



aktiv.

Frydenlund terrasse 4, 4405 FLEKKEFJORD

**Romslig og innholdsrik enebolig
med fantastisk beliggenhet!
Panorama utsikt, solrikt og
sentralt. Unik mulighet!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Anders Beers Gate, Flekkefjord TLF. 38 33 00 99



Daglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Anders Beers Gate, Flekkefjord.

Romslig og innholdsrik enebolig med fantastisk beliggenhet! Panorama utsikt, solrikt og sentralt.

Velkommen til Frydenlund terrasse 4 - en romslig og innholdsrik enebolig over tre plan i tillegg til kaldtloft, beliggende i et populært og barnevennlig område i Flekkefjord. Boligen byr på hele fem soverom, flere innbydende stuer og to bad, og passer perfekt for den aktive familien som ønsker god plass og gjennomført standard. Godt vedlikeholdt og har gjennomgått betydelige oppgraderinger over tid. Kjøkkenet er et solid Hamran-kjøkken fra 2008 med høy kvalitet, bad i øverste etasje ble renoveret i 2005. Kjelleretasjen fikk en full oppgradering i 2008, og fremstår som moderne og funksjonell.

Medfølger garasje med elbil-lader samt utvendig bod og lekehytte. Sjelden mulighet i et attraktivt og sentralt område med panorama utsikt!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 850,-
Total ink omk.: Kr 4 408 850,-
Selger: Arne Birkedal
Reidun Tesdal

Birkedal

Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 648
Oppdragsnr.: 1408250199

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 189/228 kvm
Tomtstr.: 1382 m²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	39
Egenerklæring	54
Budskjema	127



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Høsten 2004.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Kommer ikke på noe...

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenhet – vi ville ha et hjem med gangavstand til skole/barnehage/aktiviteter og sentrum samtidig som vi ville ha flott utsikt og mye sol.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter – da er det koselig å fyre på peisen og god trim med snømåking

Vår – nyter de første solstrålene på terrassen

Sommer – alltid et lunt og godt sted å nyte sol og varme.

Høst – nyter å sitte med en kopp kaffi på morgenen og se byen våkne til liv.

Hvorfor skal dere flytte?

Endret livssituasjon på flere måter. Ungene flyttet ut og vi har flyttet i leilighet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig – Innholdsrik – Nydelig utsikt

Hva har dere likt spesielt godt med eiendommen og kommer til å savne mest?

Utsikten over byen! Fantastisk lunt og solfylt – alltid en fin plass ute med sol og ly. Koselig trehus med sjel. Et perfekt sted å bo for en aktiv familie der både unger, ungdom og voksne har hatt alt innen gåavstand og har kunnet leve aktive, gode liv og der venner stadig stakk innom.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

God plass til 2 biler i garasje og gårdsrom.

Hva har dere likt best med området?

Nærhet til alle aktiviteter, ingen trafikk foran huset. Godt nabolag.

Strømforbruk?

Mars-desember 2024: 15.860 kWh

Jan- august 2025: 13.795 kWh

Gjennomsnitt ca 1.700 kWh pr mnd









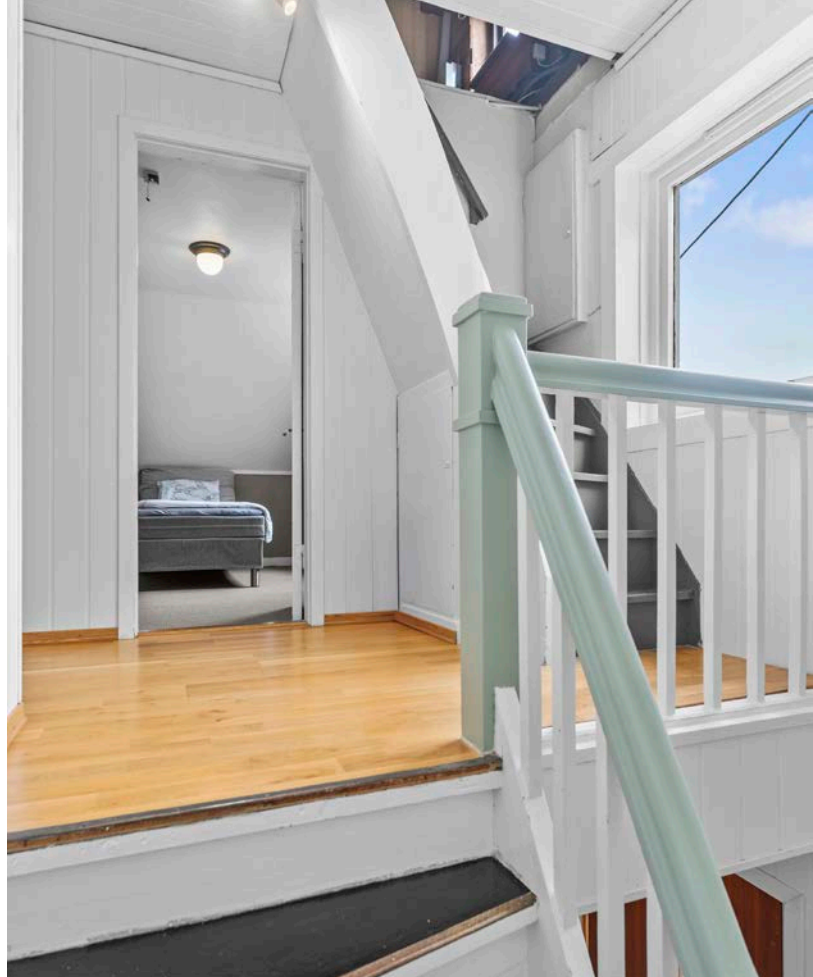












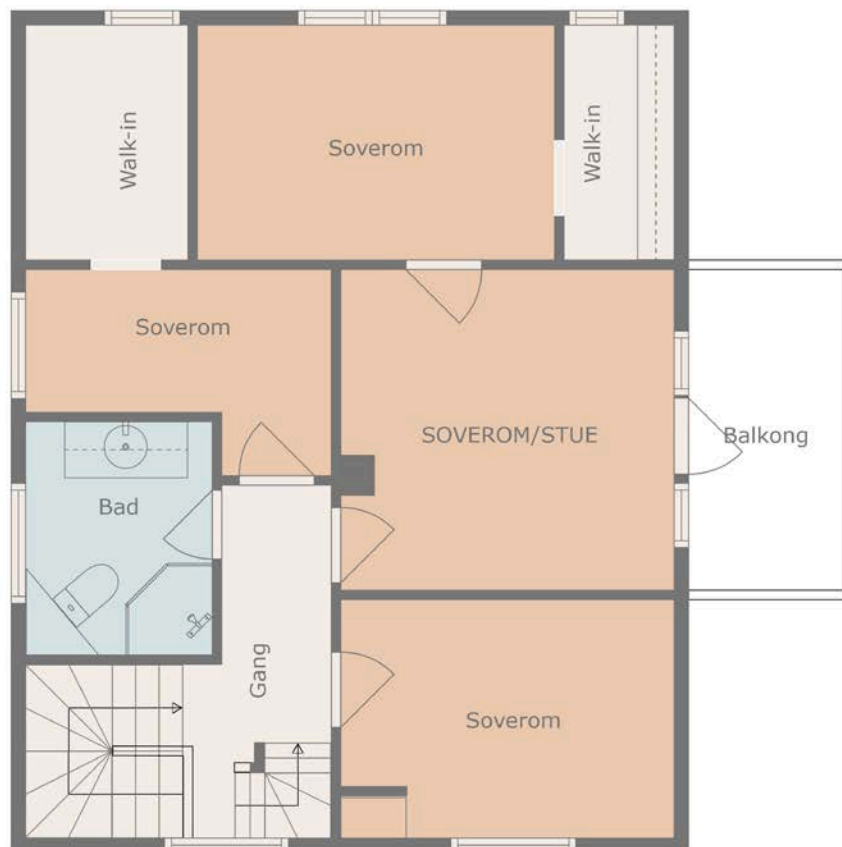






Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Utsikt fra andre etasje.

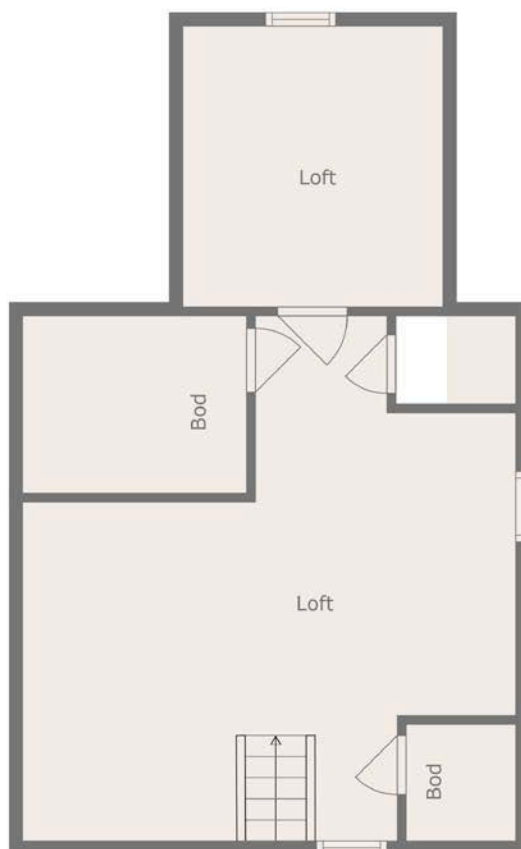






Totalt er det 4 soverom på loft, hvor man evt. kan bruke det ene soverommet som loftstue.





Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

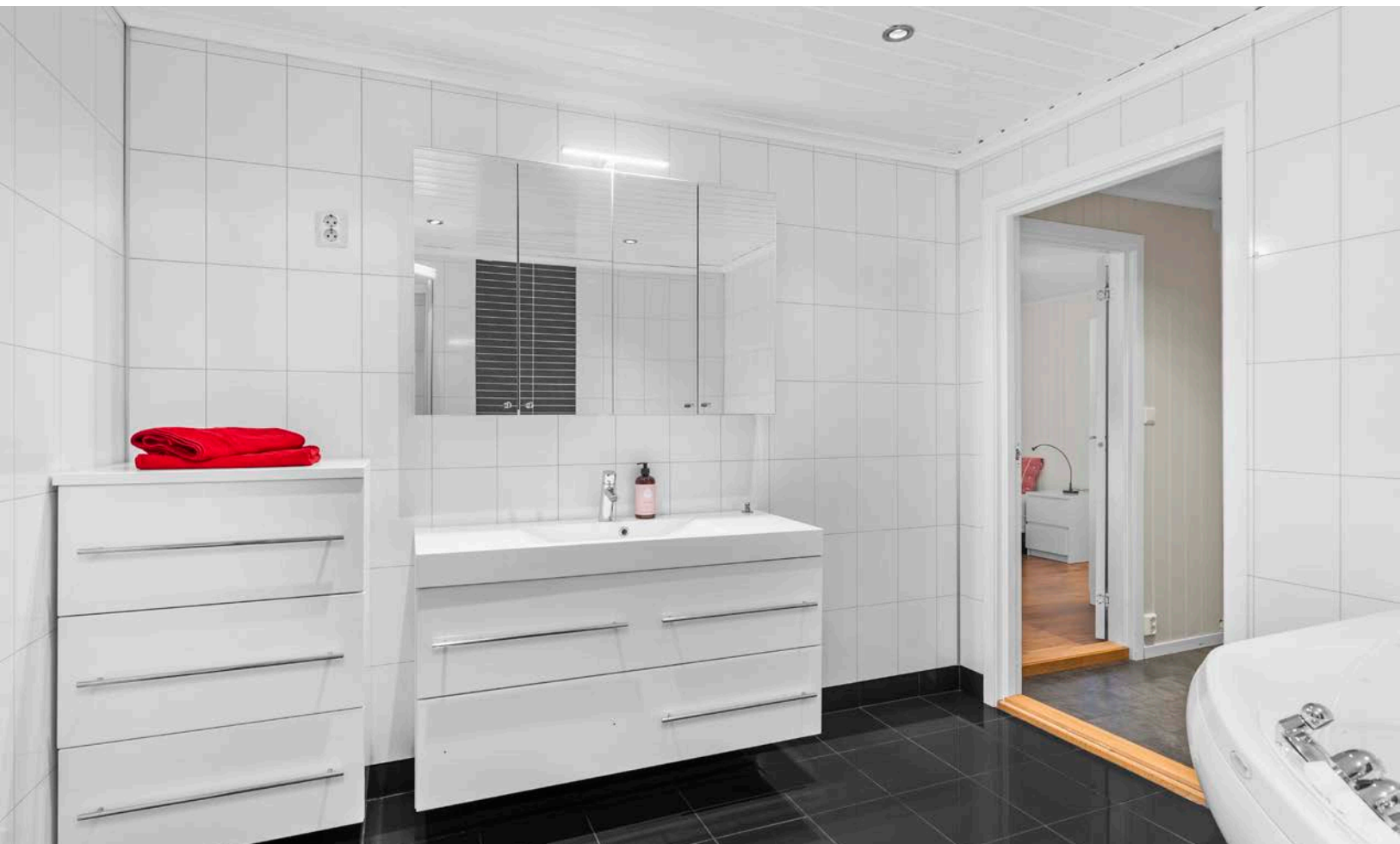


Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

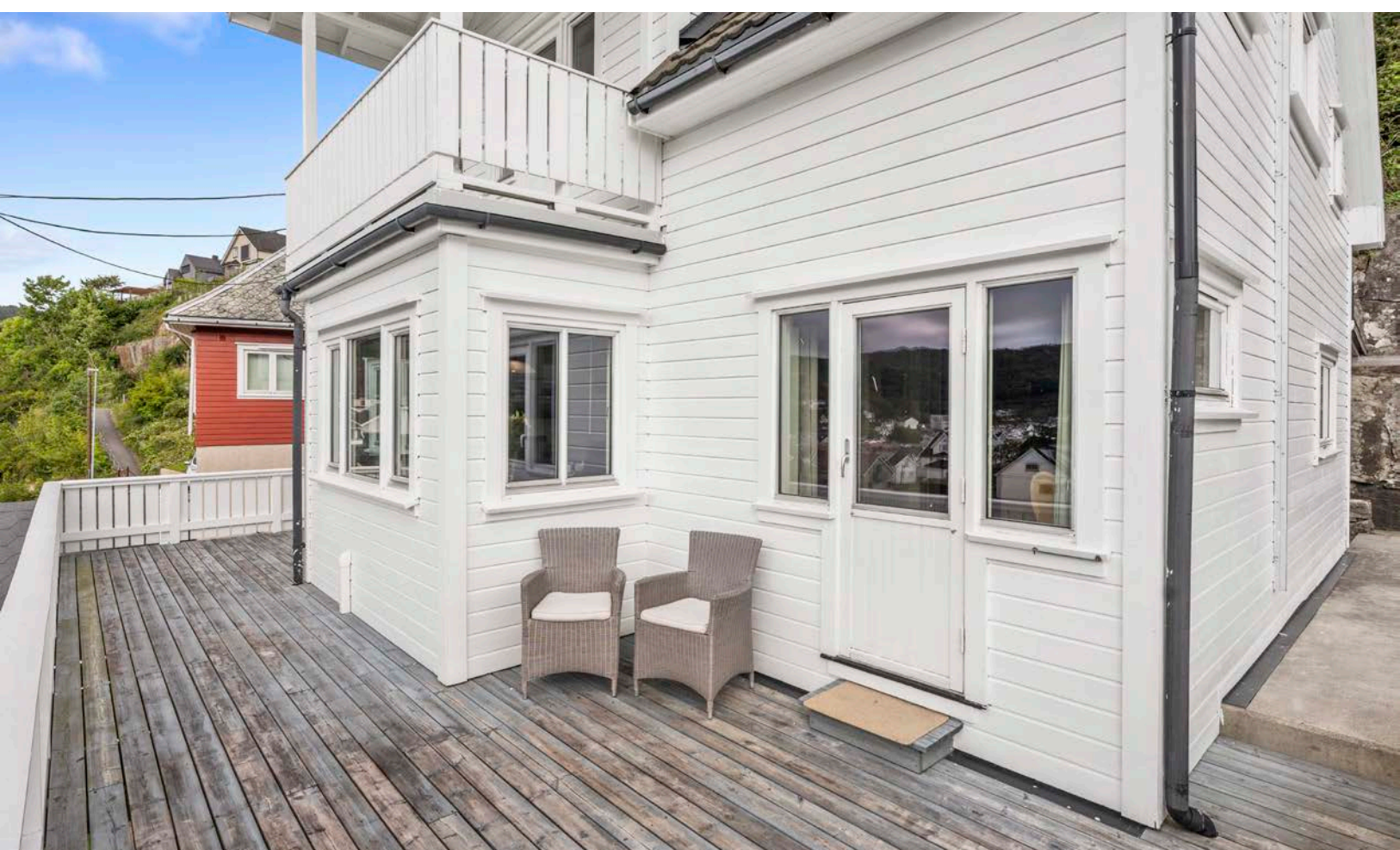
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





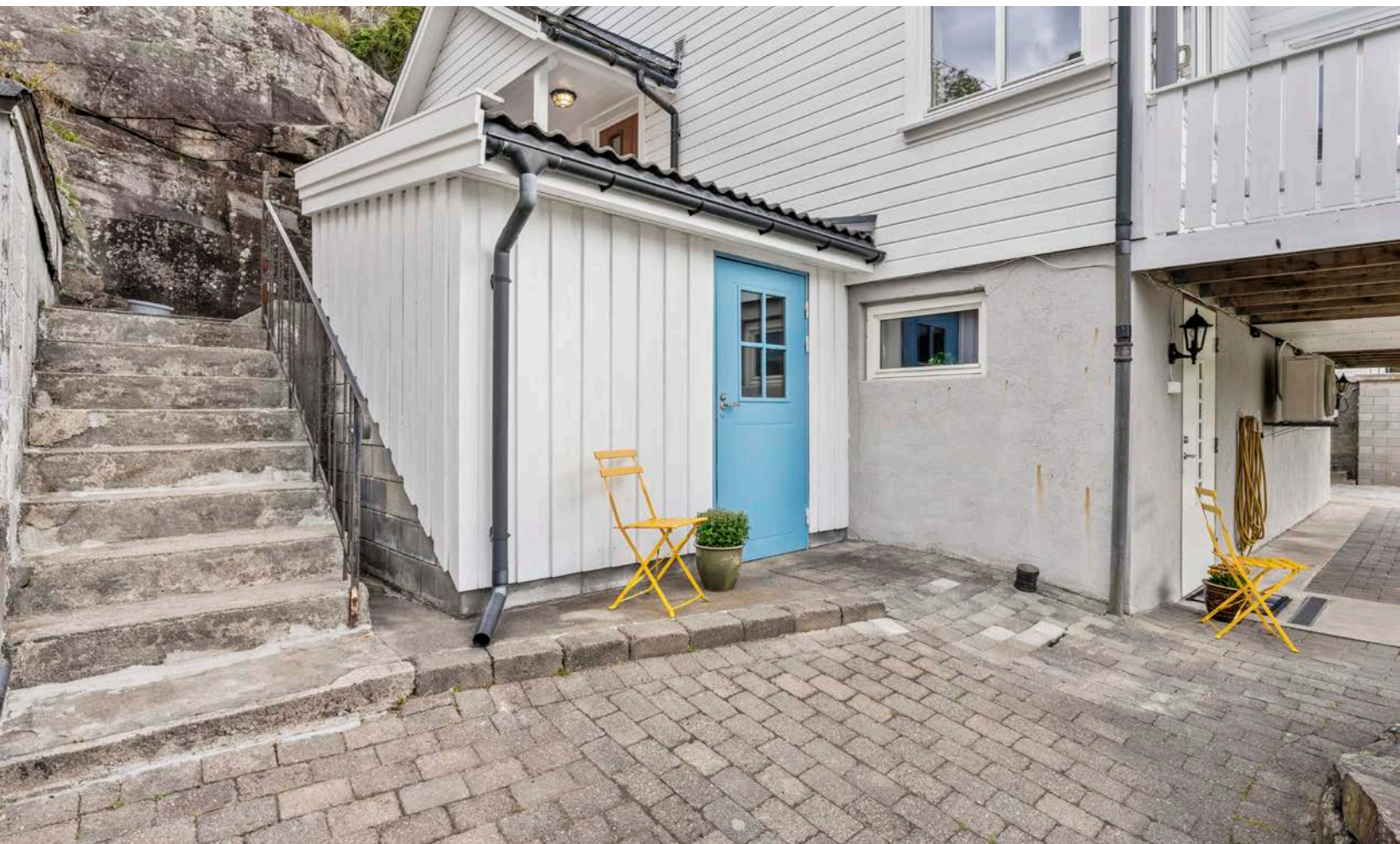
























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 55 m² gang, vaskerom, trapperom, bad og tv-stue/soverom.

BRA-e: 39 m² garasje på 32 kvm. og utvendig sykkelbod på 7 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 69 m² kjøkken, stue, tv-stue og trapperom.

2. etasje:

BRA-i: 65 m² trapperom, 4 soverom hvor evt. et soverom kan brukes som loftstue, 2 boder og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 30 m² stor terrasse i front av boligen samt på den ene siden.

2. etasje: 5 m² luftebalkong i front.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1382 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet med beleggningssteiner i tun og videre til trapp opp til hovedinngang. Det er veirett på gangvei som ligger på nedsiden av tomten som tar deg enkelt ned til lekeplass samt videre til sentrum og Uenes. Baksiden har praktisk overbygg og er flott opparbeidet med beleggningssteiner. Videre kommer man til stor, usjenert og lun terrasse.

Beliggenhet

Ligger i et rolig og attraktivt boligområde. Her er det ingen unødvendig gjennomgangstrafikk, da eiendommen ligger innerst i en gate med kun to andre boliger. Snarvei ned til sentrum. Panoramautsikt utover fjorden, byen og områdene rundt.

Svært solrikt og sentral beliggenhet med flott lekeplass like ved samt kort avstand til sentrum, barneskole og Uenes som har idrettsplass, ungdomsskole og videregående.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Taket er oppført i sperrekonstruksjon av tre, undertaksbord og utvendige plater til tekking. Taket er uisolert.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalsede bord.

Garasje er oppført med vegger av forskalingsblokker, støpt dekke og støpt tak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2004.

Av og til kommet noe lukt i sluk på badet oppe.

Badet oppe: Her monterte vi selv baderomsmøbler, dusjkabinett, toalett og la fliser samt panelte vegger. Gulv var

støpt og røropplegg lagt klart av tidligere eier. Bad nede: Halvorsen Rør AS - lagt rør i rør samt montert innredning.

Vegger er Alloc veggplater montert av Strømland Trelast AS. Eier selv lagt membran og fliser.

Vaskerom: Røropplegg ved Halvorsen Rør AS. Eier selv lagt membran og fliser. Nye bunnledninger i kjeller.

Membran: Ble fornyet på bad oppe. Bad nede og vaskerom - alt lagt nytt.

Er arbeidet byggemeldt? Til behandling pt.

Overgang tilbygg i stue - vi har opplevd noen få ganger ved ekstrem regnvær at det har dryppet litt fra taket.

Muntlig pålegg fra feiervesen: ved eventuelt skifte av ovn, bør pipe renoveres.

Liten gammel sprekk i grunnmur. Skjevheter i gulv i 2. og 3. etasje. Alt dette som følge av gammelt bygg.

Ikke skadedyr, men det forekommer i perioder små biller på utsiden og noe inne i kjeller.

Eldre elektrisk anlegg er oppgradert. Nytt anlegg i kjøkken og TV-stue i hovedetasjen samt alt nytt i kjeller og garasje. Gjort av Flekkefjord Elektro As, Lindland Elektriske og M4 Elektro AS.

Rejlers hatt full kontroll i 2022.

Nytt elbil-ladeanlegg satt opp i garasjen i 2024.

Satt opp ny garasje sammen med naboen. Egeninnsats på gulv og vegger - faglært dimensjonerte og støpte dekket. Isolert bakvegg og skiftet vinduer - egeninnsats Satt opp takoverbygg mellom hus og fjellet bak -egeninnsats. Jan Larsen - betongentreprenør.

Kun ombygging inne - i utgangspunktet kun meldepliktig fikk vi muntlig beskjed om. Gjennomgang nå ved salg viser at det må byggemeldes - prosessen er pt igang ved sakkyndig.

Ved evt bygging på tilstøtende tomteareal, foreligger det høydebegrensning overfor nabo. Begge naboer i Frydenlund Terrasse har veirett på vei fra FV44 mot vedlikehold av veien.

Ferdigattest: Pt under arbeid. Ferdigattest på lekehytte og bod samt halvtak bak og bruksendring kjeller.

Innhold

U.etg: entre, gang, vaskerom, soverom/kjellerstue og bad.

1. etg: trapperom, 2 stuer og kjøkken.

2. etg: 4 soverom hvor evt. et soverom kan brukes som loftstue, 2 boder og bad.

Loft: uinnredet med gode oppbevaringsmuligheter.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard, er godt vedlikeholdt og renoveret over tid. Elektrisk er oppgradert i 2008 og her er to sikringsskap med automatsikringer, rør-i-rør i alle etasjer med unntak av en vannledning av kobber som går opp til bad i 2. etg. Ny påkobling til vannledning, drenert. Nytt kjøkken fra 2008, samme år ble også kjeller innredet hvor hele kjeller har elektriske varmekabler i gulv. To varmepumper i boligen.

Kjeller har lys entre med stor integrert garderobeløsning. Praktisk vaskerom med flislagt gulv, utslagsvask og skap- og benkeplass, svært romslig kjellerstue/soverom og bad. Badet har flislagt gulv, hjørnebadekar, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.

I hovedetasje er det flere stuer hvor den første man kommer inn i kan benyttes som lun og koselig tv-stue. Videre i front er en svært romslig stue med fantastisk utsikt over både byen, sjøen og omkringliggende bebyggelse. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og forsterker åpenhet og nærhet til omgivelsene. Her kan man virkelig lene seg tilbake og nyte utsikten - uansett årstid. Rommet har god plass til flere møbleringssoner noe som gjør det perfekt for både avslapping og sosiale sammenkomster. Midt i rommet er en flott peis som gir både varme og god atmosfære.

Kjøkken er kvalitetskjøkken fra Hamran som har tidløs innredning i lys eik og med benkeplate i stein som er svært solid. Her er integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass. Fra kjøkken er det utgang til stor terrasse på hele 30 kvm. som strekker seg i front og den ene siden. I trappeoppgang har man også inngang som kan brukes som gjesteinngang.

I 2. etasje er det 4 soverom hvor eventuelt det ene kan brukes som loftstue. Her er utgang til balkong med ovebygg i front. Ellers har to av soverommene eget walkin-closet/bod til oppbevaring. Bad ble renoverert i 2005 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.

I tillegg er det et uinnredet loft med gode oppbevaringsmuligheter.

Medfølger garasje på 32 kvm. med automatisk portåpner og elbil-lader samt utvendig bod på 7 kvm og lekehytte.

Eiendommen har en svært stor tomt med en tilleggsdel på nedsiden av veien hvor det er mange muligheter!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører

4 vinduer er ifra 1980 ifølge hjemmelshaver. Disse må man forvente å måtte bytte ut i nær fremtid.

2 av vinduene i U-etg. er ikke pusset inn/tettet rundt.

Vinduer og dører er ellers funnet i god stand rundt om i boligen.

Anbefalte tiltak: Pusse inn/tette rundt vinduer i U-etg.

Utskiftning av vinduer fra 1980 må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging) -Høgaloft over .2etg:

Det er en del skjolder rundt om i undertaksbord, disse kommer fra høy fuktbelastning.

Taktekking er skiftet ut, ikke tegn til lekkasje på befaring.

Loftet er ikke isolert, og det er åpent opp til loftet. Adkomst via trapp.

Dette tilfredsstiller ikke dagens behov/krav til energieffektivitet.

Anbefalte tiltak: Isolere loft.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak: Etablere snøfangere over oppholdssoner.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Rekkverk trapp opp til høgaloft mangler.

Håndløpere i alle trappene mangler.

Anbefalte tiltak: Rekkverk trapp opp til høgaloft må etableres.

Håndløpere må monteres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad U-etg - sanitærutstyr

Drensspalte under WC er ikke etablert.

Annen godkjent løsning som f.eks. sealingbag er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Etablere dreneringsspalte.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Våtrom: Bad 2.etg. - overflater

Motfall til dør på gulvet.

Ikke oppkant membran ved dør.

Eventuelt lekkasjevann kan dermed renne ut av rommet. Det er 2 etasjer under badet som kan skades av en lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater: Det må etableres en oppkant membran ved dør, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut av rommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Ikke drensspalte under WC, eller dokumentert annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Etablere drensspalte under WC.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Drenering er oppgradert og fornyet, og fremstår i god stand med sluker og bortledning av takvann.

Ikke tegn til funksjonssvikt ved innvendig fuktmåling i vegg.

TG2: Topplist mangler på grunnmursplast.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.
Anbefalte tiltak: Montere toppliste på grunnmursplast.

Grunnmur og fundament

Det er påvist en del sprekker i muren rundt om, ellers så fremstår mur i god stand.
Anbefalte tiltak: Sprekker bør tettes igjen snarest, for å unngå forverring via f.eks frostsprenging.

Rom under terreng

Dokumentasjon på utført renoveringsarbeid er ikke fremlagt.
Etasjen fremstår i god stand.
Det er hulltatt i utforet vegg mot terreng, ikke tegn til fukt.

Balkong, terrasse, platting

Terrasse trenger vedlikehold.
Rekkverk er under 1 meter høyt, og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rekkverkshøyde.
Eier opplyser om at det har lekket vann fra balkong til inn i stua. Det er ikke registrert noe fuktighet i konstruksjoner på befaringsdagen, eller avvik ifm. oppkant/utførelse glassfiber mot vegg og dør. Det er ikke gjort destruktive inspeksjoner ifm. dette.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å få utført destruktiv inspeksjon av konstruksjon rundt om balkong/ himling stue for å avklare eventuelle skjulte problemer ifm. vannlekkasje.
Vedlikehold terrasse bør utføres.

Yttervegger

Kledning fremstår i god stand.
Fasade har noen riss/sprekker i treverk og puss.
Anbefalte tiltak: Normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon er funnet i god stand.
TG2 settes på grunn av at konstruksjonen er ifra byggeår.
Bratt tak, lite belastning ifm. snø.
Anbefalte tiltak: Bør holdes under oppsyn.

Taktekking

Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
Noe mose/grønske på tak finnes.
Generelt er taktekking funnet i god stand.

Etasjeskille og gulv på grunn

Mindre skjevheter og ujevnheter finnes rundt om i boligen, noe som må forventes mtp. byggeår for boligen.
En del knirk registrert.

Ellers har overflater generelt ikke avvik annet enn normal slitasje.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Skjult anlegg, ikke inspisert annet enn visuelt på befaring.

Ikke tegn til funksjonssvikt.

Varmtvannsbereder Oppsummering

Ikke tegn til lekkasje.

Ikke fast tilkobling, som er dagens krav.

Bereder er over 20 år.

Våtrom: Bad U-etg. - overflater

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Det er ikke lagt bunnlist og fug i underkant av platene, som gjør at man ikke oppnår et tett sjikt.

Gulvet har ikke fall mot sluk.

Dokumentasjon på arbeider er ikke fremlagt.

Badet fremstår ellers generelt sett i god stand.

Anbefalte tiltak overflater: Det bør fuges/tettes i underkant av baderomsplatene dersom man skal utsette vegger for fukt, f.eks. ved å etablere dusjnisje uten kabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Arbeider ifm. membran kan ikke dokumenteres faglig utført.

Våtrom: Bad 2.etg. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Arbeider med membran kan ikke dokumenteres faglig utført.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Parkering

I garasje samt gårdsplass.

Solforhold

Svært gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap

Frende forsikring.

Diverse

Særskilte avtaler: gjelder tilleggsareal på andre side av veien fra boligen. På denne eiendommen kan det ikke bygges noe som er over høyde tilsvarende 50 cm. lavere enn kjellergulv i bolig oppført på gnr. 203 bnr. 1874.

Det er tidligere ikke søkt om bruksendringer på kjeller, men dette er under behandling hos kommunen nå.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i hele kjeller samt bad i 2. etasje.

To varmepumper og peis i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 4 300 000

Kommunale avgifter år 2024

Kr 13 098

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt år 2024

Kr 6 330

Formuesverdi primær år 2023

Kr 877 706

Formuesverdi sekundær år 2023

Kr 3 510 825

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 648 i Flekkefjord kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er selger som eier veien ned til offentlig vei (RV-44), se vedlagte kart. Eier av bnr. 1874 og bnr. 524 har tinglyst veirett. Se vedlagt tinglyste dokumenter for mer informasjon. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (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))

108 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 424 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 427 550 (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 108 850

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.000,- oppgjørshonorar kr. 6.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marita Lervik
Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistår av

Catrina Lervik
Eiendomsmeglerfullmektig
catrina.lervik@aktiv.no
Tlf: 951 24 720

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

28.08.2025

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250199	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Tesdal Birkedal	Arne Birkedal
Gateadresse	
Frydenlund terrasse 4	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4405
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	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1408250199

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

Av og til kommet noe lukt i sluk på badet oppe.

Initialer selger: RTB, AB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet oppe: Her monterte vi selv baderoms møbler, dusjkabinett, toalett og la fliser samt panelte vegger. Gulv var støpt og røropplegg lagt klart av tidligere eier. Bad nede: Halvorsen Rør AS - lagt rør i rør samt montert innredning. Vegger er Alloc veggplater montert av Strømland Trelast AS. Eier selv lagt membran og fliser. Vaskerom: Røropplegg ved Halvorsen Rør AS. Eier selv lagt membran og fliser. Nye bunnledninger i kjeller.

Arbeid utført av

Halvorsen Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble fornyet på bad oppe. Bad nede og vaskerom - alt lagt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Til behandling pt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overgang tilbygg i stue - vi har opplevd noen få ganger ved ekstrem regnvær at det har dryppet litt fra taket.

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

Beskrivelse

Muntlig pålegg fra feiervesen: ved eventuelt skifte av ovn, bør pipe renoveres.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten gammel sprekk i grunnmur. Skjevheter i gulv i 2. og 3. etasje. Alt dette som følge av gammelt bygg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke skadedyr, men det forekommer i perioder små biller på utsiden og noe inne i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Eldre anlegg er oppgradert. Nytt anlegg i kjøkken og TV-stue i hovedetasjen samt alt nytt i kjeller og garasje.

Arbeid utført av

Flekkefjord Elektro AS - Lindland Elektriske - M4 Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rejlers hatt full kontroll i 2022.

Document reference: 1408250199

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt ladeanlegg satt opp i garasjen i 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp ny garasje sammen med naboen. Egeninnsats på gulv og vegger - faglært dimensjonerte og støpte dekket. Isolert bakvegg og skiftet vinduer - egeninnsats Satt opp takoverbygg mellom hus og fjellet bak - egeninnsats

Arbeid utført av

Jan Larsen - betongentreprenør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller-gulv senket og full etasje innredet til boformål.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun ombygging inne - i utgangspunktet kun meldepliktig fikk vi muntlig beskjed om. Gjennomgang nå ved salg viser at det må byggemeldes - prosessen er pt igang ved sakkyndig.

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

Beskrivelse

Ved evt bygging på tilstøtende tomteareal, foreligger det høydebegrensning overfor nabo. Begge naboer i Frydenlund Terrasse har veirett på vei fra FV44 mot vedlikehold av veien.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pt under arbeid. Ferdigattest på lekehytte og bod samt halvtak bak og bruksendring kjeller.

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: 1408250199

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: 1408250199

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Birkedal	d5abb510160ffcd4197316 618fcaa51e6a943445	26.08.2025 12:05:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Birkedal	39d6ecf250d77b159b074 0f44860b0ac63b5bb23	26.08.2025 12:07:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250199

- 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>

Frydenlund terrasse 4 4405 FLEKKEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1948

BRA: 228 m²

BRA-i: 189 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

13

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34919>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

4 vinduer er ifra 1980 ifølge hjemmelshaver. Disse må man forvente å måtte bytte ut i nær fremtid. 2 av vinduene i U-etg. er ikke pusset inn/tettet rundt. Vinduer og dører er ellers funnet i god stand rundt om i boligen.

Anbefalte tiltak

Pusse inn/tette rundt vinduer i U-etg.
Utskiftning av vinduer fra 1980 må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging): Høgaloft over .2etg.

Oppsummering

Det er en del skjolder rundt om i undertaksbord, disse kommer fra høy fuktbelastning. Takteking er skiftet ut, ikke tegn til lekkasje på befaring. Loftet er ikke isolert, og det er åpent opp til loftet. Adkomst via trapp. Dette tilfredsstiller ikke dagens behov/krav til energieffektivitet.

Anbefalte tiltak

Isolere loft.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere over oppholdssoner.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Rekkverk trapp opp til høgaloft mangler.
Håndløpere i alle trappene mangler.

Anbefalte tiltak

Rekkverk trapp opp til høgaloft må etableres.
Håndløpere må monteres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad U-etg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drensspalte under WC er ikke etablert.

Annen godkjent løsning som f.eks. sealingbag er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etablere dreneringsspalte.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av overflater

Motfall til dør på gulvet.

Ikke oppkant membran ved dør.

Eventuelt lekkasjevann kan dermed renne ut av rommet. Det er 2 etasjer under badet som kan skades av en lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en oppkant membran ved dør, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut av rommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Ikke drensspalte under WC, eller dokumentert annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etablere drensspalte under WC.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert og fornyet, og fremstår i god stand med sluker og bortledning av takvann. Ikke tegn til funksjonssvikt ved innvendig fuktmåling i vegg.

TG2:

Topplist mangler på grunnmursplast.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

Montere topplist på grunnmursplast.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er påvist en del sprekker i muren rundt om, ellers så fremstår mur i god stand.

Anbefalte tiltak

Sprekker bør tettes igjen snarest, for å unngå forverring via f.eks. frostsprenging.

Rom under terreng

Oppsummering

Dokumentasjon på utført renoveringsarbeider er ikke fremlagt.
Etasjen fremstår i god stand.
Det er hulltatt i utforet vegg mot terreng, ikke tegn til fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse trenger vedlikehold.
Rekkverk er under 1 meter høyt, og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til rekkverkshøyde.
Eier opplyser om at det har lekket vann fra balkong til inn i stua. Det er ikke registrert noe fuktighet i konstruksjoner på befaringsdagen, eller avvik ifm. oppkant/utførelse glassfiber mot vegg og dør. Det er ikke gjort destruktive inspeksjoner ifm. dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få utført destruktiv inspeksjon av konstruksjon rundt om balkong/ himling stue for å avklare eventuelle skjulte problemer ifm. vannlekkasje.
Vedlikehold terrasse bør utføres.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning fremstår i god stand.
Fasade har noen riss/sprekker i treverk og puss.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon er funnet i god stand.
TG2 settes på grunn av at konstruksjonen er ifra byggeår.
Bratt tak, lite belastning ifm. snø.

Anbefalte tiltak

Bør holdes under oppsyn.

Taktekking

Oppsummering

Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
Noe mose/grønske på tak finnes.
Generelt er taktekking funnet i god stand.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre skjevheter og ujevnheter finnes rundt om i boligen, noe som må forventes mtp. byggeår for boligen.
En del knirk registrert.
Ellers har overflater generelt ikke avvik annet enn normal slitasje.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør i plast.
Skjult anlegg, ikke inspisert annet enn visuelt på befaring.
Ikke tegn til funksjonssvikt.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Ikke tegn til lekkasje.
Ikke fast tilkobling, som er dagens krav.
Bereder er over 20 år.

Våtrom: Bad U-etg.

Oppsummering av overflater

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning.
Det er ikke lagt bunnlist og fug i underkant av platene, som gjør at man ikke oppnår et tett sjikt.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Dokumentasjon på arbeider er ikke fremlagt.
Badet fremstår ellers generelt sett i god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør fuges/tettes i underkant av baderomsplatene dersom man skal utsette vegger for fukt, f.eks. ved å etablere dysjnisje uten kabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Arbeider ifm. membran kan ikke dokumenteres faglig utført.

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Arbeider med membran kan ikke dokumenteres faglig utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.8.2025

Rapportdato
28.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arne Birkedal**
Navn: **Reidun Tesdal Birkedal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Ulvang** Telefon: **45268518**
Firma: **BYGG-KONTROLL SØRVEST AS** Epost: **byggkontrollsv@outlook.com**
Adresse: **Sætraveien 106, 4462**
HOVSHERAD



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Det er selve boligen og tomtetforhold rundt boligen som er vurdert i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenlund terrasse 4, 4405 Flekkefjord**
Kommunenr: **4207** Gårdsnr: **203** Bruksnr: **648** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1948**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt om boligen:

Enebolig på 3 etasjer + garasje.

Egen utvendig sykkelbod.

Høgaloft over øverste etasje.

Stor tomt med flere muligheter. Pent opparbeidede uteområder rundt huset.

Asfaltert veg til boligen, og asfaltert gårdsrom.

Boligen er ifra 1948, men er betydelig renoveret. Det er gjort omfattende arbeider utomhus, f.eks. er drenering skiftet ut i senere tid.

Byggemåte:

Grunnmur av støpt betong, som danner ytterveggene i underetasjen.

Underetasje er tilbakefylt på baksiden, med skrånende terreng mot vegg på gavlsider.

Støpt gulv på grunn.

Bindingsverk av tre.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Taket er oppført i sperrekonstruksjon av tre, undertaksbord og utvendige plater til tekking.

Taket er uisolert.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalsede bord.

Vinduer med 2-lags glass, mesteparten av vinduene i boligen er skiftet ut i senere tid.

Garasje er oppført med vegger av forskalingsblokker, støpt dekke og støpt tak.

Takrenner og nedløp av plast.

Tilbygg er oppført i tre, tak over utbygg stue er takterrasse, teknet med glassfiber.

Innvendige overflater:

Varier en del rundt om i boligen, beskriver overflatene kort under:

Gulv: Flis, beleg, parkett, gulvbord i tre.

Vegger: MDF-panelplater, panel i tre, sponplater som er malt/tapetsert og baderomsplater.

Himling: Panel og plater som er malt.

Trapp i tre.

Overflater rundt om i boligen er funnet i god stand. Generelt er det ikke avvik utover normal slitasje.

Teknisk:

EL-anlegg i boligen er fornyet i 2008. 2 sikringsskap, automatsikringer.

Varmekabler i gulvet i hele underetasjen.

Rør-i-rør vannledninger, eks. 1 stk vannledning i kobber som går opp til WC i 2.etg.

Avløpsrør i plast.

Vaskerom i U-etg. med varmtvannsbere, grovask, opplegg for vaskemaskin og sentralstøvsuger.

Kommunalt vann og avløp.

Bad i underetasje og i 2.etg. Badet i U-etg. er renoveret i 2008.

Moderne Hamran kjøkken, nytt i 2008.

EL billader i garasjen.

2 stk. varmepumper i boligen.

Vedovn i 1.etg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2000	Tilbygg og terrasse	Nei
2013	Bygget garasje med terrasse på taket.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	94	55	39	0	0
1. etasje	69	69	0	0	30
2. etasje	65	65	0	0	5
Totalt m²	228	189	39	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	55	55	0	Gang, vaskerom, trapp, bad og 1 soverom.	
1. etasje	69	69	0	Kjøkken, stue, TV-stue og trapp.	
2. etasje	65	61	4	Gang, bad, 3 soverom, stue	2 boder
Totalt m²	189	185	4		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (39m2) :
 Garasje på 32 m2.
 Utvendig sykkelbod på 7 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Topplst platon er ikke montert.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med underetasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Drenering rundt om boligen er fornyet i 2007.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Ja

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?

Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert og fornyet, og fremstår i god stand med sluker og bortledning av takvann. Ikke tegn til funksjonssvikt ved innvendig fuktmåling i vegg.

TG2:

Topplst mangler på grunnmursplast.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere topplst på grunnmursplast.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong, pusset utvendig. Grunnmur danner vegger i U-etg.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det er påvist en del sprekker i muren rundt om, ellers så fremstår mur i god stand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sprekker bør tettes igjen snarest, for å unngå forverring via f.eks frostsprenging.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i fremkant av tomta, lødd mur.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

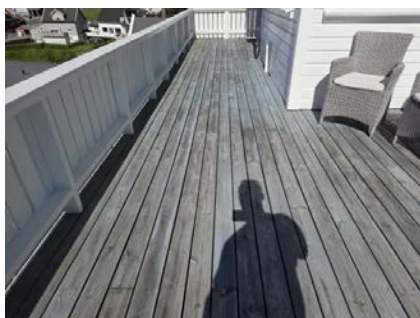
6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
U-etg. er delvis under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble renovert/innredet i 2008.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Dokumentasjon på utført renoveringsarbeider er ikke fremlagt. Etasjen fremstår i god stand. Det er hulltatt i utforet vegg mot terreng, ikke tegn til fukt.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde fra undersiden av terrassen.



Oversiktsbilde terrassebord.

Type	Balkong, Terrasse
Terrasse i 1.etg. Balkong i 2.etg. Terrasse er bygget med bjelkelag og terrassebord i tre. Balkong er bygget i tre, og tekket med glassfiber. Balkong danner taket over utbygget stue i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget balkong og terrasse i 2000 ifølge hjemmelshaver.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei



Bilde av glassfibertekking på balkong.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse trenger vedlikehold.
Rekkverk er under 1 meter høyt, og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til rekkverkshøyde.
Eier opplyser om at det har lekket vann fra balkong til inn i stua. Det er ikke registrert noe fuktighet i konstruksjoner på befaringsdagen, eller avvik ifm. oppkant/utførelse glassfiber mot vegg og dør.
Det er ikke gjort destruktive inspeksjoner ifm. dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få utført destruktiv inspeksjon av konstruksjon rundt om balkong/ himling stue for å avklare eventuelle skjulte problemer ifm. vannlekkasje.
Vedlikehold terrasse bør utføres.

6.6 Vinduer og dører



Vinduer som ikke er pusset inn.

Beskrivelse

Vinduer av malte karmner i tre.
2-lags glass.
Moderne ytterdør.
Balkongdører med 2-lags glass.
Innerdører av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Mesteparten av vinduer er skiftet ut i senere tid.
Ytterdør er skiftet ut i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei



Vinduer som ikke er pusset inn.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

4 vinduer er ifra 1980 ifølge hjemmelshaver. Disse må man forvente å måtte bytte ut i nær fremtid.
2 av vinduene i U-etg. er ikke pusset inn/tettet rundt.
Vinduer og dører er ellers funnet i god stand rundt om i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pusse inn/tette rundt vinduer i U-etg.
Utskiftning av vinduer fra 1980 må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Liggende kledning dobbelfalset kledning. Yttervegger av bindingsverk og betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasade errenovert i senere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledning fremstår i god stand. Fasade har noen riss/sprekker i treverk og puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt vedlikehold.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Høgaloft over .2etg.



Oversiktsbilde loft.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Uisolert høgaloft. Overflater og konstruksjon fra byggeår.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Det er en del skjolder rundt om i undertaksbord, disse kommer fra høy fuktbelastning. Takteking er skiftet ut, ikke tegn til lekkasje på befaring. Loftet er ikke isolert, og det er åpent opp til loftet. Adkomst via trapp. Dette tilfredsstiller ikke dagens behov/krav til energieffektivitet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolere loft.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak, sperrekonstruksjon i tre.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjon er funnet i god stand. TG2 settes på grunn av at konstruksjonen er ifra byggeår. Bratt tak, lite belastning ifm. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bør holdes under oppsyn.	

6.11 Takteking

Type teking	Metallplater
Metallplater inndeckt med granulat.	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking er ny i ca. år 2000.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Noe mose/grønske på tak finnes. Generelt er taktekking funnet i god stand.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Snøfangere mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere snøfangere over oppholdssoner.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskiller i trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Mindre skjevheter og ujevnheter finnes rundt om i boligen, noe som må forventes mtp. byggeår for boligen.
En del knirk registrert.
Ellers har overflater generelt ikke avvik annet enn normal slitasje.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Vedovn i stål.
Murt pipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i stua i 1.etg.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1****6.15 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Moderne Hamran kjøkken, i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Trapp i U-etg. Håndløper mangler.

Beskrivelse	
Åpen trapp i tre i U-etg. Tett trapp i tre opp til 2.etg. og høgaloft.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Rekkverk trapp opp til høgaloft mangler. Håndløpere i alle trappene mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk trapp opp til høgaloft må etableres. Håndløpere må monteres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Trapp i 1.etg. Håndløper mangler.



Trapp opp til høgaloft.
Rekkverk og håndløper mangler.

6.18 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør i plast.
Skjult anlegg, ikke inspisert annet enn visuelt på befaring.
Ikke tegn til funksjonssvikt.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Alle vannledninger er i rør-i-rør, utenom 1 vannrør i kobber som går opp til WC i 2.etg. Fordelerskap på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert til rør-i-rør.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
EL-anlegg fornyet i senere tid. Dokumentasjon fremlagt. Kontroll utført i 2022.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
2 varmepumper. Innedeler er montert i trapp 1.etg. og i stue 1.etg. Varmepumpe i stua er ny i år.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se ovennevnt.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Ikke tegn til lekkasje. Ikke fast tilkobling, som er dagens krav. Bereder er over 20 år.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon. Elektriske avtrekk i vaskerom og på badene.	

Ikke tegn til funksjonssvikt ventilasjon.

6.24 Våtrom: Bad U-etg.



Bildet viser overgang sokkelfli mot baderomsplate.
Her skal det være enn bunnlist, og fuget, noe som ikke er utført.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliselagt gulv.
Baderomsplater på vegg.
Panel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renoveret i 2008.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning.
Det er ikke lagt bunnlist og fug i underkant av platene, som gjør at man ikke oppnår et tett sjikt.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Dokumentasjon på arbeider er ikke fremlagt.
Badet fremstår ellers generelt sett i god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør fuges/tettes i underkant av baderomsplatene dersom man skal utsette vegger for fukt, f.eks. ved å etablere dysjnasje uten kabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Arbeider ifm. membran kan ikke dokumenteres faglig utført.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt WC. Dysjkabinett. Badekar. Servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Drensspalte under WC er ikke etablert. Annen godkjent løsning som f.eks. sealingbag er ikke dokumentert.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Etablere dreneringsspalte.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Under 10 000

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Elektrisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Ikke hulltatt, da våtsoner var mot murvegg/yttervegg. Målt etter fukt med fuktmåleren, ikke registrert avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad 2.etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliselagt gulv. MDF panelplater på vegg. Panel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert bad i senere tid.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Motfall til dør på gulvet. Ikke oppkant membran ved dør. Eventuelt lekkasjevann kan dermed renne ut av rommet. Det er 2 etasjer under badet som kan skades av en lekkasje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må etableres en oppkant membran ved dør, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut av rommet.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Sluk under kabinett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Arbeider med membran kan ikke dokumenteres faglig utført.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt WC. Dysjkabinett. Servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Ikke drensspalte under WC, eller dokumentert annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Etablere drensspalte under WC.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

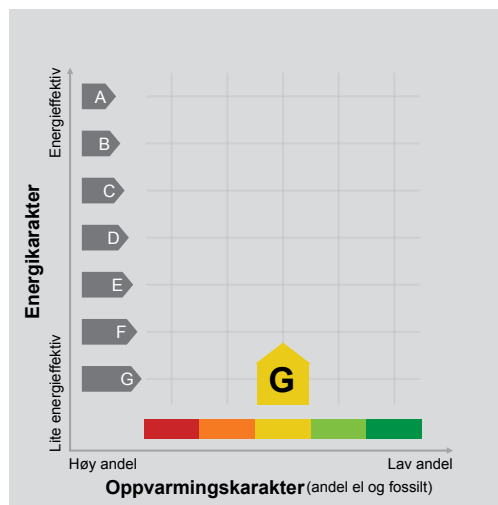
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Frydenlund terrasse 4
Postnummer	4405
Sted	FLEKKEFJORD
Kommunenavn	Flekkefjord
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	648
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	267287
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162020
Dato	29.08.2025



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.

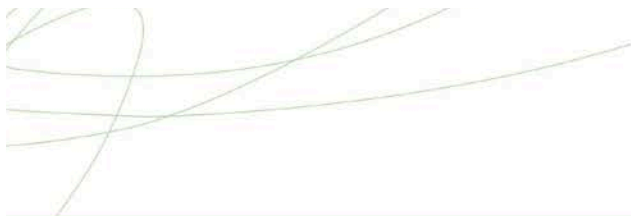
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 28 417 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg

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 1948
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 189
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 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: 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 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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

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 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

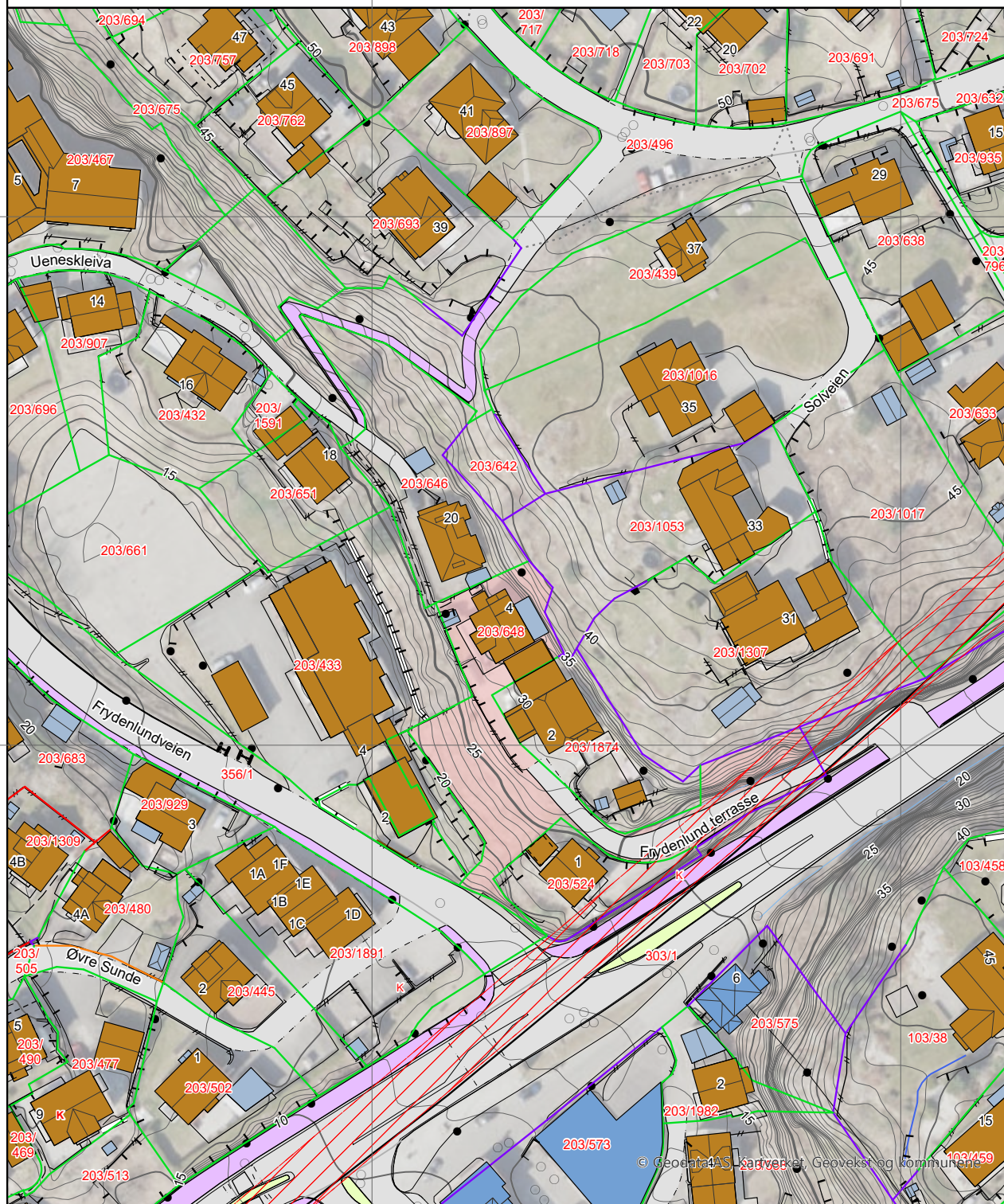
Kommune: 4207 Flekkefjord
Eiendom: 4207/203/648/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2025



0 25 50 m

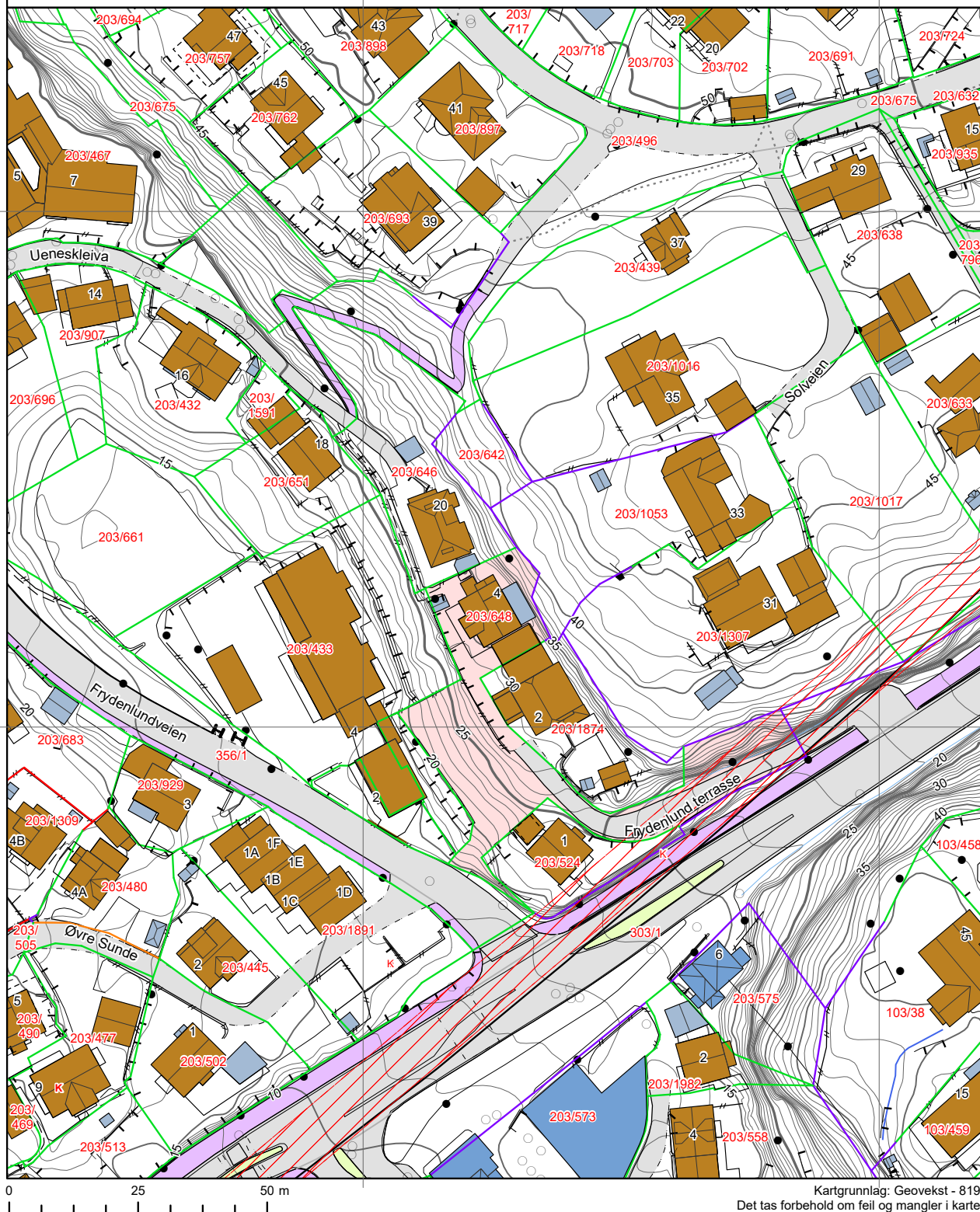
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4207 Flekkefjord
Eiendom: 4207/203/648/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2025



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



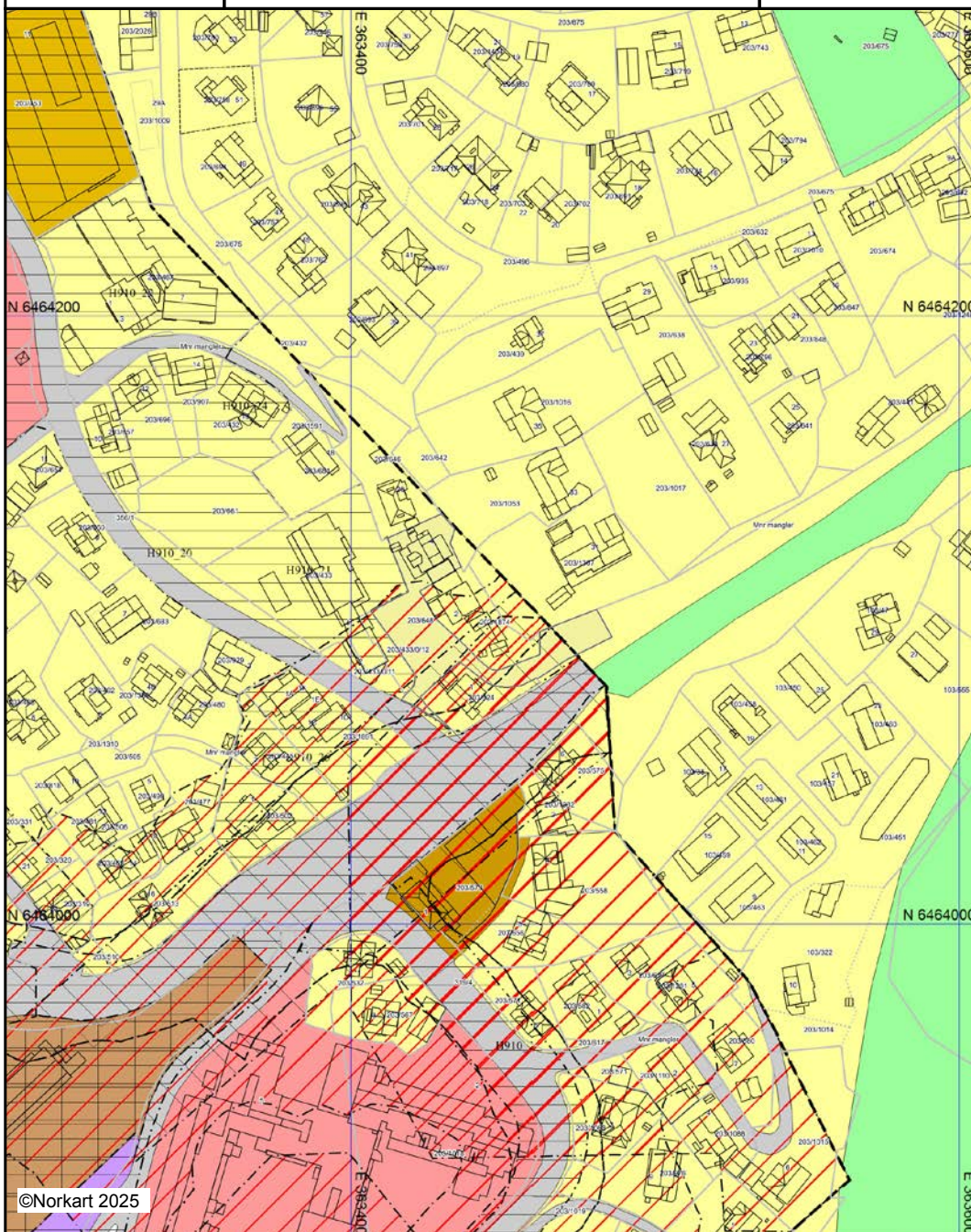
Flekkefjord kommune

Kommuneplan

Eiendom: 203/648
Adresse: Frydenlund terrasse 4
Utskriftsdato: 19.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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.



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 19.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	648	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frydenlund terrasse 4, 4405 FLEKKEFJORD								

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

☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015BYK		
Navn	Bykjernen		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.12.2020		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1432/42072015BYK_Bykjernen_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	200 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPFare	Annen fare	
	Delareal	302 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	655 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_1	
	KPFare	Annen fare	

	Delareal 429 m ² KPHensynsonenavn Sikring ba KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 220 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999
Delarealer	Delareal 162 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999

22.25 -

Dagboknr. 189/65
22.16/2-65Øverenskomst om vei over matr.nr. 439, 1016, og 1017.

1017
Veien går fra matr.nr. 519, over matr.nr. 1016, ~~1017~~ og 439
fram til Solveien.

Rett til gang og kjørevei i 3,5 meters bredde har

Eier og bruker av matr.nr. 519	Edvin Dunseth
Eier og bruker av matr.nr. 439	A.S.Svindland
Eier og bruker av matr.nr. 1016	Kjell Svindland

Utgifter til vedlikehold av vei og gjerder på strekningen fra Solveien til veikryss ved garasje, deles med halvparten på hver av matr.nr. 519 og 1016. Fra kryss ved garasje til matr.nr. 519 har eier og bruker av matr.nr. 519, Edvin Dunseth, hele vedlikeholdet.

Eier og bruker av matr.nr. 1017 kan få rett til gang og kjørevei mot å ordne opp med eier og bruker av matr.nr. 1016 Kjell Svindland.

Eiere og brukere av eventuelle utparsellerte deler av matr.nr. 519 kan også få rett til gang og kjørevei mot å ordne opp med eier og bruker av matr.nr. 519 Edvin Dunseth.

Men ansvarsforholdet for vei og vedlikeholdsutgifter skal framdeles være en halvpart på hver av matr.nr. 519 Edvin Dunseths og matr.nr. 1016 Kjell Svindlands opprinnelige eiendomer.

Dette blir å tinglyse som en heftelse på matr.nr. 439, 1016, 1017.

Flekkefjord 9 februar 1965

Eier og bruker av matr.nr. 519

Edvin Dunseth

Eier og bruker av matr.nr. 1016

Kjell Svindland

Eier og bruker av matr.nr. 439 og 1017

Ingiborg Svindland

(23)



Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:



Advokatfirmaet
ANDERSEN & ANDERSEN

TINGLYST

- 9 MARS 1993

SORENSKRIVEREN I

FLEKKEFJORD

DAGBOKNR: 561

RETT AVSKRIFT

Per Øyvind Andersen

Advokat

A V T A L E

Mellom eierne av gnr. 203 bnr. 524 i Flekkefjord kommune på den ene side, Nelly Angeid, f. 18.01.27, Einar Olsen, f. 02.11.31 og Ole Emil Dyrli, f. 18.11.32 (Olsens) og eierne av gnr. 203 bnr 515 og 519 i Flekkefjord kommune på den annen side, Torbjørn Dunseth, f. 07.07.38, Kåre Dunseth, f. 04.10.41, Sverre Dunseth, f. 27.04.43, Jan Arne Dunseth, f. 16.07.51 og Ellen Merethe Dunseth, f. 16.07.51 (Dunstehs), er i dag inngått slik avtale;

1. Bnr. 524 har rett til kjøreadkomst fra Trollidalen til egen eiendom over eksisterende vei tilhørende bnr. 515/519. Retten gjelder trafikk for faste beboere på bnr. 524 med inntil to biler i daglig bruk. Retten gjelder kun trafikk med biler med vekt maksimum 2,5 tonn. Dessuten er tilfeldig gjestekjøring tillatt med bil inntil 2,5 tonn. Bnr. 524 har herunder rett til kjøring for leveranse av brensel og andre varer, samt leveranse og fjerning av byggematerial m.v.
2. Bnr. 524 har ikke rett til parkering på eller langs veien på bnr. 515/519.
3. Bnr. 524 skal kun ha 1 tilkomståpning i gjerdet som går fra nederste eiendomsskilte mellom eiendommene og oppover langs eiendomsskillet langs eksisterende gjerde til strøms Stolpe. Strøms Stolpens posisjon måles opp i fellesskap og nedtegnes skriftlig som et tillegg til denne avtale. Eksisterende åpning i gjerdet med adgang til bnr. 524 lukkes.
4. Eierne av bnr. 524 skal forestå vedlikehold og renhold, inkl. snømåking, av veibanen og drengroft opp til overkant av egen innkjørsel. Vedlikeholdet innebærer at veibanen til enhver tid skal holdes jevn, gruses etter behov i hele veiens bredde slik at grusingen holdes vedlike, og huller i veien fylles når de oppstår. Drengroftene skal renses så vannavrenning fra veien fungerer til enhver tid. På vinterstid skal veien holdes åpen for bilkjøring under snøfall. Under glatt føre skal veien holdes strødd.

...forts.

Advokatfirmaet
ANDERSEN & ANDERSEN

RETT AVSKRIFT

Per Øyvin Andersen

Advokat

...forts.

side 2/4.

Utgifter til materialer m.v. til vedlikehold av veien og gjerdet samt utgifter til utbedringer og forbedringer av veien, fordeles med en halvpart på hver eiendom. Eieren av bnr. 524 går til anskaffelse og bekoster det nødvendige, og presenterer eierne av bnr. 515/519 for deres del av materialutgiftene.

Vedlikehold av veien ut over det som fremkommer av denne avtale, er bnr. 524 uvedkommend.

Ved snø eller glatt føre er det bnr. 524 sitt ansvar å brøyte og/eller strø slik at beboerne av bnr. 515/519 kan kjøre så langt opp at de ikke behøver sperre veien for Olsens. Dette vil si at beboerne på bnr. 515/519 enten må kunne komme seg opp forbi innkjørselen til Olsens, eller parkere i "lommen" ved innkjørselen. I motsatt fall har beboerne av bnr. 515/519 rett til å kjøre så langt opp de kommer og stanse der. Dette forutsetter bil med vinterdekk.

Ved lengere reisefravær om vinteren, skal bnr. 524 melde fra til bnr. 515/519 slik at de sistnevnte kan organisere snømåking og sandstrøing i denne perioden. Hvis Bnr. 524 velger å la andre utføre snømåking og/eller sandstrøing i perioder med lengere reisefravær, skal Bnr. 524 selv bære evt. kostnader som da påløper.

5. Hver av partene kan tinglyse denne avtale på de eiendommer som er berørt, mot selv å bære de omkostninger som påløper i denne forbindelse.
6. Partene er enige om i fellesskap å begjære sak nr. 92-00131 A for Flekkefjord herredsrett hevet, slik at hver av partene bærer sine saksomkostninger. Partene har ingen økonomiske krav mot hverandre utover det som fremkommer av pkt. 7 i denne avtale, i forbindelse med den uenighet som var grunnlaget for den tvist herredsretten skulle behandle.

...forts.

Advokatfirmaet
ANDERSEN & ANDERSEN

RETT AVSKRIFT

Per Øyvind Andersen

Advokat

...forts.

side 3/4.

7. Olsens betaler til Dunseths kr. 20.000.- senest innen 14 dager etter at denne avtale er underskrevet.

Som eier av bnr. 524:

..... Amundstis....., den 3. mars..... 1993

... Nelly Angeid.....
Nelly Angeid

Flekkefjord den 24/2..... 1993.

... Einar Olsen.....
Einar Olsen... Ole E. Dyrli.....
Ole Emil Dyrli

Som eiere av Bnr 515/519:

Flekkefjord den 7. februar..... 1993.

... Torbjørn Dunseth.....
Torbjørn Dunseth... Kåre Henry Dunseth.....
Kåre Henry Dunseth

...forts.



Advokatfirmaet
ANDERSEN & ANDERSEN

RETT AVSKRIFT

Per Øyvind Andersen

Advokat

...forts.

side 4/4.

Jan Arne Dunseth
.....
Jan Arne Dunseth

Feda den *7/2* 1993

Ellen Merethe Dunseth
.....
Ellen Merethe Dunseth

Stavanger den *19. februar* 1993

Sverre Dunseth
.....
Sverre Dunseth

pa012340

939 776664

Doknr: 1048764 Tinglyst: 19.12.2007
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING**

Undertegnede

Jan Arne Dunseth, født 16.07.51 

har i dag avgitt følgende erklæring:

Den til enhver tid eier av eiendommene

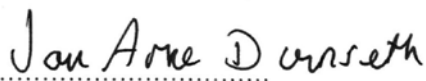
gnr 203, bnr 648, 1307, 1053 og 524 i Flekkefjord kommunehar setsevarig rett til å ha liggende vann og kloakkledninger
over eiendommen**gnr 203 bnr 519 i Flekkefjord kommune**

slik som rørene i dag er lagt i grunnen.

Videre har eierne av nevnte eiendommer rett til tilkomst til
ledningene i den utstrekning dette er nødvendig for å forstå
påkrevd vedlikehold eller endringer.Den til enhver tid eier av gnr 203 bnr 519 i Flekkefjord kan ikke
etablere noen form for byggverk over ledningene, uten at det er
gitt samtykke fra rettighetshaverne.Rettighetshaverne plikter på forespørsel å påvise hvor
ledningene går i grunnen.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr 203 bnr 519 i Flekkefjord.

Flekkefjord den 16. oktober 2007.


Jan Arne Dunseth

Topographic map of a residential area in Norway, showing roads, buildings, and elevation. A red outline highlights a specific area. A legend in the bottom left corner defines road types and symbols. A scale bar in the top right indicates 30 meters.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang - og sykkelveger
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Scale: 30 m

Map labels include: 29A, 51, 55, 48.8, 28, 26, 24, 22, 20, 18, 16, 14, 11, 13, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 37, 40.6, 44.4, 45.7, 47.0, 47.8, 48.6, 49.1, 49.9, 50.3, 55.4, 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 422, 424, 426, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 636, 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 720, 722, 724, 726, 728, 730, 732, 734, 736, 738, 740, 742, 744, 746, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, 790, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932, 934, 936, 938, 940, 942, 944, 946, 948, 950, 952, 954, 956, 958, 960, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 978, 980, 982, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000.

Returernes til:
Advokatfirmaet Andersen & Snerthammer AS
v/ adv. Per Øyvind Andersen
Postboks 1, 4401 Flekkefjord
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

TINGLYST
DOKNR: 364581
979693877
Ref.nr. 06 MAI 2008
8645

Skjøte¹⁾

STATENS KARTVERK

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	203	1874			
1004	Flekkefjord					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet	☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg
Bruk av grunn	☒ Bolig ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet
Type bolig	☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus ☐ Blokk- ☐ AN Annet
FB enebolig	TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet

2. Kjøpesum	Utløst til salg på det frie marked
kr 2 200 000,-	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr 2 200 000,-

4. Overdras fra	Navn	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		
180969	Reidun Tesdal Birkedal	1/2
150962	Arne Birkedal	1/2

5. Til	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾			
070373	Frode Didriksen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
011275	Tonje Hasselknippe	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 364581 Tinglyst: 06.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Dei til enhver tid eier av gnr. 203 bnr 519 i Fl. fjord, kan ikke bygge på denne eiendom over en høyde tilsvarende 50 cm lavere enn kjellergulv i bolig oppført på gnr. 203 bnr. 1874 i Fl. fjord.

Dato	Utstederens underskrift
060308	Arne Birkedal Reidun Birkedal

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁸⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv.⁸⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
060308	Flekkefjord
Utstедers underskrift ⁷⁾	
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
Reidun Tesdal Birkedal	
Arne Birkedal	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Advokat Per Øyvind Andersen	
Adresse	
Lundsen senter, 2. etg., 4400 Flekkefjord	
2. Vitnes underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	
Bortfesteres underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstедerens underskrift
	INGLYST 364581
SF0214B	06 MAI 2008
STATENS KARTVERK	
Skjøte	

u. 100 -
u. 15 -

RETT GJENPART BEKREFTES
FLEKKEFJORDS SPAREBANK

6/6-77

DAGBOK nr.
01214- 1977
FLEKKEFJORD
SØRENSKRIVERI

W. Bakke

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
1307	Flekkefjord

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Edvin Dunseth	290212 [REDACTED]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Jan Arne Dunseth	160751 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 6.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøpesummen kr. 6.000,- er avgjort som forskudd på arv fra Edvin Dunseth til Jan Arne Dunseth.

Det er avtalt at det skal være veirett over Jan Arne Dunseths eiendom matr.nr. 1307 til Edvin Dunseths eiendom matr.nr. 515 ved grensen mot Torbjørn Dunseths eiendom matr.nr. 1053. Bredde 3 meter med rett til bilkjøring.

Matr.nr. 1307 skal ha rett til vann og kloakk over matr.nr. 519 og 515 til Frydenlund. Parsellen har veirett til Solveien.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Flekkefjord,
Sted

2. juni 1977
Dato

Edvin Dunseth
.....
Utstederens underskrift

Martha Dunseth
.....
Ektefellens underskrift⁵

8888 170411
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Torbjørn Dunseth
.....
Vitneunderskrift

Anne-Lise Dunseth
.....
Vitneunderskrift

Torbjørn Dunseth
.....
Adresse: Solveien 31, Flekkefjord.
Gjentas med blokkbokstaver

Født: 7-7-38

Anne Lise Dunseth
.....
Adr.: Solveien 31, Flekkefjord
Gjentas med blokkbokstaver

Født: 24-5-1941

x) Stryk det som ikke passer.

ADKOMSTERKLÆRING.

(kfr. Bygningslovens §66.1)

Org.nr. 964 967 369

Eier av gnr.203, bnr. 1874, har tillatelse til å anlegge, bruke og vedlikeholde en 3m bred vei over min eiendom gnr. 203, bnr.519, og frem til offentlig veg (RV-44) som er åpen for alminnelig ferdsel.

Grunnen tilhører som før gnr.203, bnr.519, da denne overenskomst bare gjelder anlegg, bruk og vedlikehold.

Bruksretten til den anlagte vei kan bare utvides til andre eiendommer dersom begge parter er enige om dette.

Denne erklæring følger av vedtak av Flekkefjord Bygningsråd den 05.03.08 sak DVS. 50/08 og kan bare avlyses med Bygningssjefens samtykke.

Den avtalte adkomstretten er inntegnet på vedlagte situasjonskart i målestokk 1: 1000 datert 02.04.2008

Flekkefjord, den 10/1-2008


Eiers underskrift

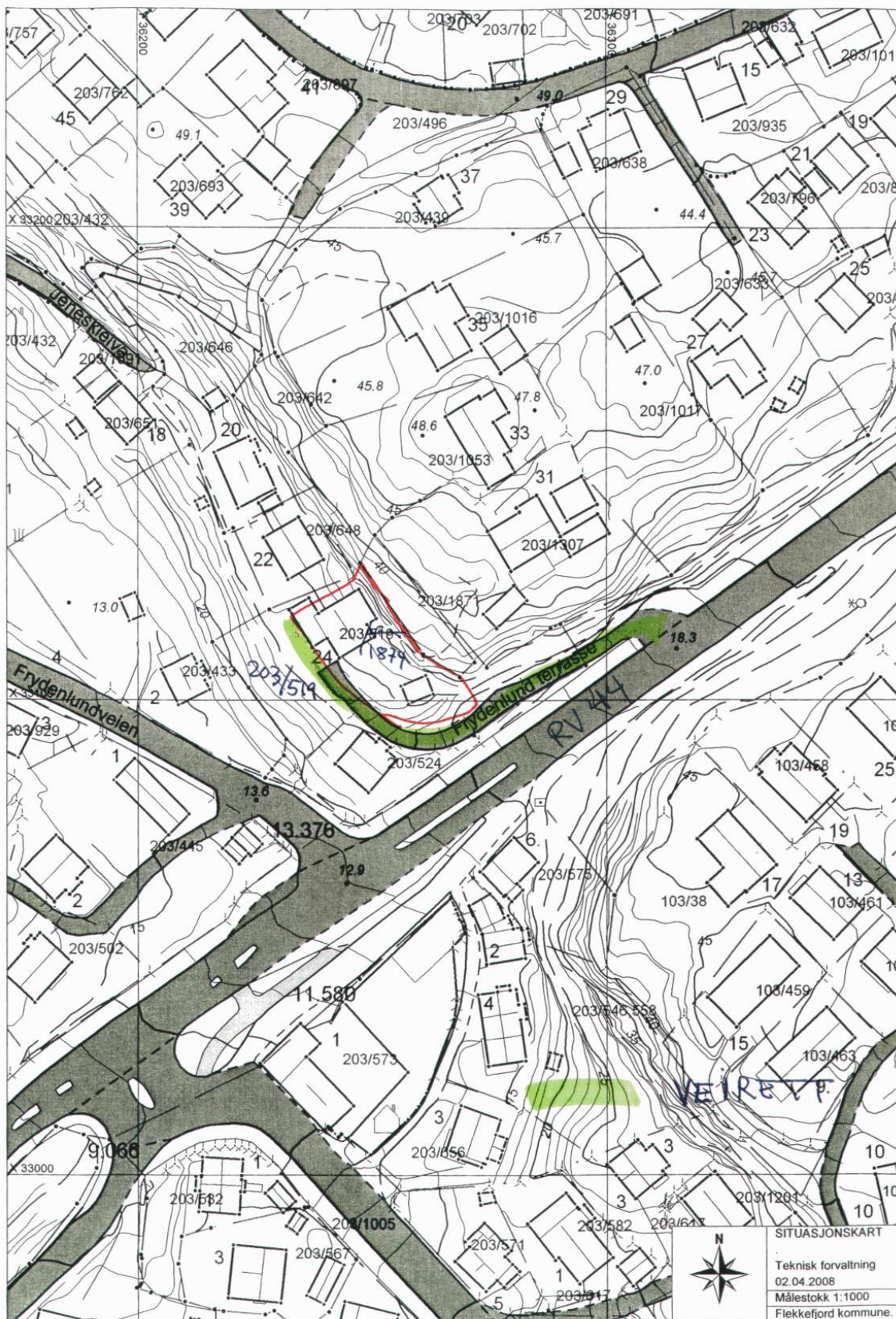
180969- 
fødselsnummer


Eiers underskrift

150962- 
fødselsnummer



Doknr: 330584 Tinglyst: 24.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



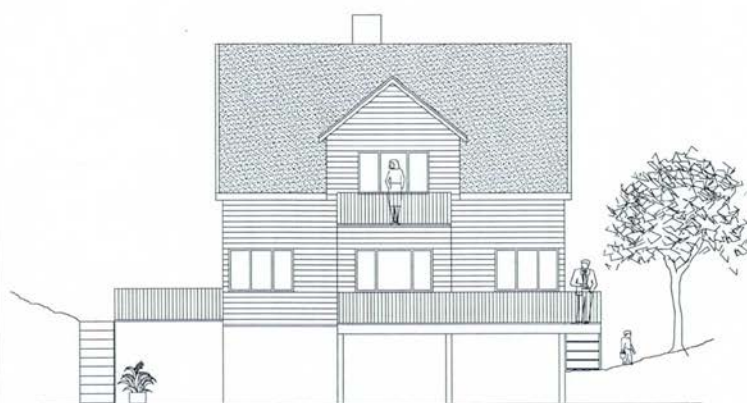
09/02372-001



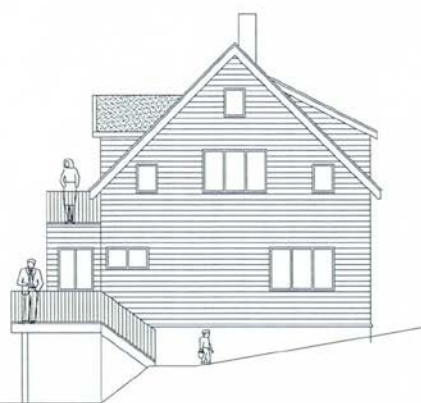
FASADE MOT NORD-VEST

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER			SON	DATO
Omar Schevik Arkitektkontor AS						
Siv. ark. MNAL						
Dato	27.10.00	Konstr./Tegnet	Omar	Målestokk	1:100	Trellstakken Postboks 92 4401 Flekkefjord Epost: os@omar.no
Prosjekt	fasade-NV.dwg	Geddyent				Telefon: 38 32 10 08 Telefax: 38 32 10 05 Mobiltlf: 95 79 46 08
Anette E. Larsen/Trond Glendrange					Erstatning for:	
FRYDENLUND TERRASSE 22					Erstatet av:	
FASADE MOT NORD-VEST					P007-04	
Revisering		Index	Beregning			

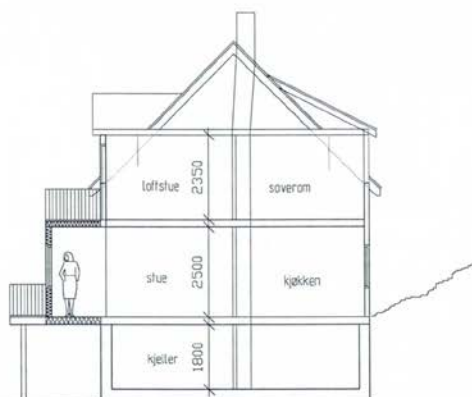
00/02372-001



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

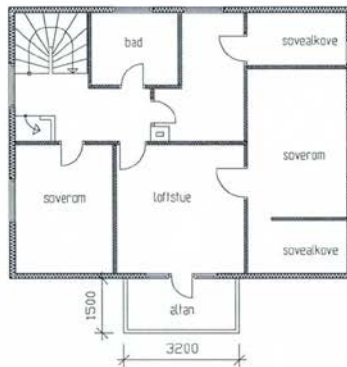


SNITT

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN.	DATE
Omar Schevik Arkitektkontor AS						
Siv. ark. MNAL						
Dato	Konst./Tegnet			Målestokk	Trellerbakken	
27.10.00	Omar			1:100	Telefon: 38 32 10 08	
Filnavn	Geddynt				Telefax: 38 32 10 09	
fasader.dwg					Epost: os@omar.no	
Erstatning for:					Erstattet av:	
Anette E. Larsen/Trond Glendrange					P007-03	
FRYDENLUND TERRASSE 22						
FASADER OG SNITT						
Namn/Ansettelse:		Index:		Beregning:		

09/02372-001

Plan 2. etasje



Plan 1. etasje



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
Omar Schevik Arkitektkontor AS					
Siv. ark. MNAL					
Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk		Trellebakken	
27.10.00	Omar	1:100		Postboks 92	Telefon: 38 32 10 08
Planer	Bygghet			4401 Flekkefjord	Telefax: 38 32 10 09
planer.dwg				Epost: os@omar.no	Mobilif: 95 79 46 08
Anette E. Larsen/Trond Glendrange				Erstatning for	
FRYDENLUND TERRASSE 22				Erstatning av	
ETASJEPLANER				P007-02	
Hveretning		Index		Beregning	

J.nr. 71/48

Wm.F./R.G.

Herr T. Øysæd,

her.

Ad. våningshus matr.nr. 648, Flekkefjord.

En har bemærket at De har tatt ovennevnte nybygg i bruk før det i henhold til bygningsloven er søkt om ferdigattest.

Etter inspeksjonen den 6.ds. pålegges De herved å fullføre innredningsarbeidet i kjelleren, underkledning av taket i kjeller og innlegning av stubbeloftfyll (glassvatt-matter e.l.) i 1. ste etg. selv innen utgangen av 1948.

Flekkefjord 10/3 - 48

Ferdigattest gitt 16/6-48 med pålegg om å innføre innrednings- og taket i kjeller samt innrednings- her.

Fl. Hord 16/6 - 48

*R.G. (sign.)
Dom.*

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9-647L 101
St. 301Dagboknr. 191/65
7L 16/2-1965

Skjøte

Undertegnede EDVIN DUNSETHfødt 29-2-1912
(Datum og årstall)skjøter og overdrar herved til TORBJÖRN M. DUNSETHfødt 7-7-1938
(Datum og årstall)Del av
min/vår eiendom iflg. målebrev av 20-1-1965, 898m²g.nr. ----- b.nr. ----- av skyld m.k. ----- i ----- herred ¹⁾matr.nr. 519 til ----- gate/vei ----- i ----- ¹⁾for en kjøpesum stor kr. 2700 ---totusensyvhundre---

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Utskilte parsell hsr rett til vann og
kloakk over matr.nr. 519 og 515 til Frydenlund. Parsellen har
veirett til Solveien. Matr.nr. 519 har veirett over parsellen.

Flekkefjord den 8 februar 1965Edvin Dunseth
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at EDVIN DUNSETH
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Odd SolvangIngrid Fosedal

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Flekkefjord den 8 februar 1965

Til vitterlighet:

1.

Karl Dunseth

2.

Ritva Dunseth

(0 7)

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 203, Bruksnr 648	Kommune:	4207	Flekkefjord
Adresse:		Grunnkrets:	302	Øvre Sunde
Veiadresse:	Frydenlund terrasse 4, gatenr 3280	Valgkrets:	1	Flekkefjord
	4405 Flekkefjord	Kirkesogn:	5150501	Flekkefjord
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4031	Flekkefjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Frydenlund	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.01.1947	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 382,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
175334	Jernbaneanlegg	Forskriftsfredet	Bebyggelse-Infrastruktur
Matrikkelført:	11.11.2018		
Oppdatert:	16.12.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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 verner / 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	4207/203/648	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.08.2015	Berørt	4207/203/433	0,0
	Matrikkelført:	31.08.2015	Berørt	4207/203/648	0,0
			Berørt	4207/356/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.07.2015	Avgiver	4207/203/433	-341,1
	Matrikkelført:	31.08.2015	Berørt	4207/203/648	0,0
			Berørt	4207/356/1	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4207/203/433/0/10	0,0
			Mottaker	4207/203/433/0/11	186,0
			Mottaker	4207/203/433/0/12	155,1
Feilretting	Forretning:	28.06.2011	Berørt	1004/203/1871	0,0
	Matrikkelført:	23.09.2011	Berørt	4207/203/648	0,0
			Berørt	4207/203/1053	0,0
			Berørt	4207/203/1307	0,0
			Berørt	4207/203/1874	0,0
Kartforretning	Forretning:	28.06.2011	Avgiver	4207/203/648	-627,8
	Matrikkelført:	23.09.2011	Berørt	1004/203/1871	0,0
			Berørt	4207/203/1053	0,0
			Berørt	4207/203/1307	0,0
			Mottaker	4207/203/1874	627,8
Sammenslåing	Forretning:	30.12.2009	Avgiver	1004/203/519	-974,9
	Matrikkelført:	17.03.2010	Mottaker	4207/203/648	974,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.01.1947	Avgiver	4207/203/642	-374,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4207/203/648	374,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frydenlund terrasse 4	Bolig	189,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	189,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	189,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1947
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	267287			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			59,0		59,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			61,0		61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	24,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300417974			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

FLEKKEFJORD

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Tone Linda Kongevold

Kunderådgiver

Tlf. 90 59 23 75

**Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.**



Ann-Britt Treland

Kunderådgiver

Tlf. 99 53 58 35

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal.

Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester.

Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

**For oss er hver
enkelt kunde viktig.**

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.



Pål Hompland

Leder Privatmarked

Tlf. 90 76 20 90



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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. PLUSdekningen 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: Frydenlund terrasse 4
4405 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik

Telefon: 951 24 720
E-post: catrina.lervik@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