

aktiv.



Frydenlund terrasse 4, 4405 FLEKKEFJORD

Romslig familiebolig med panoramautsikt og gangavstand til sentrum. Tilleggstomt med mye muligheter!



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Anders Beers gate 5
Flekkefjord



Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Anders Beers gate 5
Flekkefjord

Romslig familiebolig med panoramautsikt og gangavstand til sentrum. Tilleggstomt.

Vi har for salg en romslig familiebolig med flott beliggenhet like over sentrum. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort gangavstand til butikker, skole og servicetilbud. Fra boligen har du vidstrakt panoramautsikt over fjorden, byen og solnedgangen – en av byens beste utsikter.

Boligen byr på 5 soverom, flere stuer og 2 bad, og passer godt for familien som ønsker god plass og en gjennomført bolig. Eiendommen er godt vedlikeholdt og oppgradert over tid, med Hamran-kjøkken fra 2008, renovert bad i 2005 og modernisert kjeller fra 2008 som fremstår funksjonell og innbydende.

Garasje med elbil-lader, bod og lekehytte medfølger. En sjelden mulighet i et attraktivt og barnevennlig område!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:
Kr 4 300 000,-
Omkostn.:
Kr 108 850,-
Total ink omk.:
Kr 4 408 850,-

Selger:
Arne Birkedal Reidun Tesdal
Birkedal

Salgsobjekt:
Enebolig, eiet. Byggeår 1949

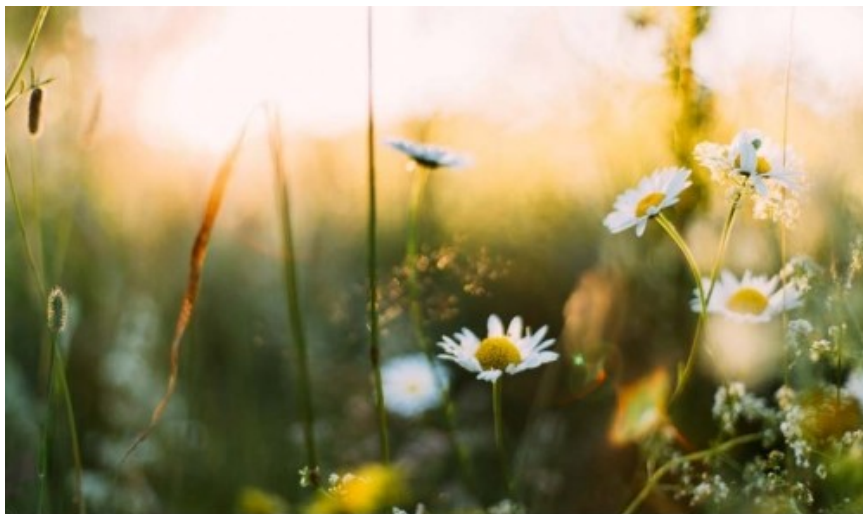
BRA-i/BRA Total
189/228 kvm

Tomtstr.:
1382 kvm

Gnr./bnr.
Gnr. 203, bnr. 648

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	39
Budskjema	130



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Vi kjøpte boligen høsten 2004.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten var helt avgjørende. Vi ønsket et hjem med kort gangavstand til skole, barnehage, sentrum og fritidsaktiviteter – samtidig som vi ville ha en flott utsikt og gode solforhold. Her fikk vi alt på én gang.

Hvorfor selger dere nå?

Livssituasjonen har endret seg. Barna har flyttet ut, og vi har selv gått videre til en leilighet.

Hva har dere likt aller best med eiendommen – og hva kommer dere til å savne mest?

Utsikten over byen! Den er rett og slett fantastisk. Boligen ligger lunt og solrikt, og vi har alltid hatt en uteplass der vi kunne nyte både sol og ly. Huset er et koselig trehus med sjel, og det har vært et perfekt hjem for en aktiv familie. Her har både barn, ungdom og voksne hatt alt innen rekkevidde, og venner har stadig stikket innom. Det sosiale, beliggenheten og utsikten vil vi savne mest.

Hva har dere satt mest pris på med området?

At alt ligger så nært, men samtidig uten trafikk rett foran huset. Vi har også hatt et trygt og godt nabolag.

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

Vinter: Lun stemning med fyr i peisen passer godt etter litt trim med snømåking.

Vår: De første solstrålene på terrassen er alltid like etterlengtet.

Sommer: Lune og solrike uteplasser, perfekt for å nyte lange, varme sommerdager.

Høst: Morgenkaffen smaker ekstra godt mens vi kikker utover byen som våkner til liv..

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig – Innholdsrik – Med nydelig utsikt.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er god plass, med garasje og i tillegg gårdsrom med plass til en til to biler.

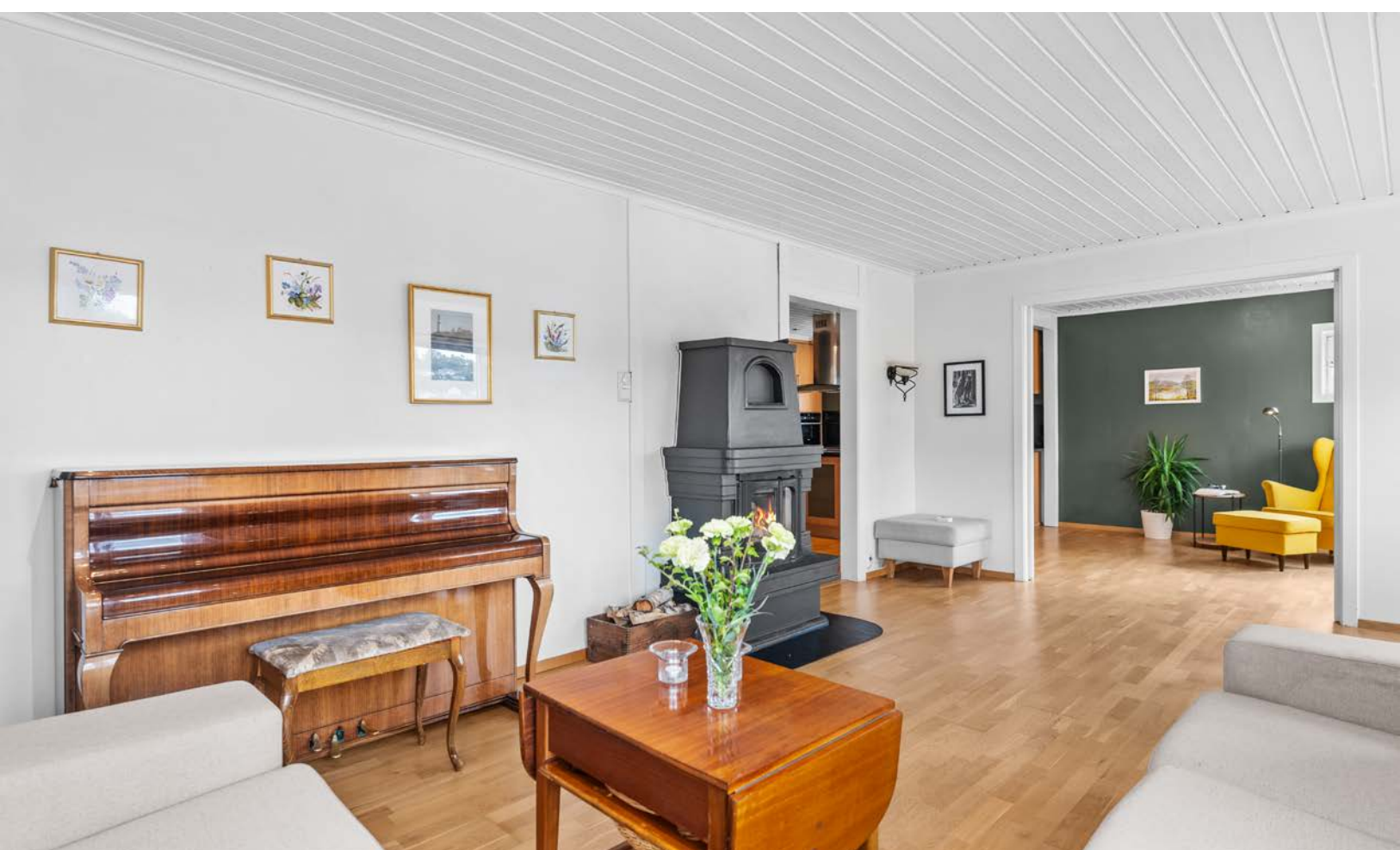
Strømforbruk?

Mars–desember 2024: 15.860 kWh

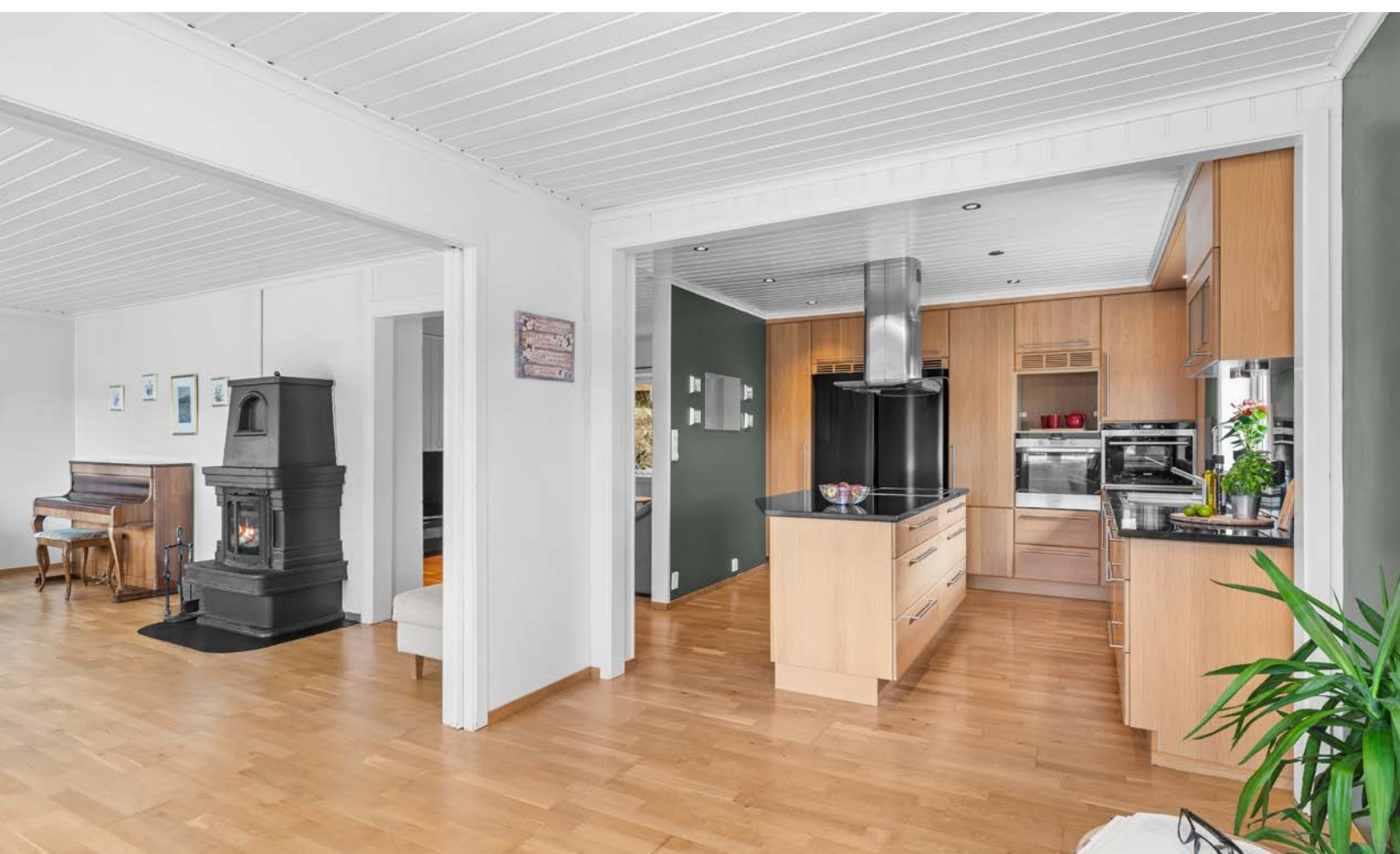
Januar–august 2025: 13.795 kWh



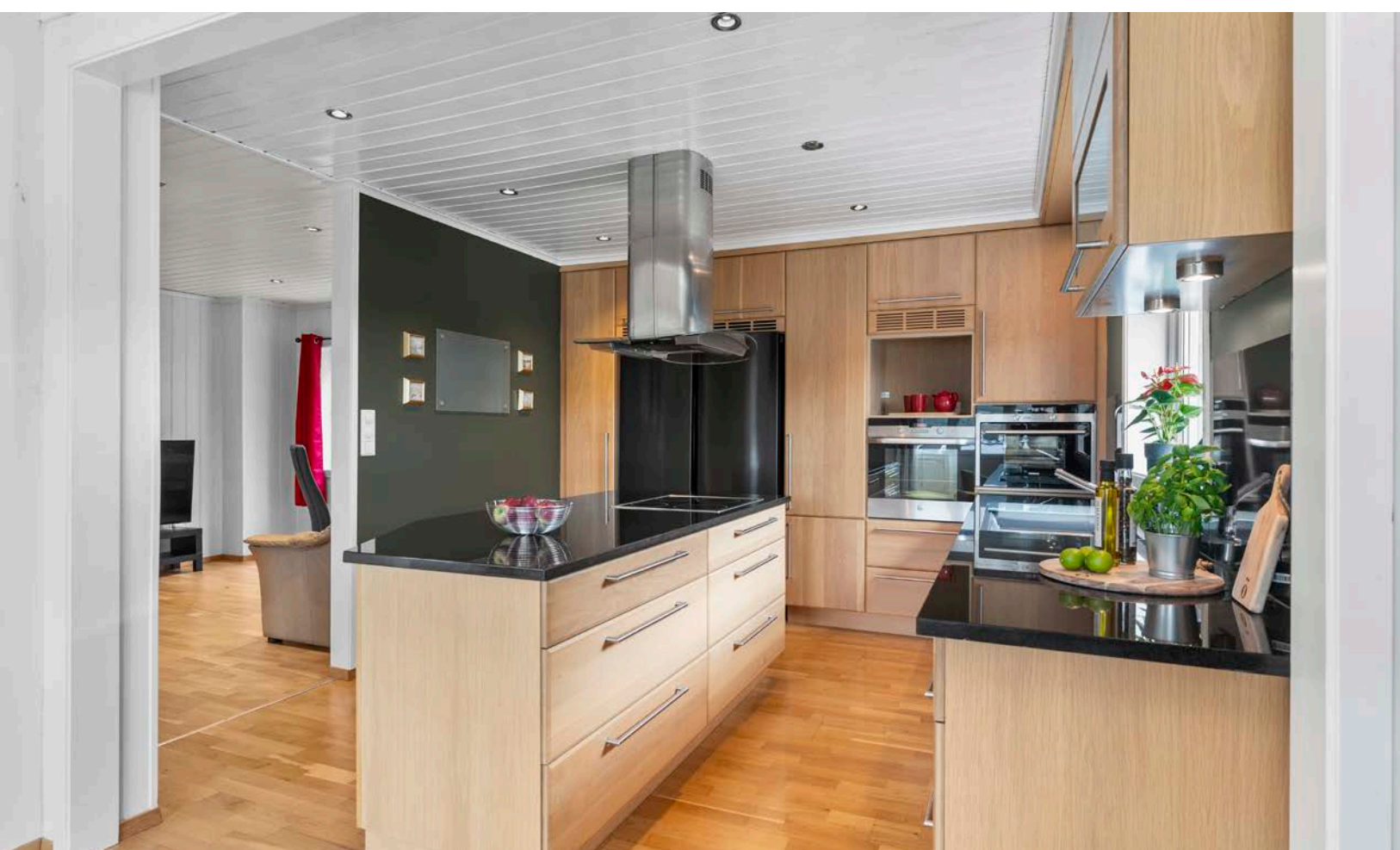






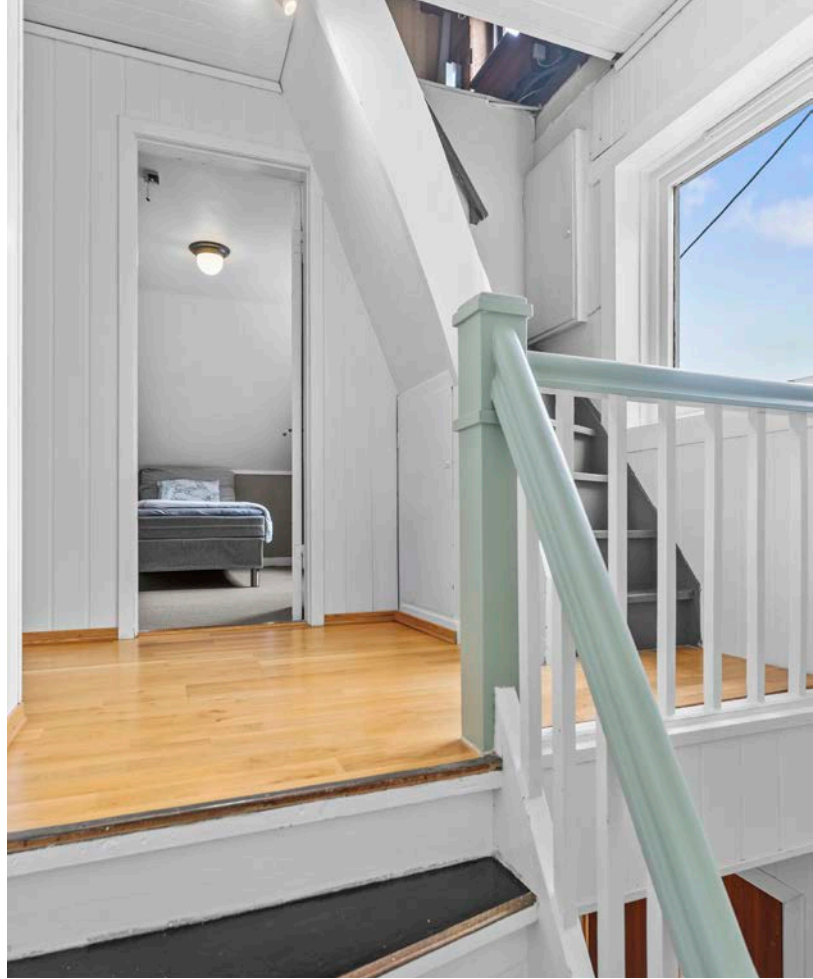












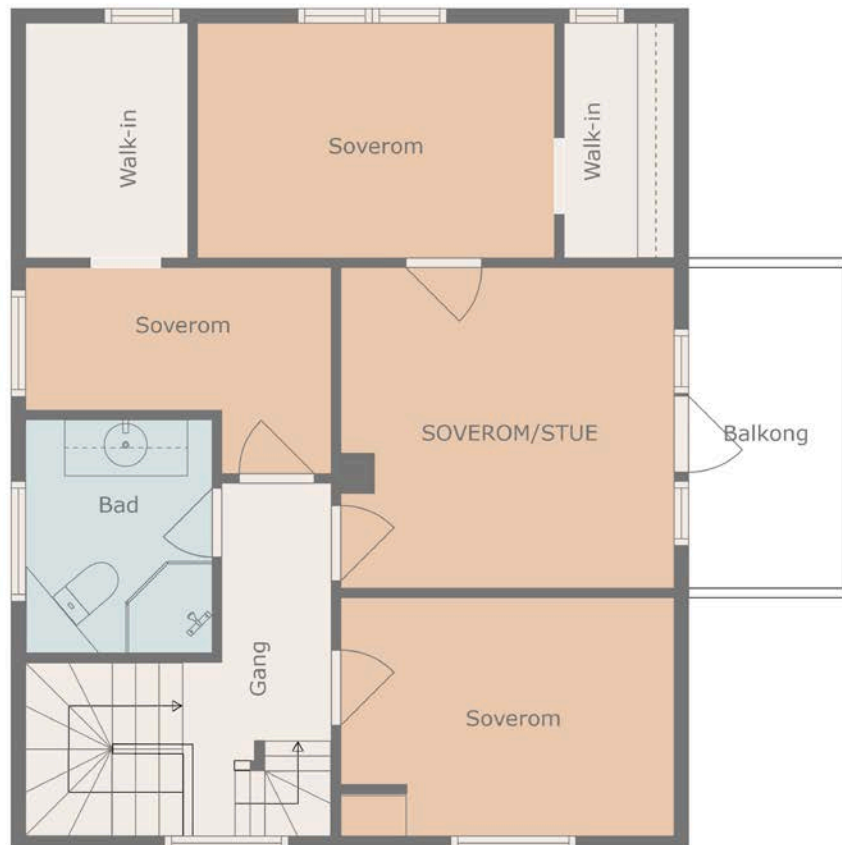






Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Utsikt fra andre etasje.

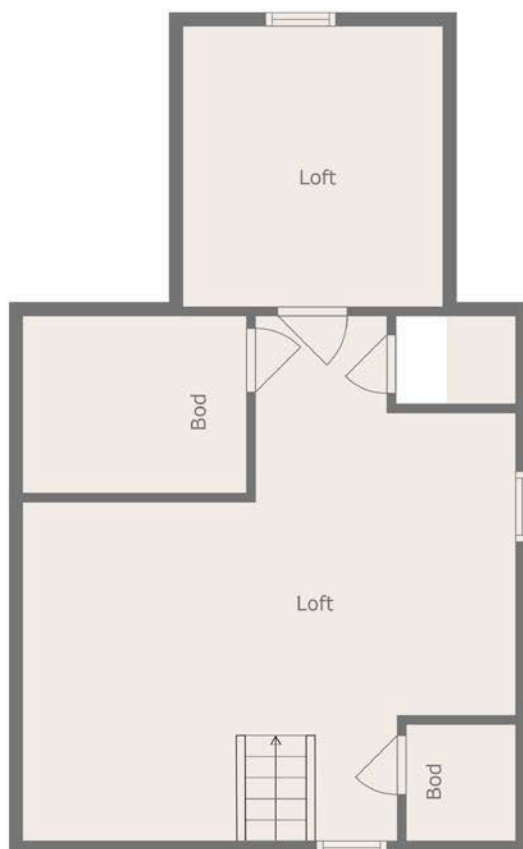






Totalt er det 4 soverom på loft, hvor man evt. kan bruke det ene soverommet som loftstue.





Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

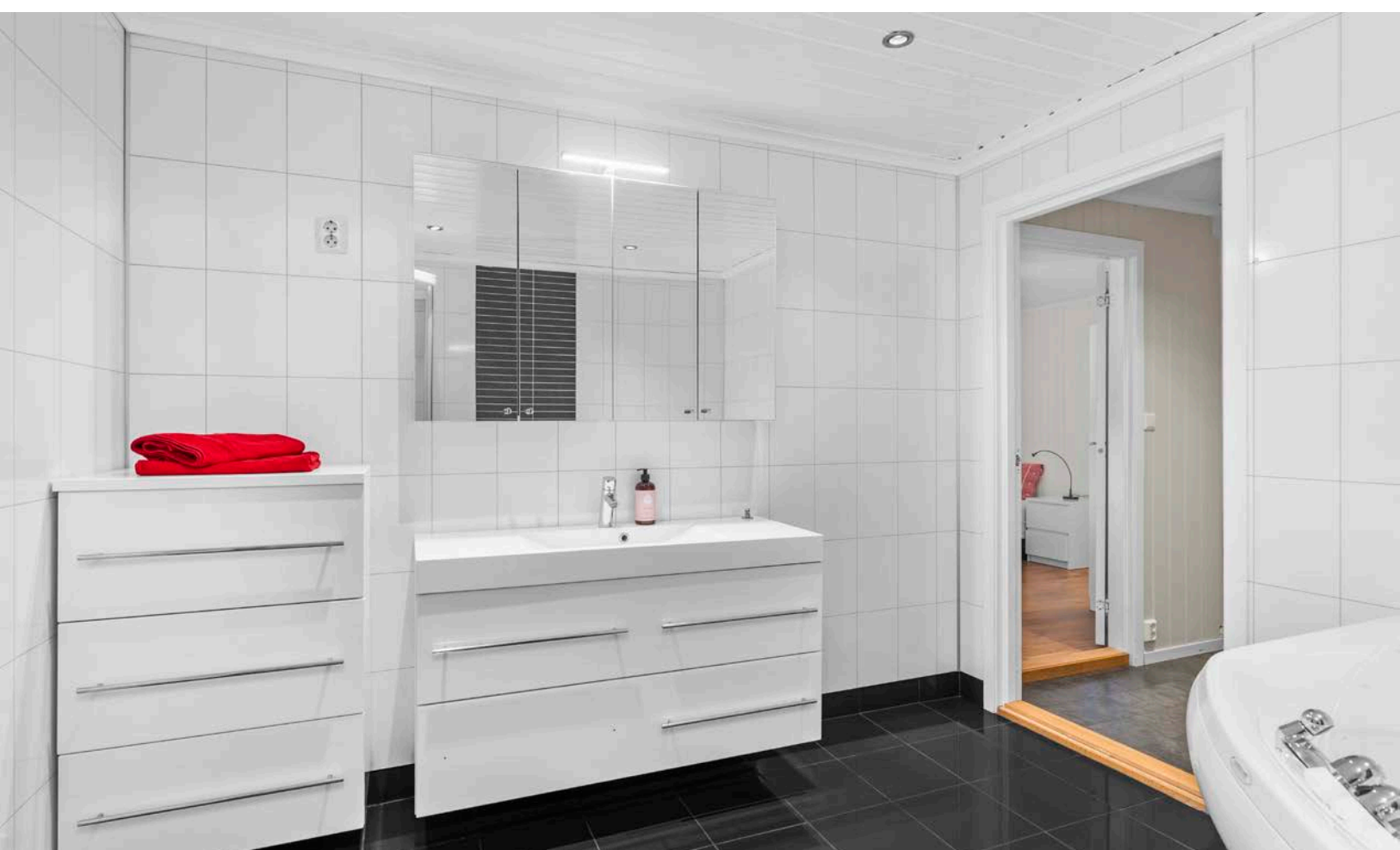


Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

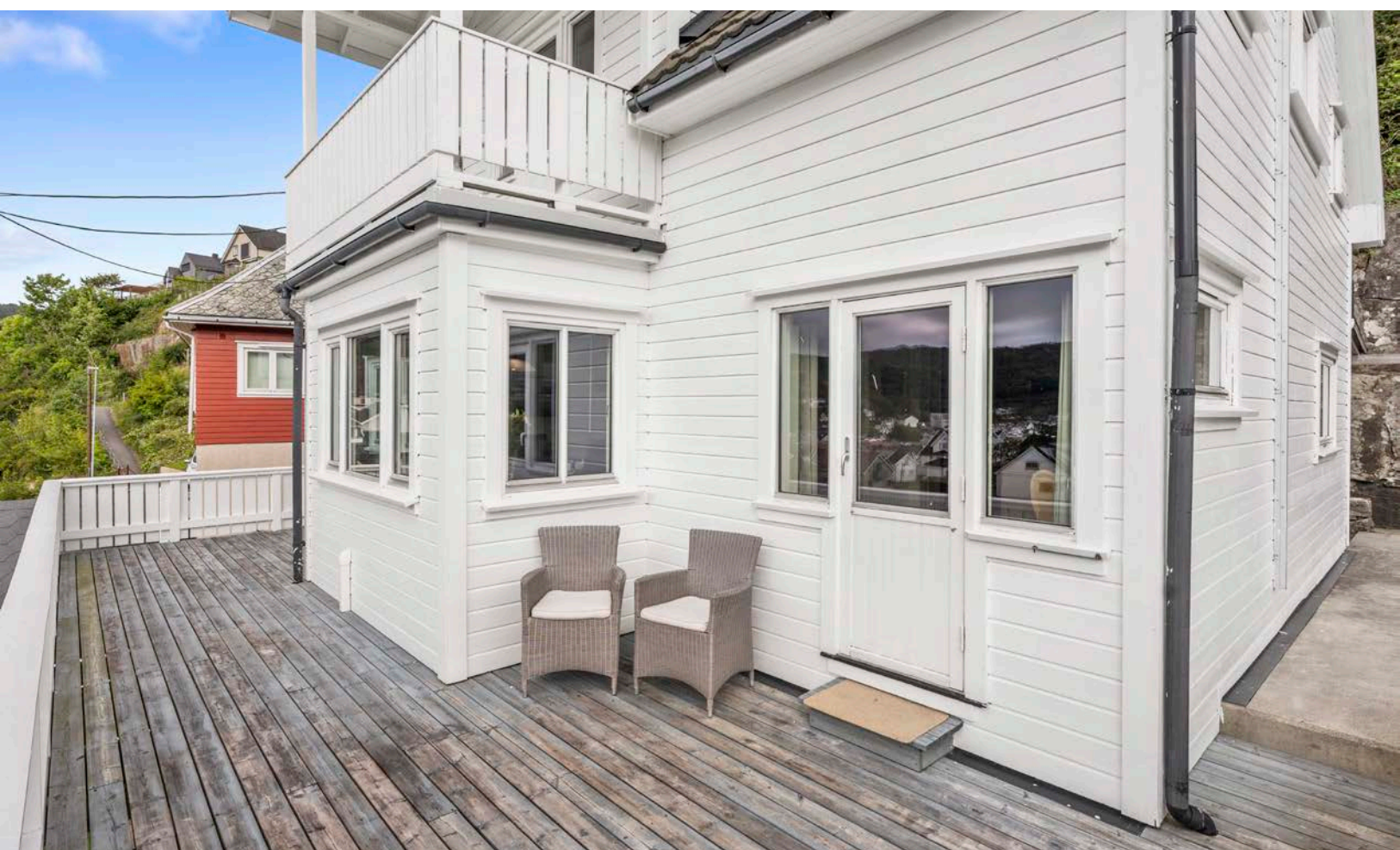
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





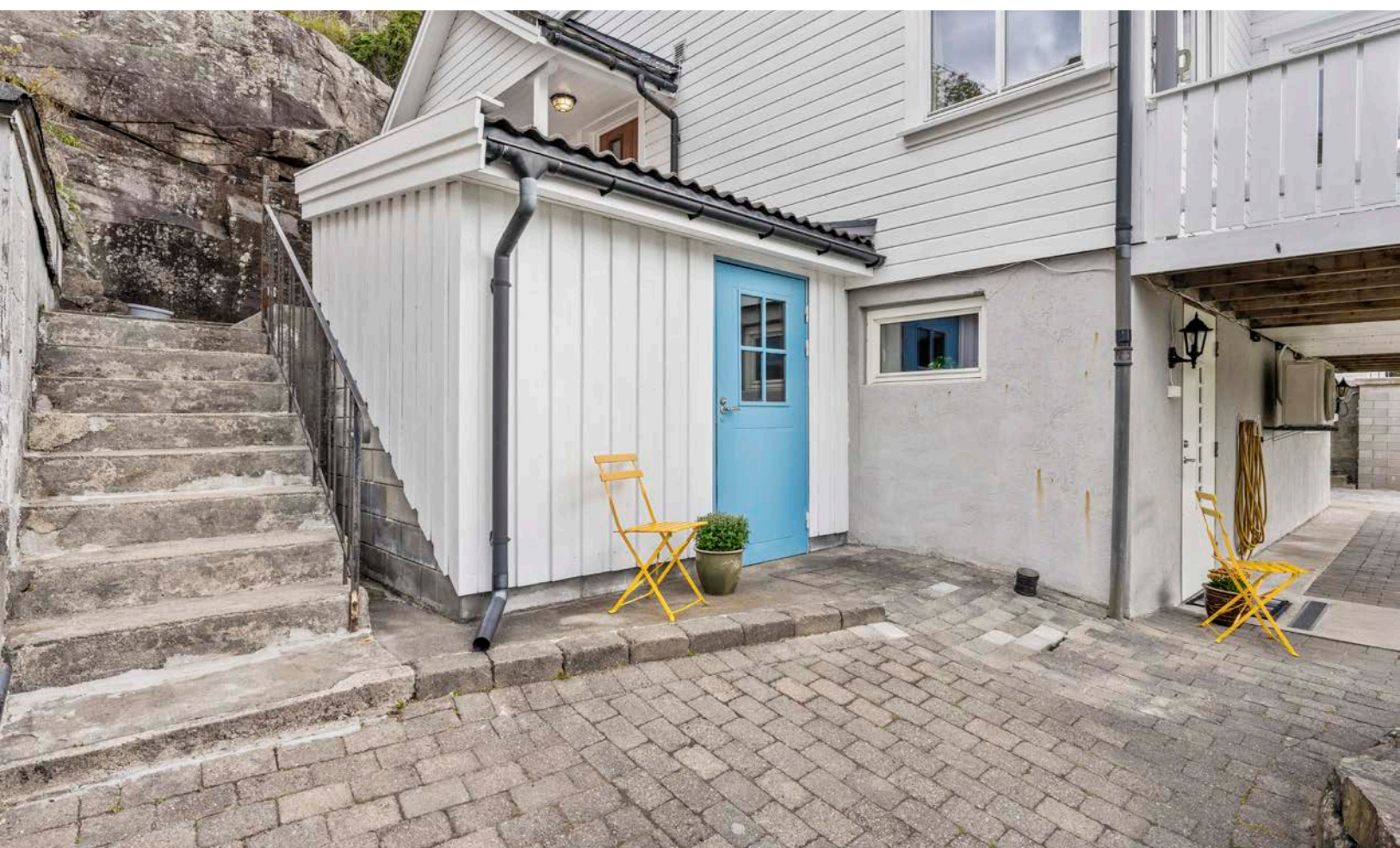
























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 228 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

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

1. etasje

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

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

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

2. etasje: 5 kvm luftbalkong i front.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1382 kvm

Tomtebeskrivelse

Med hele 1382 kvm tomt og ekstra areal på nedsiden av veien, har du sjelden store utearealer midt i byen – ideelt for lekeplass, hageprosjekter eller utemiljø tilpasset dine behov. Tomten er 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 her kommer man også 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 byens flotteste 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 rapport

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.

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

-Ja. Av og til kommet noe fukt i sluk på badet oppe.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Halvorsen Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Laget nytt bad nede - lagt rør i rør samt montert innredning.

Vegger er Alloc veggplater

montert av Strømland Trelast As. Vaskerom: Røropplegg ved Halvorsen Rør AS.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 2008: - eier selv lagt membran og fliser.

Bad oppe: Her monterte vi selv baderomsmøbler, dusjkabinett, toalett og la fliser samt panelte vegger. Gulv var støpt og røropplegg lagt av tidligere eier. Dette ble gjort i 2005.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

-Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

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

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

-Ja. Pipe på loftet fra lenge før vår tid. Overgang tilbygg i stue - vi har opplevd noen få ganger ved ekstrem regnvær at det har dryppet litt fra taket.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning og isolert bakveggen. Bygget tilbygg i forlengelse av huset. Pipehatt satt på av Brdr. Ytterdahl blikkenslager. Før vi overtok huset var det bygget på påbygg fremme og terrassen.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Jan Larsen - betongentreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Faglært dimensjonert og støpte dekket.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: satt opp ny garasje sammen med naboen. egeninnsats på gulv og vegger. Satt opp takoverbygg mellom hus og fjellet bak.

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

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Arne Birkedal

Beskrivelse av arbeidet: Er selv faglært innen området og gjort jobben selv. Drenert og gravd rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

-Hele boligen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

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

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

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Halvorsen Rør AS / Arne Birkedal

Beskrivelse av arbeidet: Nye bannledninger og nye rør i hele huset. Rør i rør opplegg.

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

-Ja. Muntlig pålegg fra feiervesen - ved evt skifte av ovn, bør pipe reoveres.

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

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Lindland Elektriske As

Beskrivelse av arbeidet: La opp nytt el.anlegg i kjelleretasje, kjøkken og TV-stue i hovedetasjen.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Flekkefjord Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert eldre anlegg + la opp strøm garasje

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: M4 Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderinger + elbil-lader installert.

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

-Ja. Innredet kjeller. Ombyggt hovedetasje. Bygget tilbygg + tak bak huset + satt opp lekehytte.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Ja. Alt gjennomgått og godkjent i 2025 i forkant av salget.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Kjeller gravd ut og innredet av oss.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Ja. Alt godkjent i 2025.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

-Ja. Begge naboer i Frydenlund Terrasse har veirett på vei fra FV44 mot vedlikehold av veien. Høydebegrensning overfor nabo ved evt bygging på tilstøtende tomteareal.

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.

Garasje på 32 kvm med el-bil lader. I tillegg medfølger også utendig bod på 7 kvm samt lekehytte.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard, er godt vedlikeholdt og renoverert over tid. Elektrisk er oppgradert i 2008 og her er to sikringssskap 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 tegnet til lekkasje på befaring.

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

Dette tilfredsstillende 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: Toppliste 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 utført vegg mot terreng, ikke tegn til fukt.

Balkong, terrasse, platting

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

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 befarings.

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 dusjnische 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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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.

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.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

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.

Kommunale avgifter

Kr 13 098 for år 2024

Informasjon om 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

Kr 6 330 for år 2024

Formuesverdi primærbolig

Kr 877 706 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 510 825 for år 2023

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 om lånefinansiering

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

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av 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
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistås av

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

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.03.2026

Vedlegg

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

 **Supertakst**

GNR: 203 BNR: 648

Bjørnar Ulvang
BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

byggkontrollsv@outlook.com
45268518

Frydenlund terrasse 4
4405 Flekkefjord

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 undertakbord, 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 tilfredsstillende 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:

Topplister mangler på grunnmursplast.
Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

Montere topplister 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 dysjnise 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 bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:

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 tomtforhold 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, tekket med glassfiber.

Innvendige overflater:

Variert 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 sikringskap, 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 varmtvannsbereider, 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 tilleggsinformasjon. 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 arealstandard (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. Rombenevnelser 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



Topplist 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: Topplist mangler på grunnmursplast. Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere topplist 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	
TG-2	
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	

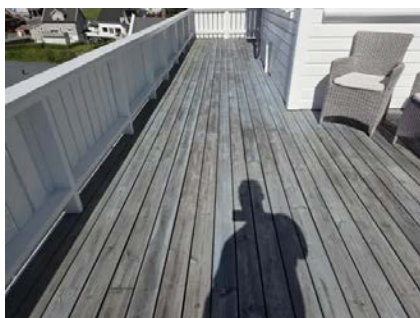
6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
U-etg. er delvis under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble renoverert/innredet i 2008.	
Er det foretatt hulltaking i utlekket 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
<p>Dokumentasjon på utført renoveringsarbeider er ikke fremlagt. Etasjen fremstår i god stand. Det er hulltatt i utforet vegg mot terreng, ikke tegn til fukt.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde fra undersiden av terrassen.



Oversiktsbilde terrassebord.

Type	Balkong, Terrasse
<p>Terrasse i 1.etg. Balkong i 2.etg. Terrasse er bygget med bjelkelag og terrassebord i tre. Balkong er bygget i tre, og tekkt med glassfiber. Balkong danner taket over utbygget stue i 1.etg.</p>	
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 befaringspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekkt?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei



Bilde av glassfibertekning 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.



Vinduer som ikke er pusset inn.

Beskrivelse

Vinduer av malte karmen i tre.
2-lags glass.
Moderne ytterdør.
Balkongdører med 2-lags glass.
Innderdører 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 karmen, 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

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 er renoveret i senere tid.	
Er det påvist skjelheter/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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Det er en del skjolder rundt om i undertakbord, 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 inndekt 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/feiluke/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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, 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 dysjinsje 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 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 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 sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	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 ventilering	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

Flislagt 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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Reidun Tesdal Birkedal

Arne Birkedal

Boligen

Frydenlund Terrasse 4
4405 Flekkefjord

4207-203/648/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Halvorsen Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Laget nytt bad nede - lagt rør i rør samt montert innredning. Vegger er Alloc veggplater montert av Strømland Trelast As. Vaskerom: Røropplegg ved Halvorsen Rør AS

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 2008: - eier selv lagt membran og fliser. Bad oppe: Her monterte vi selv baderomsmøbler, dusjkabinett, toalett og la fliser samt panelte vegger. Gulv var støpt og røropplegg lagt av tidligere eier. Dette ble gjort i 2005.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Pipe på loftet fra lenge før vår tid.. Overgang tilbygg i stue - vi har opplevd noen få ganger ved ekstrem regnvær at det har dryppet litt fra taket.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning og isolert bakveggen. Bygget tilbygg i forlengelse av huset. Pipehatt satt på av Brdr. Ytterdahl blikkenslager. Før vi overtok huset var det bygget på påbygg fremme og terrassen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Jan Larsen - betongentreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Faglært dimensjonert og støpte dekket.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: satt opp ny garasje sammen med naboen. egeninnsats på gulv og vegger. Satt opp takoverbygg mellom hus og fjellet bak

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

♦ **Ja**

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Arne Birkedal

Beskrivelse av arbeidet: Er selv faglært innen området og gjort jobben selv. Drenert og gravd rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Halvorsen Rør AS / Arne Birkedal

Beskrivelse av arbeidet: Nye bannledninger og nye rør i hele huset. Rør i rør opplegg.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Muntlig pålegg fra feiervesen - ved evt skifte av ovn, bør pipe renoveres.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Lindland Elektriske As

Beskrivelse av arbeidet: La opp nytt el.anlegg i kjelleretasje, kjøkken og TV-stue i hovedetasjen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Flekkefjord Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert eldre anlegg + la opp strøm garasje

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: M4 Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderinger + elbil-lader installert.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Innredet kjeller. Ombyggt hovedetasje. Bygget tilbygg + tak bak huset + satt opp lekehytte.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Alt gjennomgått og godkjent i 2025 i forkant av salget.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjeller gravd ut og innredet av oss.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alt godkjent i 2025

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Begge naboer i Frydenlund Terrasse har veirett på vei fra FV44 mot vedlikehold av veien. Høydebegrensning overfor nabo ved evt bygging på tilstøtende tomteareal.



Bolig selges med boligselgerforsikring

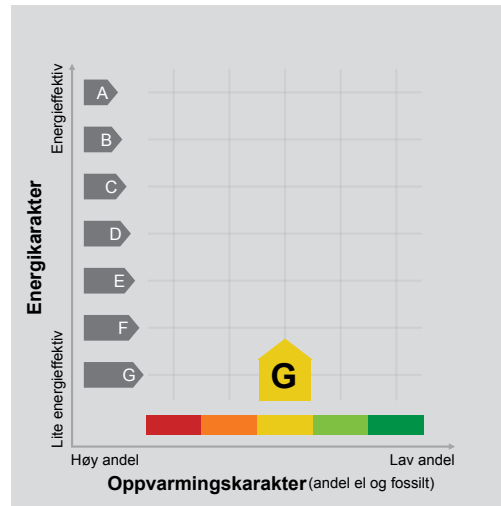
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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.

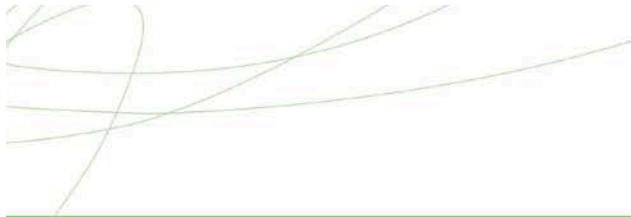
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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>)

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.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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 innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiennier 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. Vindspærre 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 veggen.

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 utskifning 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 utskifning 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

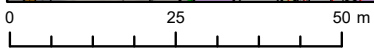
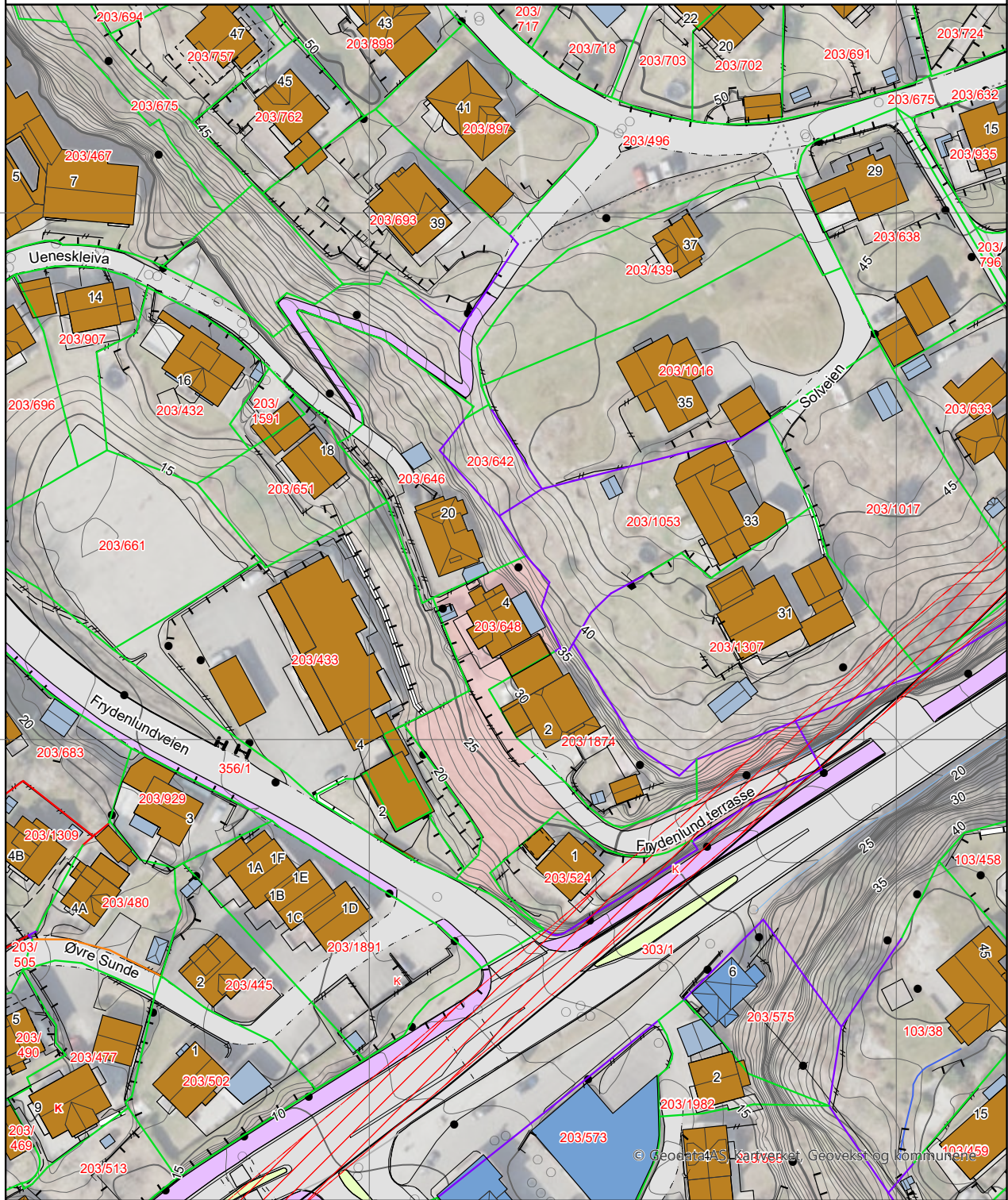
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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.

Eiendomsgrenser

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



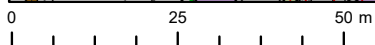
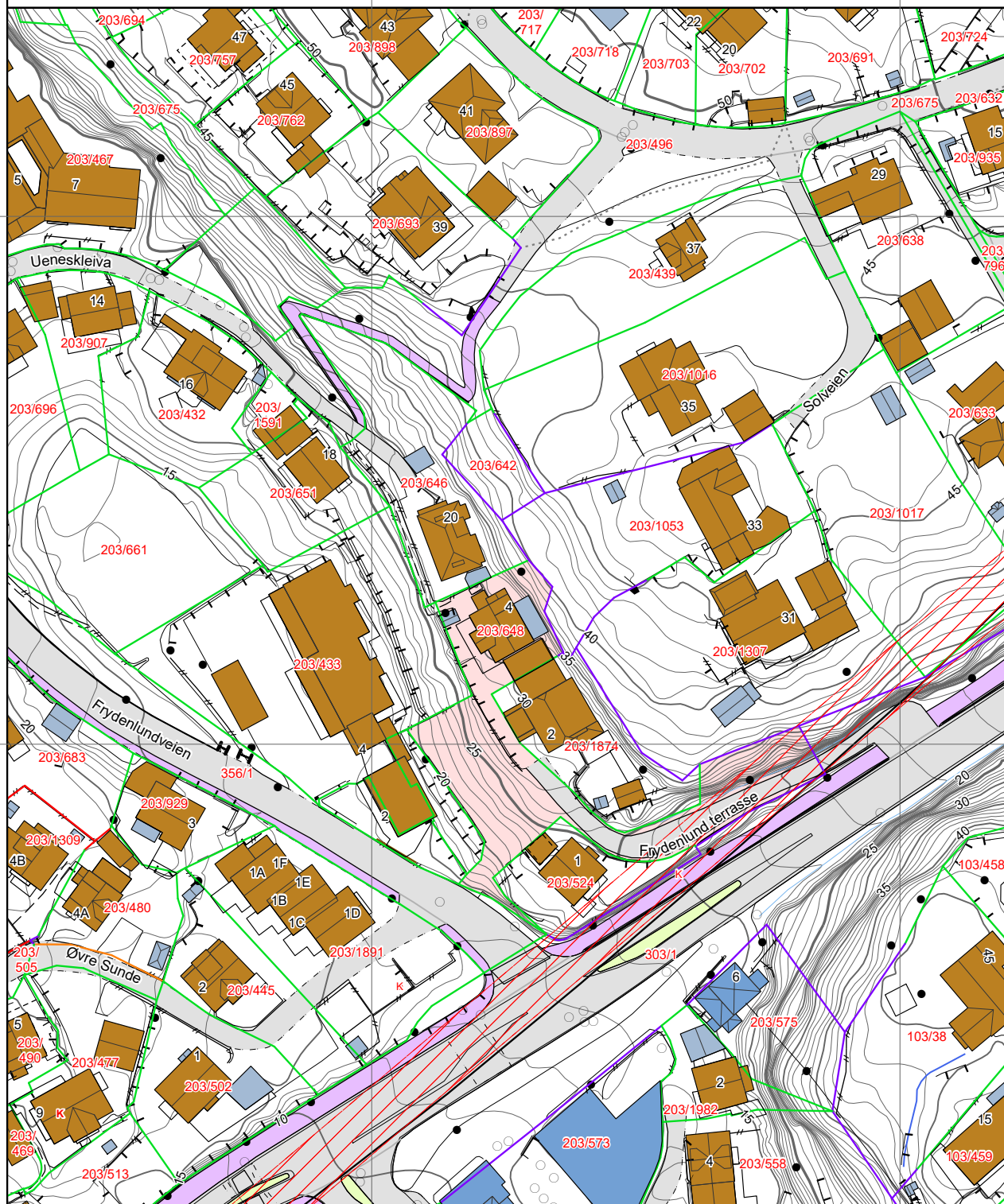
Kommune: 4207 Flekkefjord
Eiendom: 4207/203/648/0/0

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



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



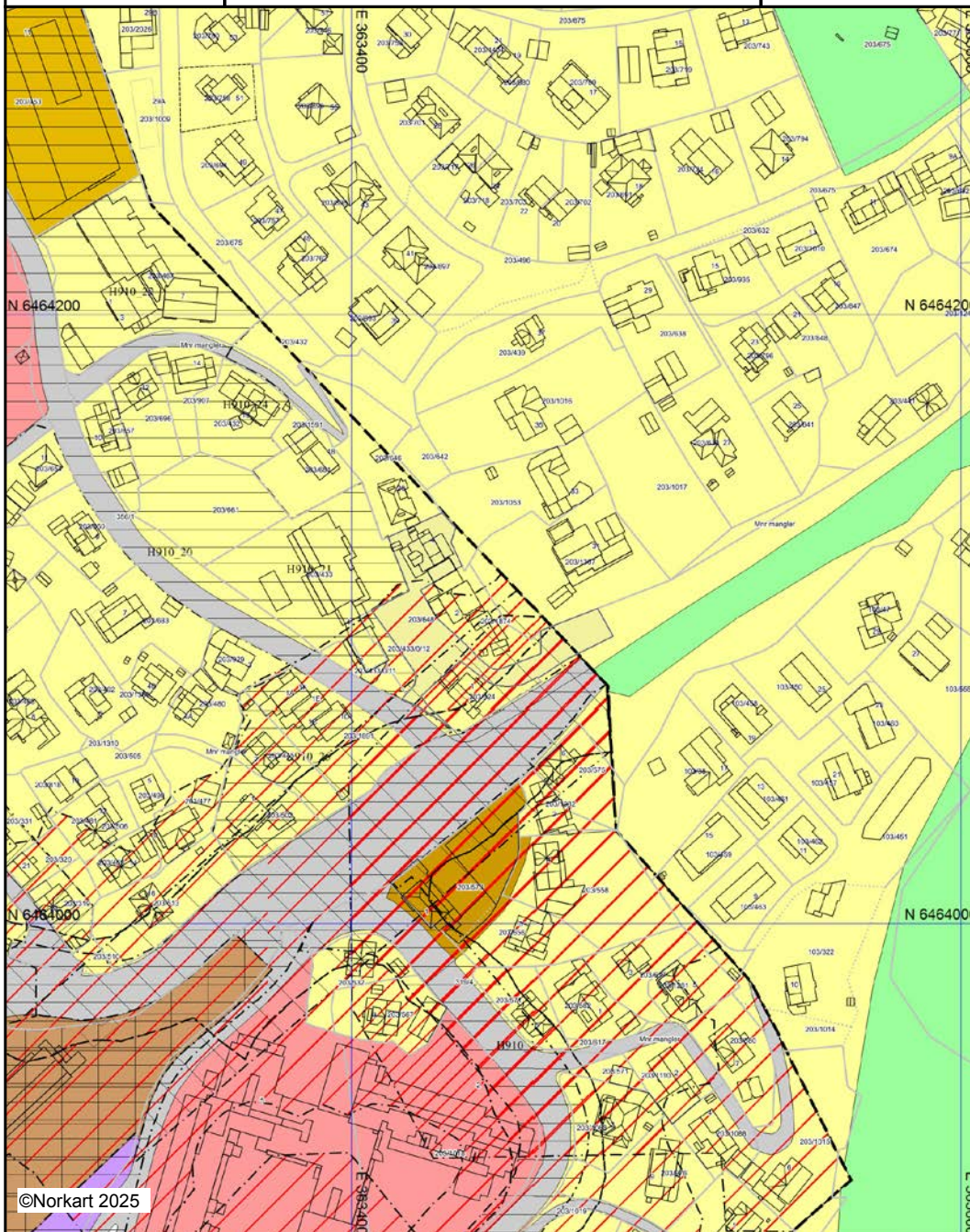
Flekkefjord kommune

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	Delareal	302 m ²
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	Delareal	655 m ²
	KPHensynsonenavn	H220_1
	KPFare	Annen fare

	Delareal 429 m ²
	KPHensynsonenavn Sikring ba
	KPSikring Byggeforsbud 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,-

Dagbokenr. 189/65
22.16/2-65Overenskomst 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 & ANDERSENTINGLYST
- 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 Trolldalen 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 eiendomsskille mellom eiendommene og oppover langs eiendomsskillet langs eksisterende gjerde til strømstolpe. Strømstolpens 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. Eieren 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

Petter Øyuni 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

Peer Øyri 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:

..... *Ammapolis*, 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 Øyri 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

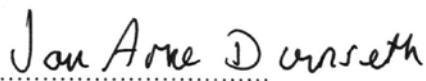
gnr 203, bnr 648, 1307, 1053 og 524 i Flekkefjord kommunehar stetevarig rett til å ha liggende vann og kloakkledninger
over eiendommen**gnr 203 bnr 519 i Flekkefjord kommune**

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.

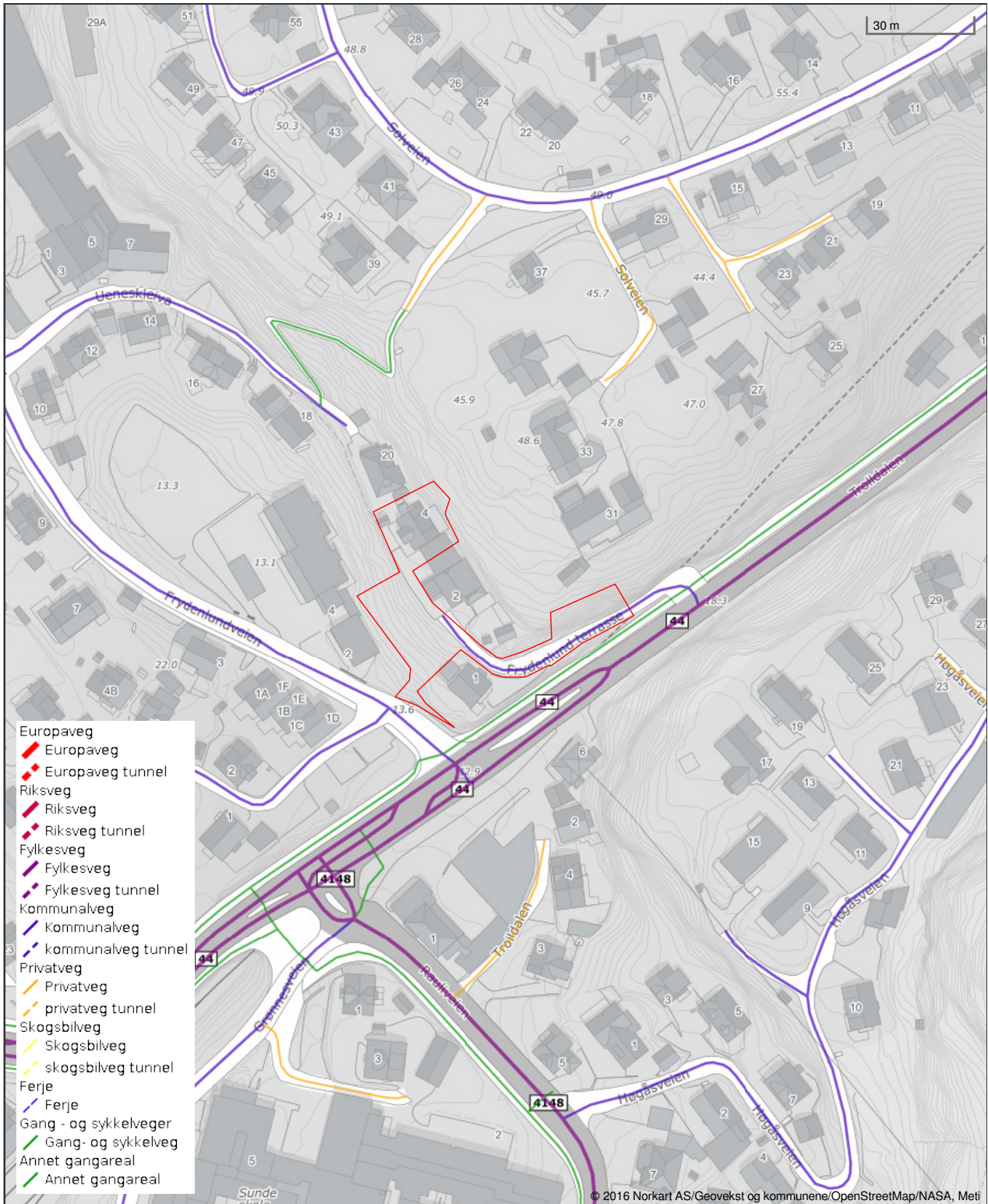
Denne erklæring kan tinglyses på gnr 203 bnr 519 i Flekkefjord.

Flekkefjord den 16. oktober 2007.


.....
Jan Arne Dunseth



Vegstatuskart for eiendom 4207 - 203/648//



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.

Returneres til:
 Advokatfirmaet Andersen & Snerthammer AS
 v/ adv. Per Øyvinn Andersen
 Postboks 1, 4401 Flekkefjord

 Fødselsnr./Org.nr. 979693877
 Ref.nr. 8645
 DAGBOKNR: 364581
 06 MAI 2008

 Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

STATENS KARTVERK

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

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja

Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg
Bruk av grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig B eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig	<input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkehus RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet

2. Kjøpesum	kr 2 200 000,-	Utløst til salg på det frie marked	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave(helt 2 eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> Skifte- 6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	kr 2 200 000,-
---	----------------

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

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
070373 [redacted]	Frode Didriksen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
011275 [redacted]	Tonje Hasselknippe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

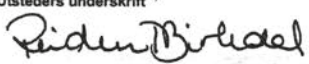

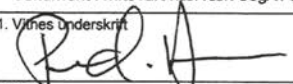
 Doknr: 364581 Tinglyst: 06.05.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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 bysse på denne eiendom over en høyde tilsvarende 50 cm lenger enn kjellegulv i bolig oppført på gnr. 203 bnr. 1874 i Fl. fjord.

Dato	Utstederens underskrift
060308	Arne Birkedal Reidun Birkedal

Rett kopi bekreftes



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾ 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. ⁶⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser Dato 060308 Sted Flekkefjord	
Utsteders 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	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
SF0214B	TINGLYST DAGBOKNR. 364581 06 MAI 2008 STATENS KARTVERK

Skjøte

Side 2 av 3

u. 100 -
 " 15 -
RETT GJENPART BEKREFTES
FLEKKEFIORDS SPAREBANK

W. W.

Bakke

6/6.77
DAGBOK nr.
01214 - 1977
FLEKKEFIORD
SØRENKRIVERI

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. Brekke 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.

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

.....~~2222~~ 170411 [REDACTED].....
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



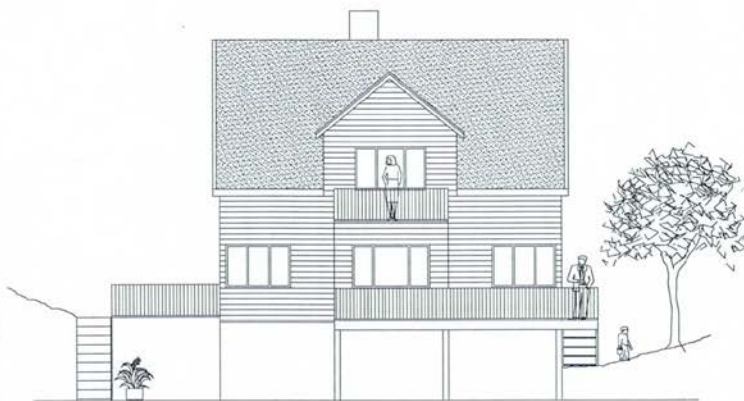
09/02372-001



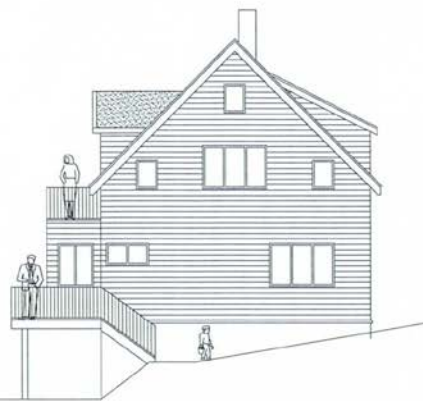
FASADE MOT NORD-VEST

REV. INDEK	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SON	DATO
Omar Schevik Arkitektkontor AS Siv. ark. MNAL					
Dato	Konstr./tegnst	Målestokk	Trellebakken Telefon: 38 32 10 08		
27.10.00	Omar	1:100	Postboks 92 Telefon: 38 32 10 05	4401 Flekkefjord Mobilif: 95 79 46 08	
Filnavn	Codeynt	Epost: os@ommar.no		Erstatning for:	
fasade-NV.dwg				Erstatet av	
Anette E. Larsen/Trond Glendrange				P007-04	
FRYDENLUND TERRASSE 22					
FASADE MOT NORD-VEST					
Revisering	Indec	Beregning			

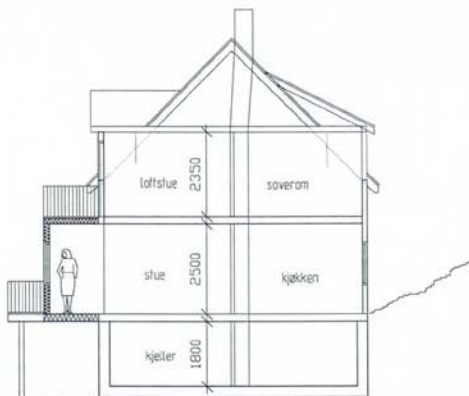
00/02372-001



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

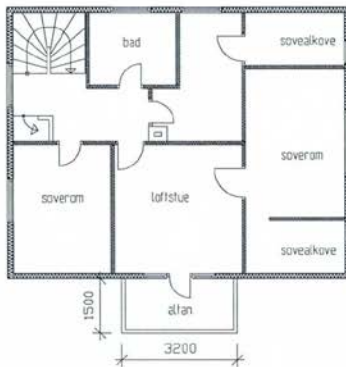


SNITT

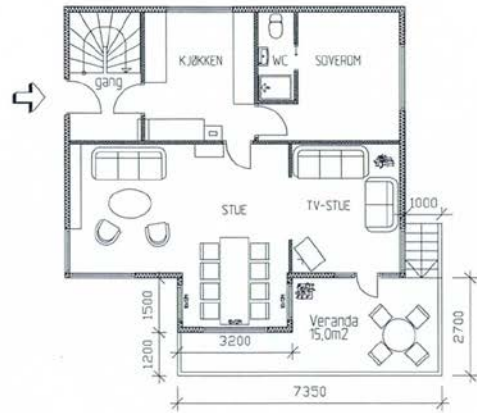
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GELDER		SIGN	DATE
Omar Schevik Arkitektkontor AS Siv. ark. MNAL					
Date:	27.10.00	Konstr./Tegnet:	Omar	Målestokk:	1:100
Filnavn:	fasader.dwg	Syddyp:		Trøllebekken	Telefon: 38 32 10 08
				Postboks 92	Telefax: 38 32 10 09
				4401 Flekkefjord	Mobil: 95 79 46 08
				Epost: os@omar.no	
Anette E. Larsen/Trond Glendrange				Erstatning for:	
FRYDENLUND TERRASSE 22				Erstattet av:	
FASADER OG SNITT				P007-03	
Navn/ark:		Index:		Beregning:	

00/02372-001

Plan 2. etasje

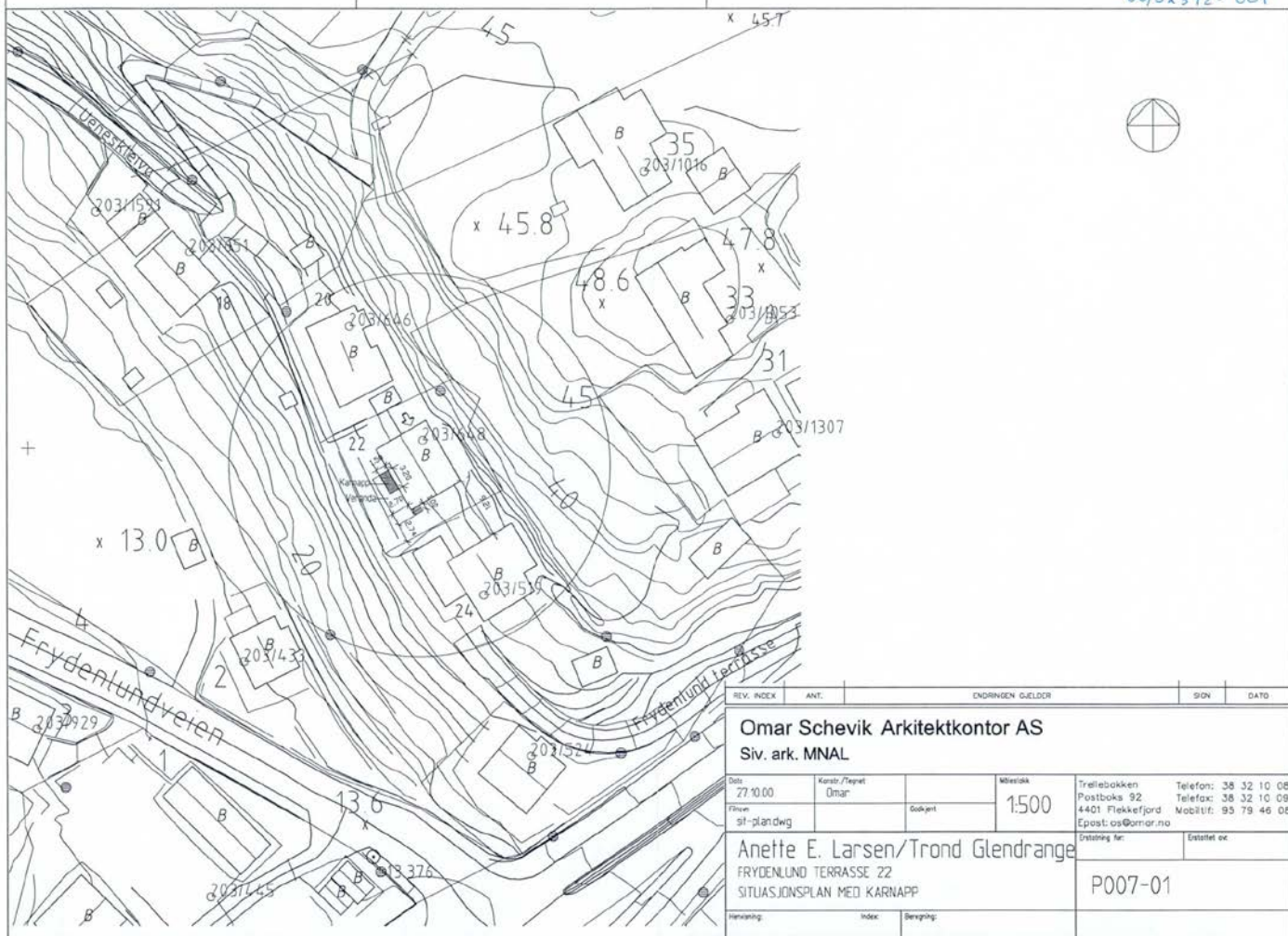


Plan 1. etasje



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIEN	DATO
Omar Schevik Arkitektkontor AS Siv. ark. MNAL					
Date:	27.10.00	Konstr./Tegnet:	Omar	Målestokk:	1:100
Filename:	planer.dwg	Dokument:		Treflebukken Postboks 92 4401 Flekkefjord Epost: os@omar.no	
Anette E. Larsen/Trond Glendrange				Erstatning for:	
FRYDENLUND TERRASSE 22				Erstatet av:	
ETASJEPLANER				P007-02	
Henvisning:	Index:	Beskrivelse:			

06/02372-001



REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDR		SIGN	DATE
<p>Omar Schevik Arkitektkontor AS Siv. ark. MNAL</p>						
Date:	27.10.00	Konstr./Tegnet:	Omar	Målestokk:	1:500	Trellebakken Postboks 92 4401 Flekkefjord Epost: os@omar.no
Filnavn:	st-plan.dwg	Godkjent:				Telefon: 38 32 10 08 Telefax: 38 32 10 09 Mobil: 95 79 46 08
<p>Anette E. Larsen/Trond Glendrange</p>					Erstatning for:	
<p>FRYDENTLUND TERRASSE 22 SITUASJONSPLAN MED KARNAPP</p>					Erstatning av:	
<p>Hensikst: _____</p>					P007-01	
Hensikst:		Index:	Beregning:			

J.nr. 71/48
Wm.F./R.G.

1

Herr T. Øysæd,
her.

Ad. våningshus matr.nr. 648, Flekkefjord.

En har bemerket 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 (glassvattmatter e.l.) i 1. ste etg. selv innen utgangen av 1948.

Flekkfjord 10/3 - 48

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

Fl. Hord 16/6-48
R.G. (sign)
Dom.

Bl. nr. 727b
 RICH. ANDVORD
 ETABL. 1865
 OSLO
 9-64

TL 101
 St. 30.-

Dagboknr. 191/65
 TL. 16/2-1965

Skjøte

Undertegnede EDVIN DUNSETH

født 29-2-1912
 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til TORBJÖRN M. DUNSETH

født 7-7-1938
 (Datum og årstall)

Del av min/vår eiendom iflg.målebrev av 20-1-1965, 898m²

g.nr. ----- br.nr. ----- av skyld mk. ----- 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 1965

Edvin Dunseth
 (Utstederens underskrift)

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

Odd Solvang Ingrid Fosedal
 Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmedler, 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.

Har 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

Bebyggelses 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre