

Prospekt

Sentralt beliggende og mot grensen til det lille område som er Hollenderbyen.

Sirdalsgaten 10 ligger midt i den historiske Hollenderbyen i Flekkefjord sentrum, med kort gangavstand til bryggekanalen, butikker, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige sentrumsfunksjoner. Eiendommen ligger i en trivelig gate, og Flekkefjord museum ligger ved enden av gaten.

Eiendommen består av en enebolig over tre etasjer, grovkjeller og et eldre uthus. Boligen ble oppført i 1837 og er restaurert med vekt på tilbakeføring av autentiske bygningsmiljøer, herunder med blant annet håndtrykkede tapeter, linoljelasur, originale ildsteder, eldre fyllingsdører og historiske overflater. Uthuset inneholder et eldre privat bad som er omtalt som Flekkefjords eldste. Dette er ikke i funksjon pr. nå, hvilket heller ikke utedoen er.

I første etasje er det hall med trapp, gang, to stuer, soverom, kjøkken og toalettrom. Andre etasje består av trapperom, tre stuer, kjøkken, baderom(ikke i funksjon) og bod. Loftsetasjen har trapperom, to soverom og bod, samt areal med lav himlingshøyde. Kjelleren er en grovkjeller med tre lagerrom. Uthuset har lagerrom, bod, utedo, verksted og bad, der utedo og bad ikke har funksjon nå.

Det er opplyst at det elektriske anlegget ble skiftet i 2023/2024 og kontrollert i 2024. Det er videre opplyst om nytt kjøkken og toalettrom i første etasje, ny varmtvannsbereder samt arbeider med takstein, vindskier og terrassetak i bakgården. Badet i andre etasje er ikke ferdigstilt og må totalrenoveres.

Boligen er en eldre, verneverdig eiendom med naturlige skjevheter og flere bygningsdeler med høy alder. Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Særlig må kjøper merke seg forhold knyttet til takteking, etasjeskiller, bad i andre etasje, utvendig trapp, drenering, vinduer, røranlegg og grovkjeller. Ad verneverdig og kulturminner så bes om at man leser hva som skrives om dette i utskrift fra matrikkeldata.

Eiendommen ligger midt i sentrum med kort vei til handel og de fleste fasiliteter. Etter hva man kjenner til har det skjedd noe ominnredningsarbeider gjennom årene, det er pusset opp og renoverert noe, men man må ta høyde for ytterligere renovering og oppussing. Det tas forbehold om lovlighestiltak på utførte arbeider på eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest, og heller ikke samsvarserklæringer. Det er ikke utarbeidet egenerklæring og ytterligere opplysninger fra eiers side, men en tidligere egenerklæring fra eier fra 2025 vedlegges prospektet. Dette er et tvangssalg, der opplysninger i prospekt og salget for øvrig er i hht lov om Tvangsfullbyrdelse. Les eierskifterapporten nøye.

Litt historikk om eiendommen og dens tidligere eier:

Boligen ble oppført i 1837, og en tidlig eier var Hans Syvert Jacobsen f. 1836, som både var forretningsmann og drev med skipshandel. Han ble senere skipsmegler og seilskutereder, han eide rutebåten 'Rap' som gikk i rutetrafikk til Feda, Lista og Hydra, han hadde interesser i byens industri og var også med på å starte Flekkefjords Ullvarefabrikk i 1893. Han var flere år medlem av bystyre og formannskap, byens ordfører i 1889 og senere stortingsmann. Han hadde kontor i Kirkegaten 43, parallellgaten til Sirdalsgaten, og fikk bygget bro/snarvei som er der i dag også. I 1887 bygget han sommerstedet Fjeldstuen (Fjellstuen), der han anla en fantastisk park bl.a basert på rester fra Dalens garveri som ble blandet med jord, og der ballast fra egen seilskute ga grunnlag for trær og blomster fra sydlige land.

Av senere eiere nevnes Sigvald Johansen, som var den som i 1949 søkte om å få innlagt klosett. Johansen-familien, hans barn og også deres ektefeller, hadde flere viktige roller i motstandsbevegelsen under krigen. Så ble da også Sirdalsgaten 10 værende i familien Johansen – og senere gren av denne familien Ingebretsen – sitt eie frem til nyere tid.

Eiendommen bærer altså på mye historie, og nåværende eier har nedlagt mye engasjement for å bringe boligen tilbake til sin gamle ærverdige og herskapelige stil.

Så vil det være opp til den neste eier hvordan han vil forme og ivareta eiendommen videre.

Som nevnt så ligge eiendommen i ytre grense mot Hollenderbyen, dette nevnes da det ikke er slik at alle gamle hus i Flekkefjord ligger i Hollenderbyen, noe som noen ganger blir feil fremstilt. Et foto fra Flekkefjord kommune viser markert med grått hvor liten Hollenderbyen var. Det er mange begrensede stedsnavn i denne delen av byen som Flikkestø, Øvrebyen og der det var aktiv handel som både kunne by på baker, smed og andre forretninger og tjenester for sitt nærområde.



KOMMUNALT KART: Såååå liten var Hollenderbyen –

Adresse og registreringsbetegnelse:

Sirdalsgaten 10, 4400 Flekkefjord, gnr.203 bnr. 62 i Flekkefjord kommune.

Eierforhold:

Selveier.

Heftelser og tilliggende rettigheter:

Se matrikkel og kopi av ubekreftet utskrift fra Infotorg vedr. grunnboken

Grunnareal:

Areal; ca. 180m2 iflg. ambita. Se situasjonskart, ikke opplyst om eiendommen er oppmålt og det tas derfor forbehold om arealets størrelse.

Bebyggelsesareal, alder, byggemåte, innhold:

Arealer: *Bolig: BRA-i 213 m². BRA-e 54 m². ALH 34 m². GUA 301 m². Sum BRA hovedhus 267 m².*

Uthus: BRA-e 57 m². ALH 8 m². GUA 65 m². Sum BRA uthus 57 m².

BRA-i 213 m². BRA-e 111 m². BRA totalt 324 m².

Byggeår: *Ca. 1837*

Byggemåte: *Tre og mur.*

Inneholder: *1.etg: Hall m/trapp, gang to stuer, soverom, kjøkken og toalettrom.*

2. etg: Trapperom, 3 stuer, kjøkken, bad (finnes ikke), og bod.

3. etg: Trapperom, 2 soverom og bod. Kjeller: Diverse lagerrom.

Uthus: Lagerrom, bod, utedo, verksted og bad (fra gammelt av)

Ligningsverdi:

*Iflg. Skatteetaten opplyses likningsverdi for 2023 å være Primærbolig kr. 375.000,-
Sekundærbolig kr. 1.500.000,-.*

Offentlige avgifter:

Teknisk Etat opplyser at det i 2025 ble fakturert kommunale avgifter med ca. kr. 5.893,61 for Feiing, Eiendomsskatt, Vann, Avløp jfr. vedlegg. I tillegg kommer årlig renovasjonsgebyr til

IRS ca. kr. 3.000,-. Det tas forbehold om prisstigning/endringer. Avgiftene innkreves normalt 2 ganger i året, 1. april og 1. oktober.

Forholdet til konsesjonslovgivningen og boplikt:

Det er ikke boplikt i kommunen.

Forholdet til offentlige planer:

Boligen ligger i bykjernen i Flekkefjord, plantype Kommuneplan, endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 10.12.2020. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Se vedlegg til prospekt.

Vann/kloakk:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Forsikring: Fremtind

Prisantydning:

Takst: kr. 1.750.000,-. Dokumentavgift (for 2026: 2,5%) på kr. 43.750,- forutsatt kjøpesum kr. 1.750.000) og tinglysingsgebyr (for 2026: kr. 545,-) kommer i tillegg til kjøpesummen. Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kommer i tillegg (for 2026: pantobligasjon: kr. 545,- attestgebyr. Kr. 250,-). Det tas forbehold om endring av offentlige gebyrer. Gebyr for skjøte samt inneståelseserklæring kr. 12.500 i tvangssalg. Tiltredelsesomkostninger basert på kjøpesum kr. 1.750.000,- beløper seg til ca. kr. 1.807.590,-. Bud ønskes.

Brannteknisk kontroll:

Ikke kontrollert. Kjøper må selv kontrollere.

Det elektriske anlegget:

Kjøper må selv kontrollere. Ikke fremlagt samværserklæring. Ikke Energimerket og satt i laveste kategori.

Overtakelse:

I hht lov om tvangsfullbyrdelse.

Oppvarming:

Ikke kontrollert. Kjøper må kontrollere/utbedre før bruk.

Øvrige opplysninger:

Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil og mangler. Det foreligger ikke ferdigattest eller samsvarserklæringer, og det tas forbehold om godkjente byggearbeider eller andre lovlighetstiltak. Eiendommen selges som den er og etter regler i lov om tvangsfullbyrdelse og med de feil og mangler som er og måtte være. Det foreligger eierskifterapport. Det vil ikke bli foretatt ferdiggjøring eller oppgraderinger av selger, og det forutsettes at budgiver selv foretar undersøkelser før bud inngis. Det tas forbehold om at uttrydding og nedvask ikke vil finne sted, samt at hvitevarer ikke medfølger eiendommen. Kjøper oppfordres til å lese prospekt med eierskifterapport og vedlegg nøye og undersøke eiendommen nøye sammen med sakkyndig person før bud inngis. Dette er et tvangssalg og det er begrenset adgang til mangelsinnsigelser. Eiendommen er ikke ny og har mangler. Salgsarbeidet og prospekt utføres i hht tvangsfullbyrdselslovens regler, hvorefter det også tas forbehold om feil.

Meglers vederlag:

Betales etter gjeldende regler ved tvangssalg.

Vedlegg som vedlegges prospekt eller utgis på forespørsel:

- *Ubekr. Gr.boksutskrift, matrikkelutskrift, situasjonskart og kart fra Ambita (disse kart tar alle forbehold om feil opplysninger).*
- *Eierskifterapport. Takstmanns uttalelse.*
- *Plankart, reguleringsbestemmelser, utsnitt og tegnforklaringer*
- *Historiske søknader.*
- *Eiers tidligere egenerklæring*
- *Forsikringsdokumentasjon*
- *Opplysninger i tvangssalg.*
- *Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på følgende.*
- *Budskjema.*

Visning: Etter avtale.

Øvrige opplysninger: Adv. Lilly Marie Kongevold tlf. 38 32 50 50 / 90 55 37 89.