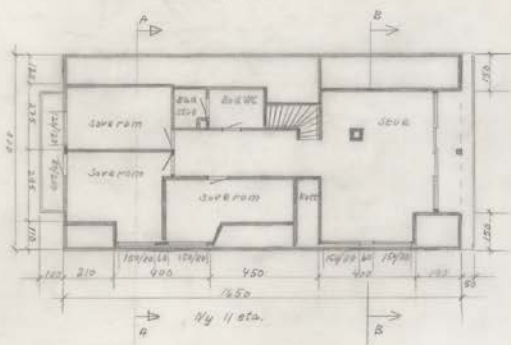
Ansigt vest



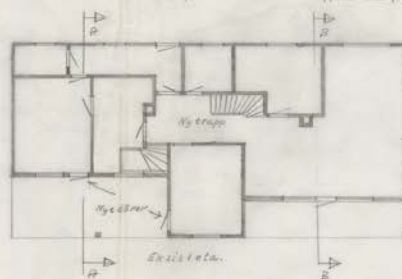
Snit A-B



Snit C-D



1. etage



2. etage

Ombygning af boligbolig
for Jager Boret og Rødt Blevik Hånd

Mål 1:100

Tinglyst som d.b.nr. 1738
den 9/10-1964

..... Risør kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Akeland ~~XXXX~~ gr. nr. 56/2
gate/vei nr.

Parsellen er betegnet gate/vei nr.

Ar 1964 den 9. juni ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

g.nr. 56, b.nr. 66

Forretningen er forlangt av H. A. Røyneland

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjef Thl. Skjævesland

i nærvær av kartvitne Leo Wiig

Ved foretningen møttes: ¹⁾

lensmann H. A. Rønneberg som grunneier, og som eier
av grunnen som omgir tomta.

Tomta måler i vest 52,95 m,
i NØ 10,85 m,
i øst 20,8, 6,0 og 23,8 m,
i sør 23,5 m.

Arealet er beregnet til 963 m².

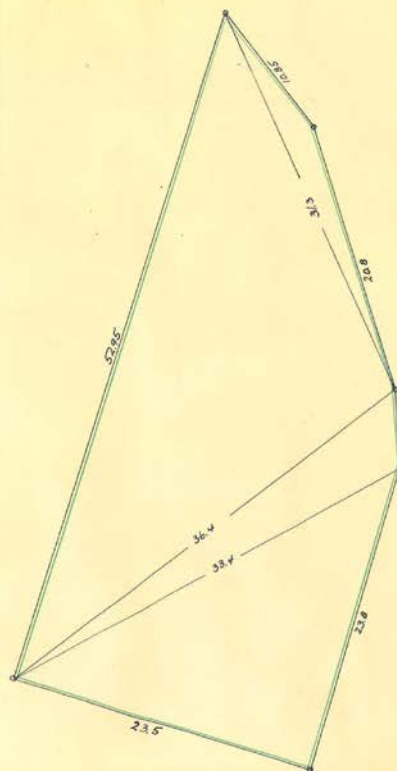
Thl. Skjervevland
oppmålingssjef

Leo Wiig
kartvitne.

¹⁾ Her finnes navn og måttelighetstall vedt. Alle parter og måtteri som møter, desuten opplyses hvem som er for-
skriftsmessig innstilt, over ikke møter. Tallene videre redigert av administratoren. En bør anta: Grensebefaling, hvem
som har pålagt eller ansett grensene, hvilke dokumenter det er henviset til m.m. Videre kommer såve grensebe-
skrivelsen med arealoppsett. Tilføtt eventuelt generelle tilfyller.

Kart over g.nr. 56 b.nr. 66

Mål: 1/250 Areal: 963 m²



ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4201	Risør	56	66		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Kvistubben 9		Rolf Blesvik			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 110635		Kundenummer:			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 4 788,-
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr
Sum gebyrer pr år:	Kr 4 788,- inkl. mva

Kommentar:

Dato: 20.10.2025

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Risør kommune

Utskriftsdato: 17.10.2025

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kvistubben 9, 4994 AKLAND								

Kommunale gebyrer 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	8464,42
Eiendomsskatt	8173
Feiing x 2 piper	700
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	4598,44

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



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 tuner/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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Kvistubben 9
4994 AKLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre