

# ARENDAAL

BARBUGÅRDSJORDET 13B, 4844 ARENDAL

Lys og innbydende leilighet sentralt beliggende i flotte omgivelser! 3 soverom | Balkong



Prisantydning: 1 750 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Velkommen til Barbugårdsjordet 13B!

Leiligheten ligger i tredje etasje og har en smart planløsning med tre soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong med en åpen forlengelse utenfor. Ved inngangen ligger to soverom til venstre og bad og vaskerom til høyre. Det tredje soverommet har adkomst fra stuen, som også har en åpen løsning mot kjøkkenet.

Planløsningen fungerer godt med tydelig inndeling mellom private rom og oppholdsrom, god flyt mellom stue og kjøkken, og ekstra uteplass som forlenger oppholdsarealet.

Velkommen til visning!

<b>Adresse</b>	Barbugårdsjordet 13B
<b>Prisantydning</b>	1 750 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	15 196,-
<b>Totalpris</b>	1 983 560,-
<b>Fellesgjeld</b>	218 364,-
<b>Felleskostnader</b>	Kr 5 699,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	73/93 kvm
<b>Eierform</b>	Andel
<b>Byggeår</b>	1965
<b>Tomt</b>	1270.6 kvm

Kontaktperson i Exbo

Martin Olsen  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
avd. Arendal  
Telefon: 982 80 342  
Mail: mo@exbo.no



# INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 22 Plantegning
- 24 Egenerklæring
- 29 Tilstandsrapport
- 83 Boligkjøperforsikring
- 86 Budskjema



Exbo avd. Arendal  
Vesterveien 4  
4836 ARENDAL  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm. Bod, bod 2. 3. etasje

BRA-i: 73 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, vaskerom, bad, entré.

BRA-b: 9 kvm.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er to boder i kjeller på totalt 11 m2 som er beregnet inn i arealet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1270.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Opparbeidet asfaltert parkeringsplass, plen og beplantning.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i Barbugård II borettslag. Her er det gangavstand til sentrum via snarvei ned Hansesbakken, kort vei til dagligvarebutikk med post i butikk på Nyli eller på Birkenlund. Fantastiske turområder med lysløype inn fra Ribbervann. Birkenlund skole med SFO, svømmehall og fjellhall. Flere barnehager i området.

### Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

### Bygningssakkyndig

Gøran Bardoff

### Type takst

Tilstandsrapport

### Selger

al Shadalia Nuri Mohammed

### Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket. Tiltak: Vinduene er ganske slitte, og det vil være naturlig med utskifting i nær fremtid.

Terrassedøren til balkongen har påvist utettheter mellom karm og dør. Terrasse/balkong hvor den ene delen er innglasset.

### INNVENDIG

Laminat på gulv i stue og soverom. Belegg på kjøkkengulv. Vegger har malte flater og steinpanel. Taket er malt betong. Den generelle slitasjegraden på overflater er som forventet, tatt alder i betraktning. Betongdekke. Det ble målt høydeavvik på gulvet. OK. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill og fungerte hovedsaklig OK.

### VÅTROM

Vaskerom

Malte flater er benyttet på veggene i hele våtrommet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Synlig vinyl belegg av eldre dato. Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Mur/betong i konstruksjonen.

Bad

Våtromstapet på veggene i hele våtrommet. Vinylbelegg med godt fall til sluk. Sanitærutstyr og innredning

fremstår tilfredsstillende, alder tatt i betraktning. Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Mur/ betong og stålvegger.

## KJØKKEN

Profilerte fronter. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er: oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere slike. Kjøkkenet fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. På befaringstidspunktet manglet dør til hjørneskap. Eier opplyser at dette skal utbedres. På befarings tidspunktet virket ikke ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Hovedsakelig kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kun avløpsrør under servant er besikket. Sentralt ventilasjon system i boligblokken. Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk. Automatsikringer fra ukjent år.

## Innhold

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ikke noe ferdigattest på bygget, men dette er vanlig for bygg av denne alder.

## Standard

### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

På befarings tidspunktet virket ikke ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerte ikke.

Konsekvens/tiltak:

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig avtrekk og god luftkvalitet på kjøkkenet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktighet og risiko for mugg- og luktp problemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom - Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Mur/betong i konstruksjonen.

Våtrom - Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Mur/betong og stålvegger.

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Vinduer

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Vinduene er ganske slitte, og det vil være naturlig med utskifting i nær fremtid.

- Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

Vinduene er ganske slitene og det vil være naturlig med utskifting i nære fremtid.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader og vanninntrengning i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og medføre økte vedlikeholdskostnader.

Utvendig - Dører

Terrassedøren til balkongen har påvist utettheter mellom karm og dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å unngå kald trekk og redusert komfort. Manglende utbedring kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.

Innvendig - Innvendige dører

Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og

svill og fungerte hovedsaklig OK.

Vurdering av avvik:

Det mangler en dør til et av soverommene.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres ny dør til soverommet for å sikre nødvendig avskjerming og personvern. Manglende dør kan medføre redusert brann- og lydisolasjon, samt svekket privatliv.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Hovedsakelig kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 er kun satt på grunn av vannledningers alder.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

Våtrom - Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet til sluk for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for vannansamling på gulvet. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som

øker faren for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Våtrom - Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt  
Synlig vinyl belegg av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilfredsstillende tilstand må både membran- og slukløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Konsekvensen av eldre membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom - Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende ventilasjon i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i

konstruksjonen, da faren for brudd i fuktsikringen øker med alderen. Overvåk tilstanden jevnlig inntil tiltak gjennomføres.

Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget.

Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling anses derfor ikke som relevant. Det branntekniske anlegget er vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

## Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

## Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell

oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

## Parkering

Egen parkering på felles tomt, ellers gjesteparkering.

## Forsikringsselskap

Gjensidige Skadeforsikring

## Polisenummer

93082516

## Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

## Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Gøran Bardoff, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Utlyses etter budaksept. Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det forkjøpsrettsgebyr for kjøper.

-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie

-Kjøper må godkjennes av styret

-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før

budgivning  
-Kjøper må melde seg inn i SØBO før overtakelse

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Oppvarmingskilder: Vedovn, ellers elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Info strømforbruk**

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A\_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

## **BORETTLAGET/ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 750 000

### **Info kommunale avgifter**

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene via borettslaget.

Det er installert vannmåler.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. x

### **Formuesverdi primær**

Kr 572 349

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 289 395

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Tilbud lånefinansiering**

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du

som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet!

La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:

Avdrag andel fellesgjeld: Kr. 641,-

Rentekostnader andel fellesgjeld: Kr. 1 008,-

FELLESUTGIFTER: Kr. 4 050,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5699

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 218 364

### **Kommentar fellesgjeld**

Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69.1193

Saldo per 14.01.2026: 3 493 825

Andel av saldo: 218 364

Første termin/første avdrag: 30.12.2010 ( siste termin 30.03.2043 )

## **BORETTLAGET**

### **Borettslagsnavn**

## BARBUGÅRD BORETTSLAG 2

### Organisasjonsnummer

954362841

### Andelsnummer

15

### Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett via BoSør som blir prøvd etter salg.

### Styregodkjennelse

Alle nye andelseiere må godkjennes av styret.

### Vedtekter/husordensregler

#### §1

Hver andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han, hans husstand, fremleietaker og alle som han gir adgang til leiligheten eller gården for ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i ganger må unngås.

#### §2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl. 22.00 på hverdager og etter kl. 23.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leiligheter etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien (det skal da være ro etter 24.00).

#### §3

Radio, tv, musikkanlegg, spillkonsoll og bruk av høyttaler, må dempes slik at naboer ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg på altanene om sommeren.

#### §4

Ytterdørene låses hver aften kl. 22.00. Når besøkende forlater bygget etter denne tiden, må vedkommende andelseier påse at ytterdøren blir låst.

#### §5

Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altanen eller vindu.

#### §6

Juletrær må ikke kastes på eiendommen.

#### §7

Sykler, sparkstøttinger, barnevogner m.v. skal anbringes i

kjelleren i de dertil avsatte to rom.

Barnevogner, barnesykler m.v. må ikke henges i hovedinngangen. Det er forbudt å

oppbevare motorkjøretøyer i kjeller. Jfr.

Brannvernloven. Fellesrommet skal være avlåst.

#### §8

All snø skal fjernes fra altanene.

#### §9

I vintertiden må kjellervinduene, inngangsdørene til kjelleren og ventilene i kjelleren holdes godt tillukket slik at frost unngås. Ved bruk av ytterdørene skal disse straks lukkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing av vann- og kloakkledninger kan unngås.

Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet (filter, kluter m.v.).

#### §10

Hund, katt og andre dyr er ikke tillatt uten styrets samtykke. Hvis det gis tillatelse til dyrehold, er det eiers ansvar at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

#### §11

På søn- og helligdager eller offetlige høytidsdager bør klær m.v. ikke henge ute til tork slik at det er synbart fra vei.

#### §12

Bruk av drill, pusseapparat, hammer og lignende som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl. 19.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Helt forbudt på søndager og andre helligdager. I forbindelse med innflytting i leilighet vil det ikke bli bemerket om det blir arbeidet utover de nevnte klokkeslett.

#### §12

Parkering av biler ved inngangssiden av bygget er ikke tillatt.

Vedtekter kan fåes ved henvendelse til megler.

### Dyrehold

Hund, katt og andre dyr er ikke tillatt uten styrets samtykke. Hvis det gis tillatelse til dyrehold, er det eiers ansvar at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

## FORRETNINGSFØRER

### Forretningsfører

Bosør

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 1050 i Arendal kommune. Andelsnr. 15 i BARBUGÅRD BORETTSLAG 2 med orgnr. 954362841

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for trappeheis, datert: 06.11.2024.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, Områder for boliger m/ tilhørende anlegg, jfr. plannavn: Bjørkeli og nordre del av barbugårdsjordet. Ikrafttredelsesdato 2.2.1971.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Hensynssone: Kp Støysone. Ikrafttredelsesdato: 27.04.2023.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

218 364 (Andel av fellesgjeld)

1 918 364 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

15 196 (Omkostninger totalt)

1 925 154 (Totalpris inkl. omkostninger)

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

## Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

## Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 3,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og

markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 102 206,00,- inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Martin Olsen

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Arendal

mo@exbo.no

Tlf: 982 80 342

Nadia Paaske Forsberg

Eiendomsmegler

npf@exbo.no

Tlf: 988 10 216

### **Ansvarlig megler**

Martin Olsen

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Arendal

mo@exbo.no

Tlf: 982 80 342

Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

Tlf: 380 95 550

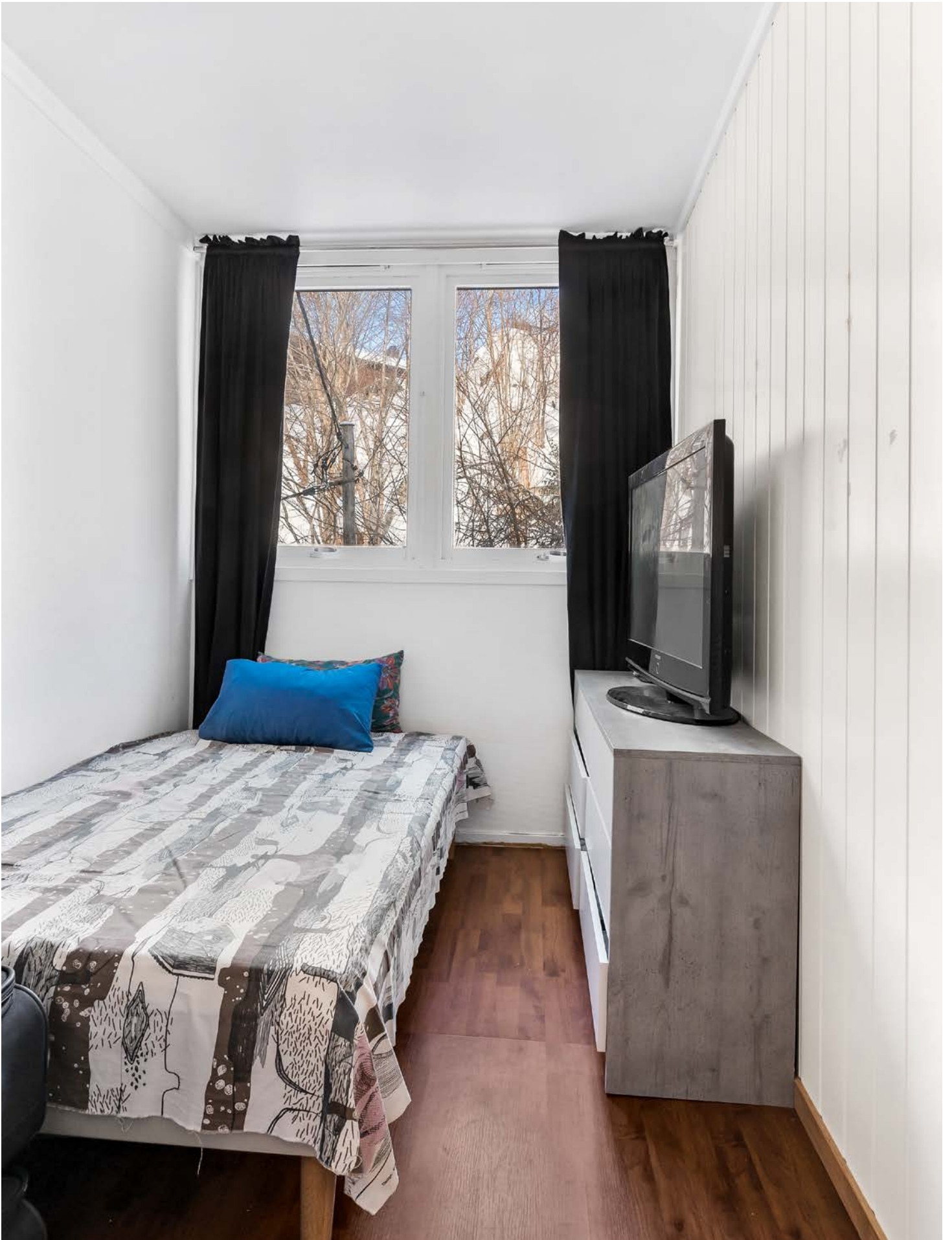
### **Salgsoppgavedato**

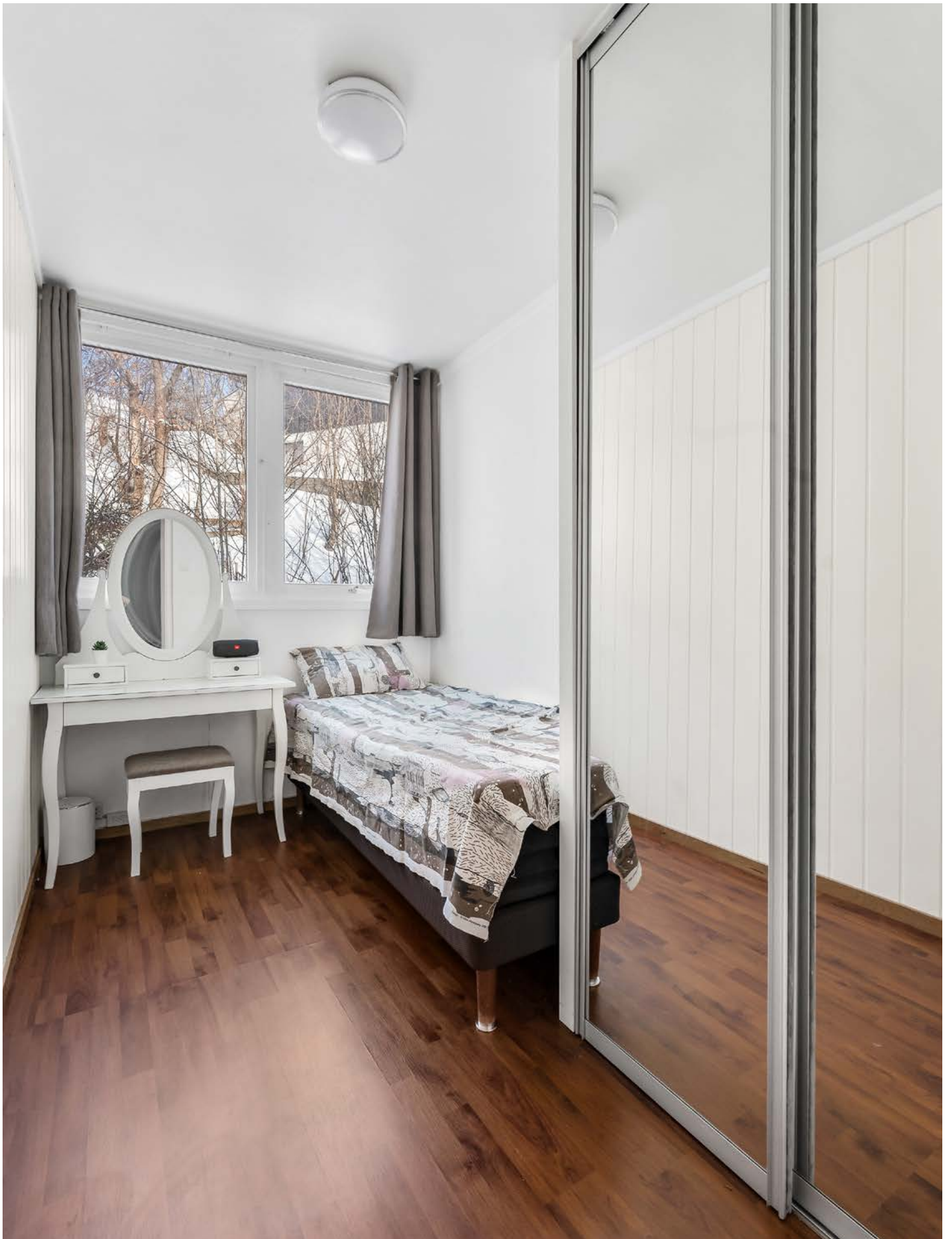
27.02.2026





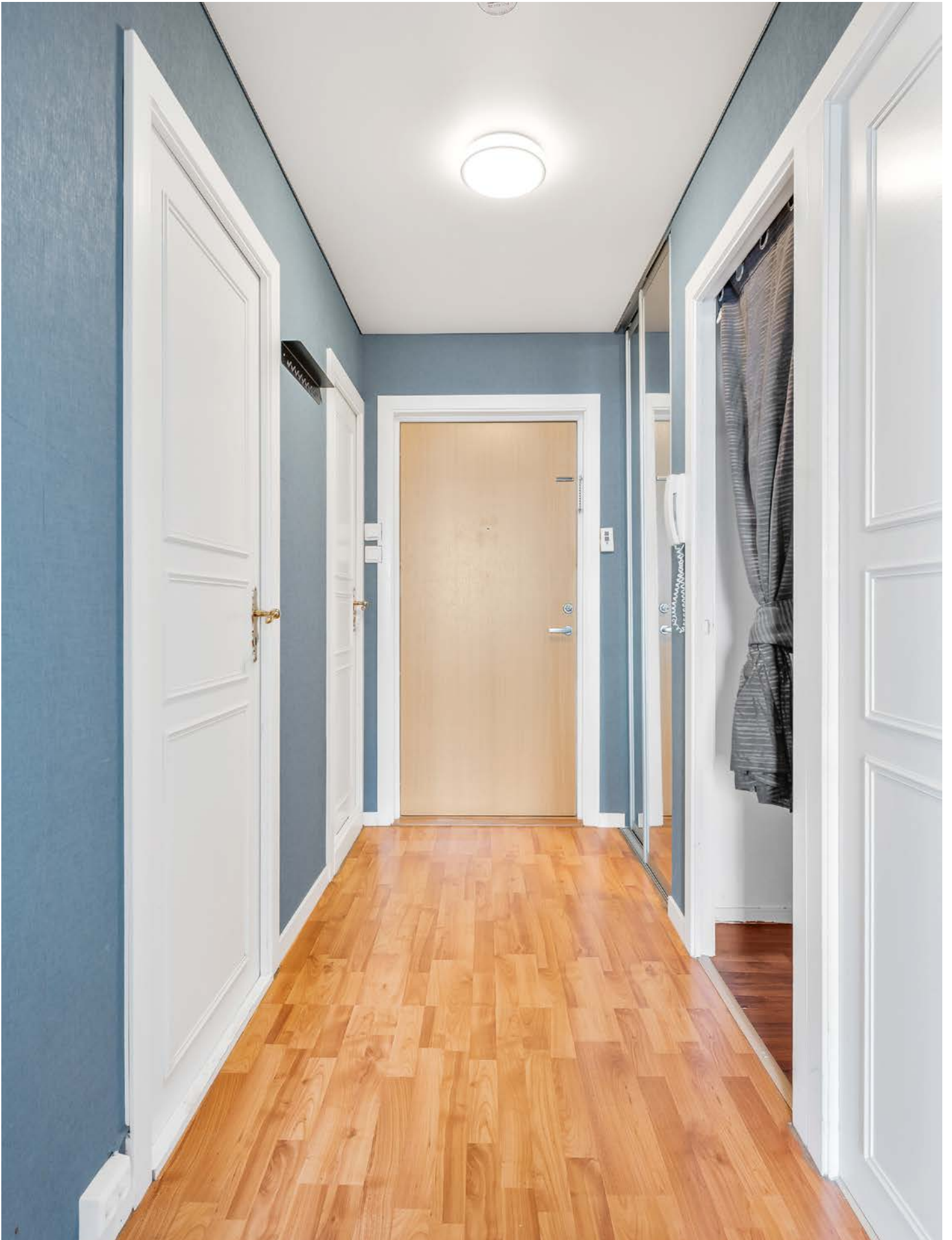














exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Arendal	
Oppdragsnr.	
1004250099	
Selger 1 navn	
al Shadalia Nuri Mohammed	
Gateadresse	
Barbugårdsjordet 13B	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4844
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1004250099

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja, de har allerede økt fra Januar

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Døren til det ene soverommet ble ødelagt, og er derfor fjernet, det vil ikke bli satt inn ny dør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Al Shadalia Nuri	137a7638b010c4df839e8	17.02.2026	Signer authenticated by One time code
Mohammed	3d42e8624d2502f7ea6	09:34:22 UTC	

Document reference: 1004250099

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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Barbugårdsjordet 13 B, 4844 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 507, bnr. 1050



Andelsnummer 15

**Sum areal alle bygg: BRA: 93 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21428-1157

Referansenummer: ST3111

Foretak: BARE TAKST AS

Takstingeniør: Gørn Bardoff



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Bare Takst AS

Taksering tilstand bolig og fritids boliger



Rapportansvarlig



Gøran Bardoff  
Uavhengig Takstingeniør  
gbardoff@icloud.com  
932 34 128





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.  
Tiltak: Vinduene er ganske slitte, og det vil være naturlig med utskifting i nær fremtid.  
Terrassedøren til balkongen har påvist utettheter mellom karm og dør.  
Terrasse/balkong hvor den ene delen er innglasset.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv i stue og soverom. Belegg på kjøkkengulv. Vegger har malte flater og steinpanel. Taket er malt betong.  
Den generelle slitastegraden på overflater er som forventet, tatt alder i betraktning.  
Betongdekke. Det ble målt høydeavvik på gulvet. OK.  
Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.  
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.  
Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill og fungerte hovedsaklig OK.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Malte flater er benyttet på veggene i hele våtrommet.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Synlig vinyl belegg av eldre dato.  
Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Mur/ betong i konstruksjonen.

### Bad

Våtromstapet på veggene i hele våtrommet.  
Vinylbelegg med godt fall til sluk.  
Sanitærutstyr og innredning fremstår tilfredsstillende, alder tatt i betraktning.  
Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Mur/ betong og stålvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte fronter. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Fastmonterte hvitevarer er: oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere slike.  
Kjøkkenet fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.  
På befaringstidspunktet manglet dør til hjørneskap. Eier opplyser at dette skal utbedres.  
På befaringstidspunktet virket ikke ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedsakelig kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Kun avløpsrør under servant er besiktiget.  
Sentralt ventilasjon system i boligblokken.  
Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk.  
Automatsikringer fra ukjent år.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

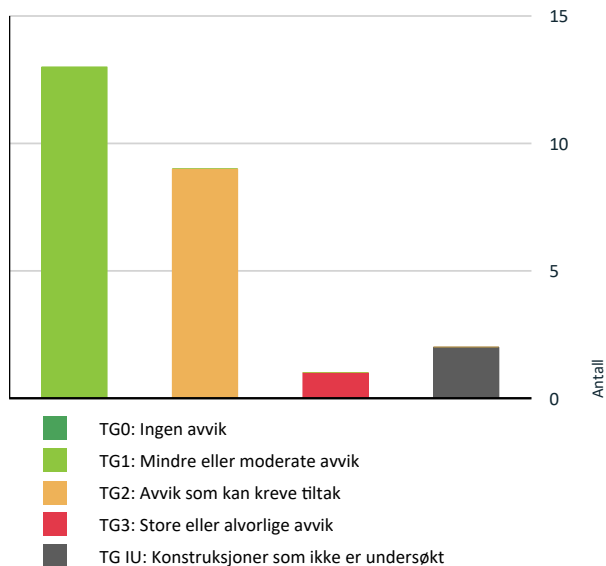
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Referanse		
Tatt i bruk	26.02.2008	

Det foreligger ikke noe ferdigattest på bygget, men dette er vanlig for bygg av denne alder.



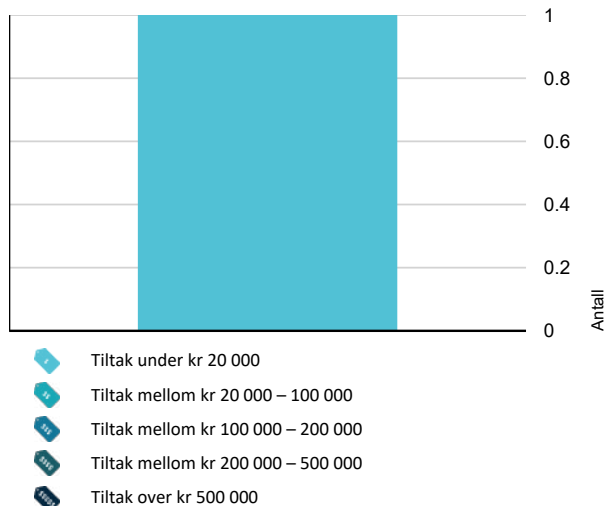
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK  
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT  
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1965

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Vinduene er ganske slitte, og det vil være naturlig med utskifting i nær fremtid.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

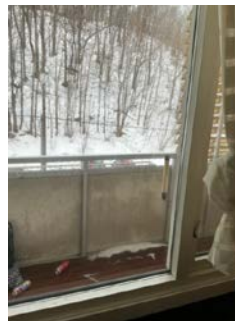
Tiltak: Vinduene er ganske slitene og det vil være naturlig med utskifting i nære fremtid.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader og vanninntrengning i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og medføre økte vedlikeholdskostnader.



### TG 2 Dører

Terrassedøren til balkongen har påvist utettheter mellom karm og dør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

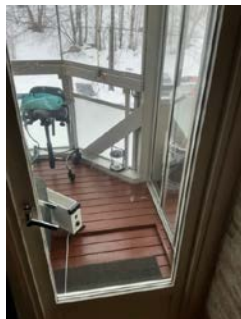
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å unngå kald trekk og redusert komfort. Manglende utbedring kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.

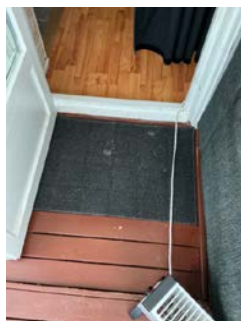


# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

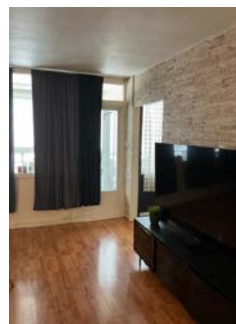
Terrasse/balkong hvor den ene delen er innglasset.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Laminat på gulv i stue og soverom. Belegg på kjøkkengulv. Vegger har malte flater og steinpanel. Taket er malt betong.  
Den generelle slitasjegraden på overflater er som forventet, tatt alder i betraktning.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke. Det ble målt høydeavvik på gulvet. OK.

### TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill og fungerte hovedsaklig OK.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en dør til et av soverommene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ny dør til soverommet for å sikre nødvendig avskjerming og personvern. Manglende dør kan medføre redusert brann- og lydisolasjon, samt svekket privatliv.



## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater er benyttet på veggene i hele våtrommet.





# Tilstandsrapport

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet til sluk for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for vannansamling på gulvet. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker faren for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinyl belegget av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilfredsstillende tilstand må både membran- og slukløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av eldre membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
  - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende ventilasjon i vaskerommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Mur/betong i konstruksjonen.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på veggene i hele våtrommet.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med godt fall til sluk.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da faren for brudd i fuktsikringen øker med alderen. Overvåk tilstanden jevnlig inntil tiltak gjennomføres.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning fremstår tilfredsstillende, alder tatt i betraktning.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.



## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Mur/betong og stålvegger.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Profilerte fronter. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Fastmonterte hvitevarer er: oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere slike.

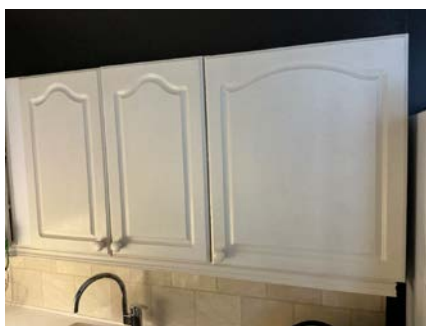
Kjøkkenet fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

På befaringstidspunktet manglet dør til hjørneskap. Eier opplyser at dette skal utbedres.





# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

På befaringstidspunktet virket ikke ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerte ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig avtrekk og god luftkvalitet på kjøkkenet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for mugg- og luktproblemer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 er kun satt på grunn av vannledningers alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.



### TG 1 Avløpsrør

Kun avløpsrør under servant er besiktiget.



# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer fra ukjent år.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Sentralt ventilasjon system i boligblokken.

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i hjørne under kjøkkenbenk.





# Tilstandsrapport



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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling anses derfor ikke som relevant. Det branntekniske anlegget er vurdert som tilfredsstillende.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

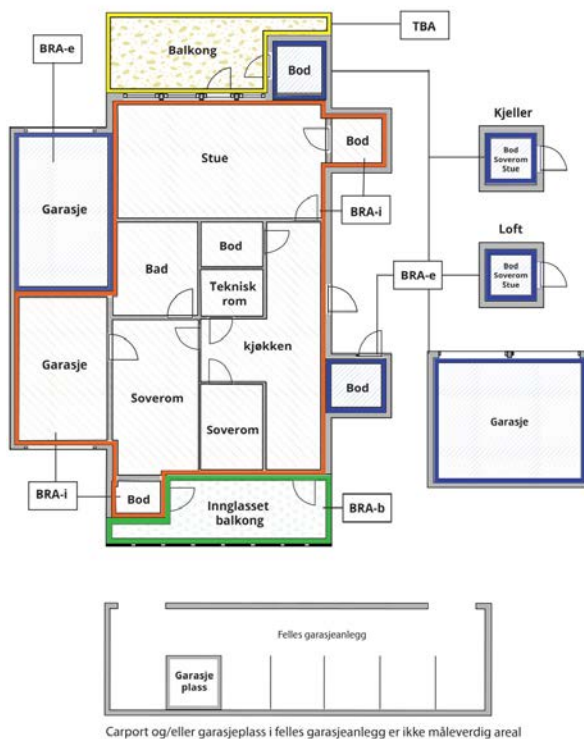
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73	11	9	93	6
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>11</b>	<b>9</b>		<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, vaskerom, bad, entré	Bod, bod 2	

## Kommentar

Det er to boder i kjeller på totalt 11 m<sup>2</sup> som er beregnet inn i arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

<i>Kommentar:</i>	Bygningsstatus	Dato	Reg.dat	Referanse
	Tatt i bruk	26.02.2008		

Det foreligger ikke noe ferdigattest på bygget, men dette er vanlig for bygg av denne alder.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	73	11



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Gøran Bardoff	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	1050		0	1270.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Barbugårdsjordet 13 B

### Hjemmelshaver

Barbugård Borettslag li

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BARBUGÅRD BORETTSLAG II	954362841			Mohammed Al Shadalia Nuri

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

15

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Barbu i utkant av Arendal sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Fukt måling utført med Protimeter. Arealmåling utført med Bosch CLM 120 C

## PERSONVERN



# Tegnforklaring - Grunnkart

## Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

# Kommuneplan

Adresse: Barbugårdsjordet 13B, 4844 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 507/1050/0/0

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_arendal/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0)

Formål:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

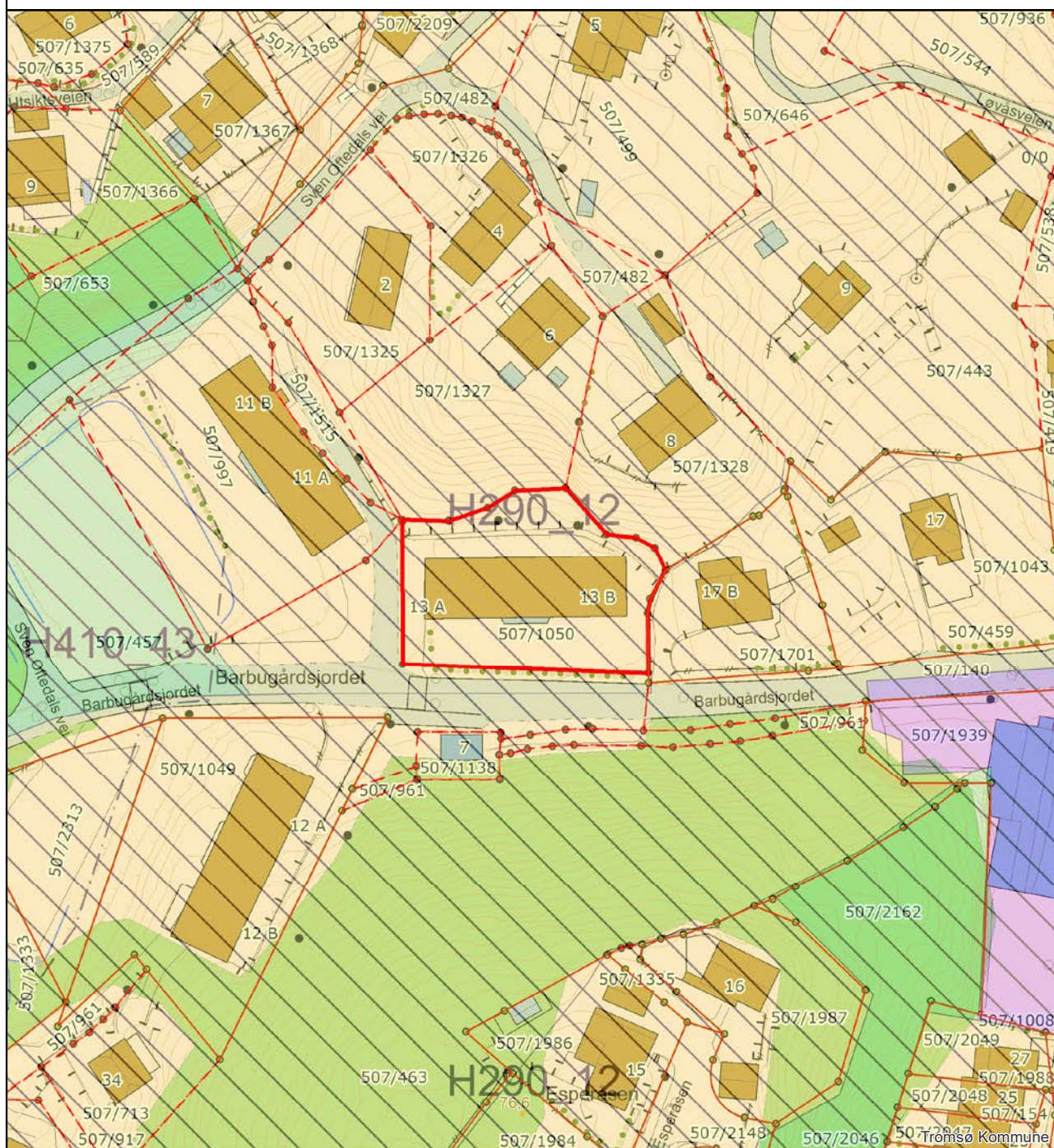
1:1,000

Dato:

2025-12-17



Hensynssone: Kp Støysone



# Tegnforklaring - Kommuneplan

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

□ □ E18 - Båndleggingszone

## KpSamferdsellinje

### KSL\_Presentasjon

▬ Fjernveg N

▬ Fjernveg (tunnel) F

▬ Fjernveg F

▬ Hovedveg (tunnel) N

▬ Hovedveg N

▬ Fjernveg (tunnel) F

▬ Hovedveg F

▬ Samleveg N

▬ Samleveg F

▬ Adkomstveg N

▬ Adkomstveg F

• • Gang- og sykkeveg N

• • Gang- og sykkeveg F

▪ ▪ Gangveg F

▬ ▪ Turvegtrase N

▬ ▪ Turvegtrase F

▬ Bane N

▬ ▪ Skipsled N

--- KpRetningslinjeGrenseGmlLov

--- KpRestriksjonGrenseGmlLov

## KpJuridiskLinje

### KPJURLINJE

- - Byggegrense

- - Forbudsgrense sjø

- - Forbudsgrense vassdrag

— - Strandlinje sjø

— - Strandlinje vassdrag

— · - Midtlinje vassdrag

— · - Markagrense

— · - KpHensynssoneGrense

— · - KpGrense

— KpArealformalGrense

## KpHensynssoneOmrade

### OBJTYPE

▬ Kp Sikringszone

▬ Kp Faresone

▬ Kp Støysone

▬ Kp Infrastruktursone

▬ Kp Angitt hensynssone

▬ Kp Båndleggingszone

▬ Kp Gjennomføringszone

▬ Kp Detaljeringszone

## KpArealformalOmrade

KpOmrade

# Reguleringsplan

Adresse: Barbugårdsjordet 13B, 4844 ARENDAL

Gnr/Bnr: 507/1050/0/0

Planident: 2116r3

Ikrafttredelsesdato: 2.2.1971

Plannavn: Bjerkeli og nordre del av barbugårdsjordet



ARENDALE KOMMUNE

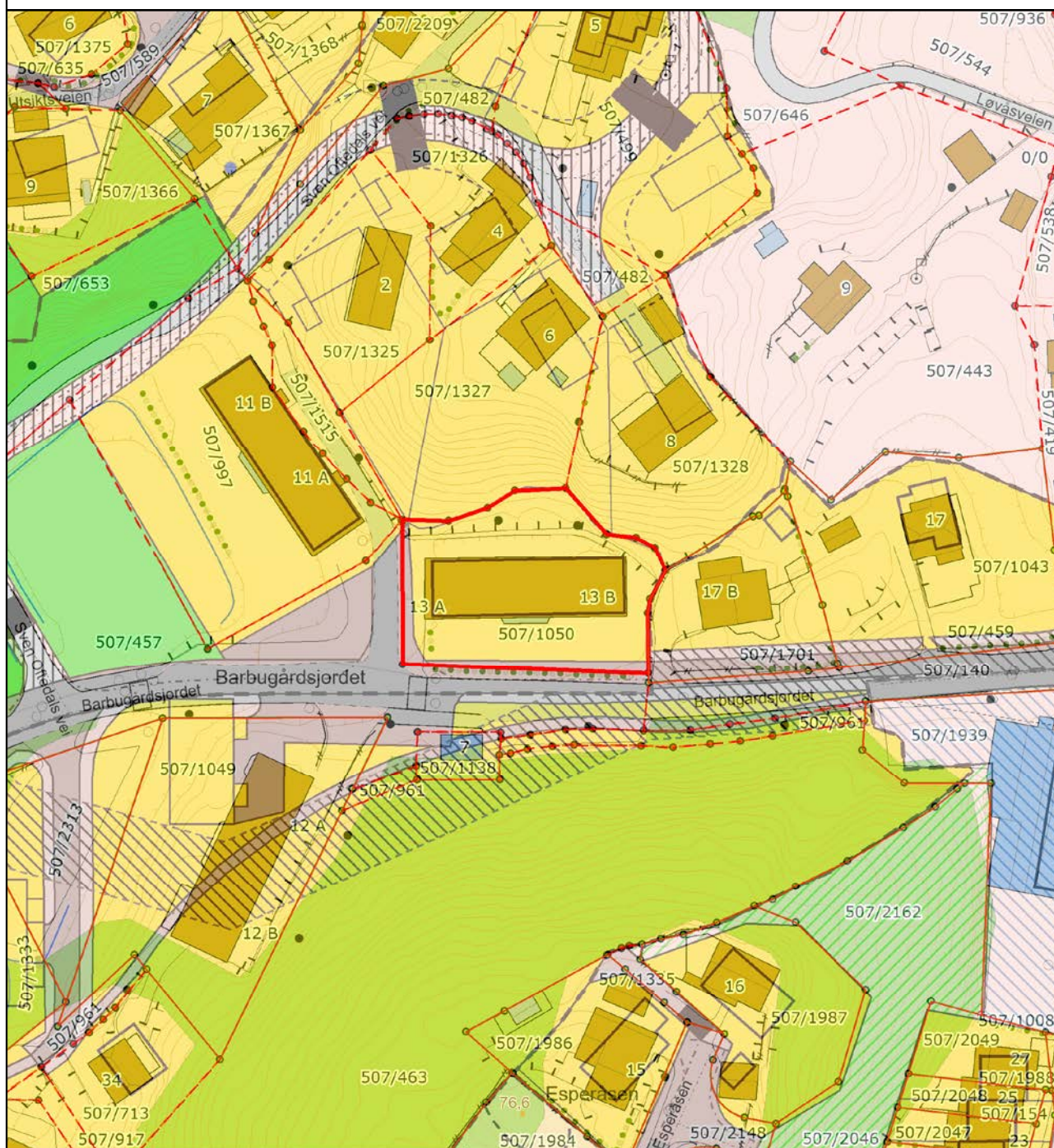
Målestokk: 1:1,000

Dato: 2025-12-17



Formål: OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, Områder for boliger m/tilhørende anlegg























Hensynssone:



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  <all other values>
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  Andre bestemmelseshjemler
-  510 - Høyspenningsanlegg
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  FRIOMRÅDER
-  Annet friområde
-  Privat vei
-  Felles lekeareal for barn
-  Forretning / Kontor
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

# Ordensregler for Barbugård Borettslag II

## §1

Hver andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han, hans husstand, fremleietaker og alle som han gir adgang til leiligheten eller gården for ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i ganger må unngås.

## §2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl. 22.00 på hverdager og etter kl. 23.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leiligheter etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien (det skal da være ro etter 24.00).

## §3

Radio, tv, musikkanlegg, spillkonsoll og bruk av høyttaler, må dempes slik at naboer ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg på altanene om sommeren.

## §4

Ytterdørene låses hver aften kl. 22.00. Når besøkende forlater bygget etter denne tiden, må vedkommende andelseier påse at ytterdøren blir låst.

## §5

Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altanen eller vindu.

## §6

Juletrær må ikke kastes på eiendommen.

## §7

Sykler, sparkstøttinger, barnevogner m.v. skal anbringes i kjelleren i de dertil avsatte to rom. Barnevogner, barnesykler m.v. må ikke henses i hovedinngangen. Det er forbudt å oppbevare motorkjøretøyer i kjeller. Jfr. Brannvernloven. Fellesrommet skal være avlåst.

## §8

All snø skal fjernes fra altanene.

#### §9

I vintertiden må kjellervinduene, inngangsdørene til kjelleren og ventilene i kjelleren holdes godt tillukket slik at frost unngås. Ved bruk av ytterdørene skal disse straks lukkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing av vann- og kloakkledninger kan unngås.

Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet (filter, kluter m.v.).

#### §10

Hund, katt og andre dyr er ikke tillatt uten styrets samtykke. Hvis det gis tillatelse til dyrehold, er det eiers ansvar at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

#### §11

På søn- og helligdager eller offetlige høytidsdager bør klær m.v. ikke henge ute til tørk slik at det er synbart fra vei.

#### §12

Bruk av drill, pusseapparat, hammer og lignende som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl. 19.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager.

Helt forbudt på søndager og andre helligdager.

I forbindelse med innflytting i leilighet vil det ikke bli bemerket om det blir arbeidet utover de nevnte klokkeslett.

#### §12

Parkering av biler ved inngangssiden av bygget er ikke tillatt.

# Vedtekter

For **Barbugård Borettslag II** org nr **854 362 841**

tilknyttet

## **Arendal Boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **15. oktober 1962**, sist endret den **11. mars 2004**.

(Vedtektene er basert på NBBL's mønsterdokument av 19.01.2004.  
Lokale endringer er skrevet med fete typer.)

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

**Barbugård Borettslag II** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i **Arendal Kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune**.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på **kroner 100**.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Barbugård Borettslag II

## Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 02.04.2025 kl. 17:00

Sted: Hos styreleder

Hilsen styret i  
Barbugård Borettslag II.



## FULLMAKT

**Fullmakt gis til (navn):**.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Barbugård Borettslag II onsdag 02.04.2025

### Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. ....

SIGNATUR:.....

### Leveres til møteleder

.....

### Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av saksliste**

## **2. Årsmelding 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr: 20.000  
Styremedlemmer honoreres med kr: 2.500

## **5. Valg til styret**

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Tom Ivar Olsen  
Styremedlem, Vidar Larsen Risdal  
Styremedlem, John Andreas T. Løshbrandt

Tom Ivar Olsen, Vidar Larsen Risdal og John Andreas T. Løshbrandt er på valg.

**5.1 Valg av styreleder for to år**

**Forslag til vedtak:** Som styreleder for to år foreslås: Tom Ivar Olsen

**5.2 Valg av styremedlem for to år**

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år foreslås: Vidar Larsen Risdal  
Som styremedlem for **ett** år foreslås: Jasmin Begovic

**5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling**

# Årsmelding for Barbugård Borettslag II for året 2024

## **Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Tom Ivar Olsen, Barbugårdsjordet 13 A  
Styremedlem, Vidar Larsen Risdal, Barbugårdsjordet 13 A  
Styremedlem, John Andreas T. Løshbrandt, Barbugårdsjordet 13 B

**Forretningsførsel:** Arendal Boligbyggelag.

**Revisjon:** PWC

## **Årsregnskapet:**

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 139 553,- i 2023 til kr 137 490,- i 2024. Boligselskapet har frie disponible midler med kr 443 026,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Barbugård Borettslag II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader		1 075 200	960 000	1 075 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 075 200</b>	<b>960 000</b>	<b>1 075 200</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	27 115	30 523	34 230
Revisjonshonorar	3	10 375	9 875	10 500
Årskontigent boligbyggelag		6 080	4 800	6 080
Forretningsførerhonorar bbl		89 136	84 888	89 134
Kommunale avgifter		248 383	213 791	233 725
TV og Internett		92 523	82 680	92 600
Forsikring		61 865	89 836	88 893
Vaktmestertjenester abbl		2 856	1 080	1 000
Vedlikehold	4	120 657	53 190	210 400
Elektrisk energi		9 513	9 385	10 000
Andre driftskostnader	5	62 650	62 385	68 638
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>731 152</b>	<b>642 432</b>	<b>845 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>344 048</b>	<b>317 568</b>	<b>230 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		17 538	12 426	10 000
Rentekostnad		224 096	190 441	224 500
Avdrag		0	0	105 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>206 558</b>	<b>178 015</b>	<b>320 000</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>137 490</b>	<b>139 553</b>	<b>-90 000</b>
Overført opptjent egenkapital		137 490	139 553	0
<b>Sum disponert</b>		<b>137 490</b>	<b>139 553</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	102 293	102 293
Bygninger	6	3 848 102	3 848 102
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 950 395</b>	<b>3 950 395</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		8 386	1 000
Andre fordringer		103 041	107 074
Innestående på driftskonto		405 112	380 682
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>516 538</b>	<b>488 756</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 466 934</b>	<b>4 439 151</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	7	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	8	549 147	411 657
<b>Sum egenkapital</b>		<b>550 747</b>	<b>413 257</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	3 607 474	3 712 380
Borettsinnskudd	10	235 200	235 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 842 674</b>	<b>3 947 580</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 000
Leverandørgjeld		72 754	72 283
Annen kortsiktig gjeld		759	5 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 513</b>	<b>78 314</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 916 187</b>	<b>4 025 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 466 934</b>	<b>4 439 151</b>
Pantestillelser	11	3 842 674	3 947 580

Barbugård Borettslag II

Arendal, 3. mars 2025

\_\_\_\_\_  
Tom Ivar Olsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
John Andreas T. Løshbrandt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vidar Larsen Risdal  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>410 442</b>	<b>380 710</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	137 490	139 553
Avdrag langsiktig gjeld	-104 906	-109 821
<b>B. Periodens endringer disponible midler</b>	<b>32 584</b>	<b>29 732</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>443 026</b>	<b>410 442</b>
Omløpsmidler	516 538	488 756
- Kortsiktig gjeld	73 513	78 314
<b>Disponible midler</b>	<b>443 026</b>	<b>410 442</b>

## Note 2 - Lønnskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
5120 Ekstrahjelp	0	3 000
5300 Styrehonorar	15 000	15 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	10 000	9 985
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 538
<b>Sum</b>	<b>27 115</b>	<b>30 523</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Revisjonshonorar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6700 Revisjon	10 375	9 875
<b>Sum</b>	<b>10 375</b>	<b>9 875</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Vedlikehold

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6601 Vedlikehold Bygg	36 526	6 725
6602 Vedlikehold Elektro	500	20 073
6603 Vedlikehold Rør	2 944	0
6604 Vedlikehold Utvendig	3 520	3 696
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	23 887	22 696
6611 Fjerne varmpumper	45 780	0
6650 Lovpålagt HMS	7 500	0
<b>Sum</b>	<b>120 657</b>	<b>53 190</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

## Note 5 - Andre driftskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6360 Renhold, sanitærartikler	40 987	37 363
6390 Anticimex, Container	6 268	2 990
6620 Snørydding	10 468	16 972
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 426	2 560
<b>Sum</b>	<b>62 650</b>	<b>62 385</b>

## Note 6 - Tomt / bygninger

**Anskaffet år:**

Kostpris bygg	3 848 102
Tomtens kostpris	61 542
Park.plasser kostpris	40 751
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>3 950 395</b>

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.  
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

## Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 16 andeler à kr. 100,-.

## Note 8 - Egenkapital

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Annen egenkapital 01.01	411 657	272 104
Grunnkapital	1 600	1 600
Årets resultat	137 490	139 553
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>550 747</b>	<b>413 257</b>

## Note 9 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank Norge ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>63118075368</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	6.10 %
Betingelser:	Flytende rente 4,85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	5 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 712 380
Avdrag i perioden:	104 906
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 607 474</b>

## Pantegjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118075368	16	225 467	3 607 472

---

**Note 10 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pantestillelse**

Av lagets bokførte gjeld er kr 3 842 674,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 3 950 395,-.

## Resultat og balanse med noter for Barbugård Borettslag II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Barbugård Borettslag II**

Styreleder	Tom Ivar Olsen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Vidar Larsen Risdal (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	John Andreas T. Løshbrandt (sign.)	09.03.2025



Til generalforsamlingen i Barbugård Borettslag II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Barbugård Borettslag II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Arendal, 3. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Torbjørn Aarli  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-14 12:33



**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



## 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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

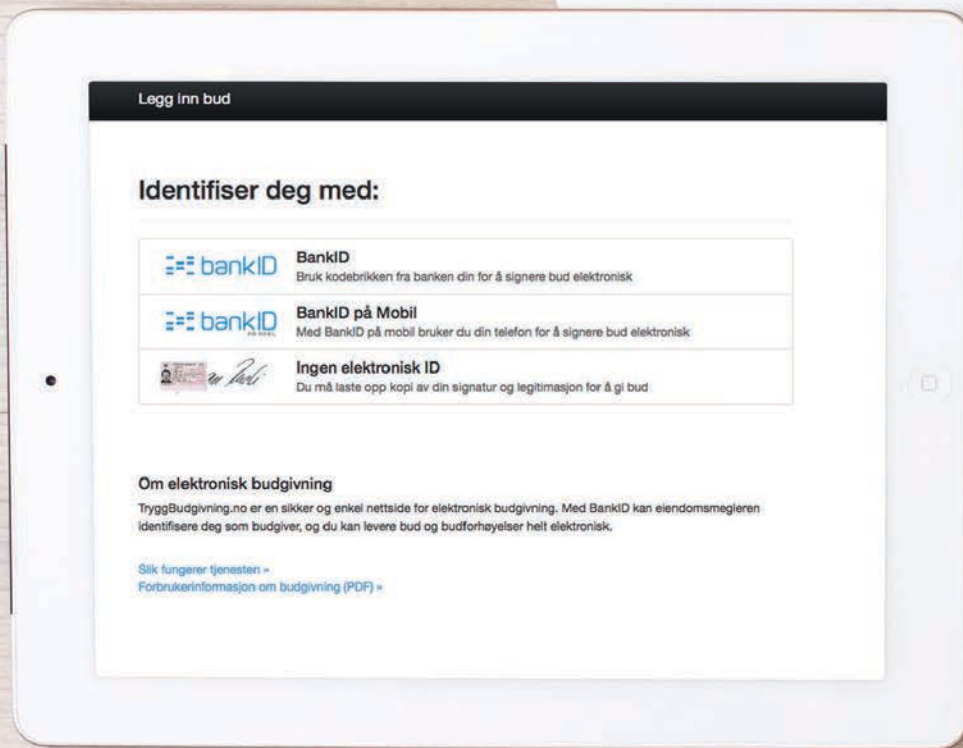
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

Tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER  
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



**Eiendom:**

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

**Budgiver 1**

Navn

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

# exbo



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Martin Olsen**

T: 982 80 342

mo@exbo.no

Følg oss på 