PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

BARBUGÅRDSJORDET 12A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Barbugårdsjordet 12A

4844 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **1049** Aksje/Andelsnr: **3**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *846300*
Opprettet: *02.02.2026*
Utskrift: *02.02.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendig flater og terreng.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning øst.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
5 stk

Drenering
Drenering og fuktsikring
Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
27 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng
- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
4 stk

Vaskerom
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Her er over tid foretatt vanlig vedlikehold utvendig som går på borettslaget.

Innvendig er samtlige rom over tid oppgradert. Her må en være obs på gulv til vaskerommet.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Edel-Johanne Valle Vidar Valle	**Rekvirert dato:**	21.01.2026

Besiktigelse

Til stede:	Edel-Johanne Valle Vidar Valle Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	29.01.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Barbugårdsjordet 12A, 4844 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
507	1049	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Vidar Valle
Edel-Johanne Valle

Borettslaget / sameiets navn: Barbugård Borettslag Lii

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	24.01.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
1966

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		11		
1. etasje	73		8	6
Sum:	**73**	**11**	**8**	**6**
Sum BRA:	**92**			

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-e:** 2 boder.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, 3 soverom, stue, vaskerom, kjøkken. **BRA-b:** Innglasset terrasse. **TBA:** Terrasse.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong. Vegger utvendig er kledd med plater og noe stående kledning, har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i plast med isolerglass fra ca. 2017, har vanlig elde med hensyn til alder. Flere av vinduene er av nyere dato. Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side vest virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type flatt. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med papp/duk, er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har fall mot sluk som lar seg kun delvis inspiseres.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med noe plater og noe belegg.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk, alder på belegg er ukjent.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, virker ok.

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, er flatt med litt underhøyde ved dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med noe plater og noe mur.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk. Mangler oppkant ved dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Belegg er ikke tett ved dør.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med noe plater og noe mur. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med betong.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2024.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper
Trapp er av type repo i felles areal. Håndløpere mangler på vegger.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Peisovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Skorstein inne i huset er i betong.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal:

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

Fellesareal:
Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet har og bærer ansvaret for.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i kobber. Stoppekran i kjøkkenbenk, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Halve brukstiden er nå passert, må holdes under oppsikt.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Halve brukstiden er nå passert, må holdes under oppsikt.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à mindre type, nyere dato, montert i kjøkkenbenk.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i enkelte vinduer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i felles gang på vegg vest.
Hovedsikring 40 ampere, 7 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1966	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Kjøkken.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

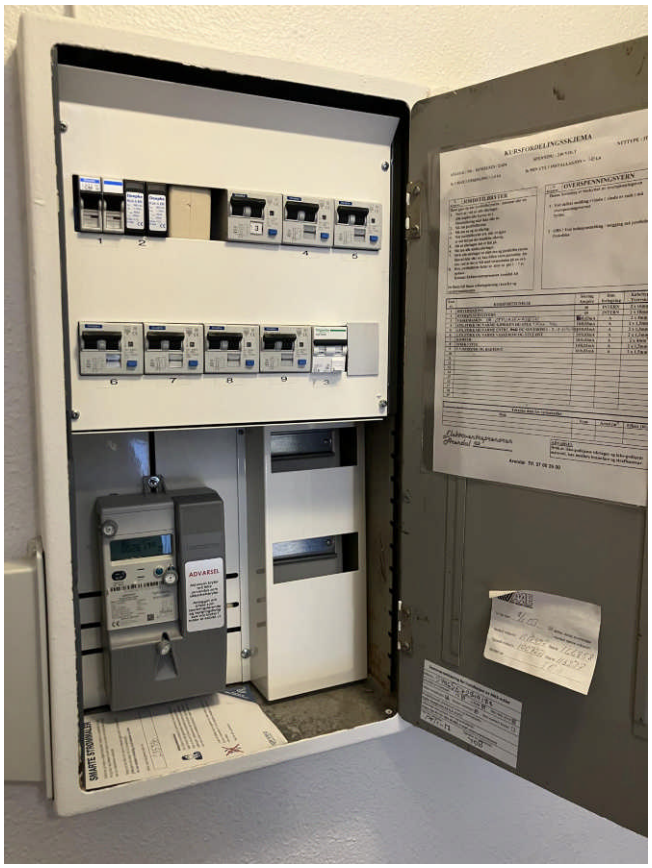
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 02.02.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250203

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Edel-Johanne Valle	Vidar Valle

Gateadresse
Barbugårdsjordet 12A

Poststed	Postnr
ARENDAL	4844

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 307250203

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats: Har montert nytt dusjkabinett, servantskap, kraner og toalett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skifta ventil på varmtvannstanken
Arbeid utført av	Egil Bringsverd Eftf. VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse elektrikerarbeid i forbindelse med montering av nytt kjøkken.
Arbeid utført av	Hisøy elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 307250203

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

Svar | Nei

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

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

Document reference: 307250203

Tilleggskommentar

Boligen ble brukt som fritidsbolig fram til april 2025. Etter dette har vi bodd her fast.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250203

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edel Valle	ef20f267d89ce9dff4e7a0 97ec176ca997c7541f	24.01.2026 16:06:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Valle	b9b10152b4202f4dfacd5 7f658900ecb782b0e28	24.01.2026 16:08:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250203

→ 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

Barbugårdsjordet 12A

Nabolaget Hauene/Barbugård - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løvold Linje N110, 111	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	8 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	52 min

BARNEHAGER

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	9 min 0.8 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-... 31 barn	12 min 1 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 39 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nyli	12 min
Bunnpris Arendal	13 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

ALTI Arena	17 min
Boots apotek Arendal	14 min
Arendal Vinmonopol	17 min

SPORT

Nyli gård	11 min
Skytebanen - kunstgressbane	13 min
MOVA Arendal Sentrum	17 min
Medvind Trening	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Vedtekter

For **Barbugård Borettslag III** org nr **854 365 592**

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **25. mai 1965,** sist endret den **14. mars 2005.**

(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 III er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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 brukerens 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, varmtvannsbereder 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 besluttes 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 3 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 framtredende 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.

N Y E ANDELSMAPPE.

O R D E N S R E G L E R

F O R

B A R B U G Å R D B O R E T T S L A G III.

§ 1.

Hver andelseier plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet, og for at han, hans husstand, fremleietaker og alle som han gir adgang til leiligheten eller gården forøvrig ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen.
Bråk i ganger og fellesrom må unngås.
Vaskemaskin og støvsuger må ikke brukes etter kl. 22.00.

§ 2.

Radio, TV og musikkanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg på altanene om sommeren.

§ 3.

Ytterdørene låses hver aften kl. 22,00. Når besøkende forlater bygget etter denne tiden, må vedkommende andelseier påse at ytterdøren blir låst.

§ 4.

Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altanen eller vindu. Trappevask foretas på tirsdager og fredager, en gang i uken. Vindu i oppgang pusses hver annen gang andelseierne har vaktmestertur.

§ 5.

Avfallssjaktene er stengt og skal ikke benyttes. Søppel skal bringes ned i søppelrom i kjelleren og andelseieren plikter å bytte sekker når disse er fulle.
Det er opp til hver enkelt andelseier at søppelrommet er i ordentlig og rengjort stand.
Den som har vaktmesteruke skal, etterat renovasjonen har hentet avfallet, rengjøre søppelrommet. Dette skjer en gang pr. uke.

Juletrær må ikke kastes på eiendommen.

§ 6.

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

§ 7.

All snø skal fjernes fra altanene.

§ 8.

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 (filler, kluter m.v.)

§ 9.

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.

Andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

§ 10.

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

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2. MARS 1993.

Boligopplysninger:

Barbugård Borettslag III		Vår ref.:	1010/6	Fødselsdato eier:	24.12.1962
Barbugårdsjordet 12		Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	01.03.1959
4844 ARENDAL		Eiere:	Vidar Valle, Edel Valle		
Organisasjonsnr:	854 365 592	Andelsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 800

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld	640
	Rentekostnader andel fellesgjeld	2 377
	FELLESUTGIFTER	3 783

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	510 849	Gjeld siste årsoppg.:	510 849
Klient ajourf. lån:	7 151 890	Klient gj. s. årsoppg.:	7 151 890

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94957034645, Handelsbanken Eiendomskreditt Kirkefjell

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 23.02.2026: 7 151 890

Andel av saldo: 510 849

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2053)

Annuitetslån p.t. 3,35% p.a.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	NEI
Styreleder:	Olav Reidar Haugsevje
Adresse:	Barbugårdsjordet 12 B
Postnr/-sted:	4844 ARENDAL
Telefon:	Mob.: 95768074
E-post:	olav.haugsevje@aama.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	510 849	Andre inntekter:	1 404
Annen formue:	37 804	Utgifter:	30 378		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	18 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	507/1049
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Barbugård Borettslag III	Vår ref.:	1010/6	Fødselsdato eier:	24.12.1962
Barbugårdsjordet 12	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	01.03.1959
4844 ARENDAL	Eiere:	Vidar Valle, Edel Valle		
Organisasjonsnr: 854 365 592				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001995827

Barbugård Borettslag III

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Torsdag 11.04.2024 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Barbugård Borettslag III.



Arendal Boligbyggelag

Regler for fullmakter:

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.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Barbugård Borettslag III torsdag 11.04.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

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 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 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 et gavekort hver.

Godtgjørelse til styret: 20 000

5. Valg til styret

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

Styreleder, Johan Jacob Rønbeck
Styremedlem, Kjell Erik Stornes
Styremedlem, Tove Rebekka Aanonsen
Varamedlem, Unni Abusdal
Varamedlem, Olav Reidar Haugsevje
Varamedlem, Laila Nilsen

Kjell Erik Stornes, Unni Abusdal, Olav Reidar Haugsevje og Laila Nilsen er på valg.

5.1 Valg av styremedlem for to år

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Tone Fossgard og Edel Valle.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024

6. Bygge private parkeringsplasser

Det er av flere beboere blitt meldt inn sak vedrørende parkeringsmuligheter knyttet til borettslaget.

Meldt inn av Lillian Post:

"Så er det problemet med manglende parkeringsplasser. Det er jo merkelig det, at vi ikke har det samme problemet om sommeren, når ingen har private parkeringsskilt, Om sommeren klarer vi også og parkere nærmere hverandre.

Jeg foreslår at styret finner ut av parkeringsbehovet til Barbugårdsjordet 12 A og B. Det burde være mulig å anlegge flere parkeringsplasser på vår tomt, som kun er til oss i 12A og B.

Eventuelt planlegge en større utvidelse i samarbeid med de andre blokkene. Det er en stor tomt foran den grå blokka, eventuelt undersøke om det går an å utvide gjesteparkeringen"

Meldt inn av Tone Fossgård:

"Når snøen forsvinner, tar vi for oss det som pr i dag kalles gjesteparkering. Vi bruker den kapitalen som ble spart ved valg av nytt brøyteselskap og legger til det som trengs, rydder og om mulig utvider en meter eller mer inn mot blokka vår. Det vil antakelig kreve mer asfalt. Da vil det bli mulig å markere 14 parkeringsplasser som fordeles en pr leilighet. Plassene fordeles ved loddtrekning og/eller ved særlige behov. Hvis mulig vil vi gjerne ha noen ekstra plasser."

Meldt inn av Per Harald Røed:

"I generalforsamlingen den 12.03.2019 ble det i sak 5, innkommen sak om parkering, gjort følgende vedtak:

«Fordeling av parkeringsplasser.

Styret fikk fullmakt til å jobbe videre med denne saken opp mot de to andre borettslagene på Barbugårdsjordet for å finne en felles løsning.»

Ved en gjennomgang av senere generalforsamlinger kan jeg ikke se om saken har vært behandlet igjen. Jeg er ukjent med om saken har vært behandlet i styret.

På bakgrunn av en snørik vinter med bl.a. «privat» skilting på mange parkeringsplasser, foreslås at generalforsamlingen behandler parkeringsspørsmålet pånytt med sikte på om mulig å finne en løsning i samarbeid med BRL I og II, eventuelt en egen parkeringsløsning for BRL III hvis det ikke er mulig å få til en felles løsning."

Styrets innstilling: Da forslaget fremstår som om man ikke er klar over at dagens gjesteparkeringsarealet er en delt eiendom mellom naboborettslagene. Vi kan derfor ikke bare endre skiltet fra

"gjesteparkering" til "private parkering for Barbugårdsjordet 12 a og b". Det gjør at vi kanskje heller burde utrede mulighet for å bruke det som i dag er vår eiendom og er plenområdet til dette formålet. Dette ble diskutert på styremøte i dag og vi kom frem til at vi er positive til å få dette undersøkt og om vi kan bære kostnadene for å få dette gjennomført.

Styret foreslår derfor at det settes ned en arbeidsgruppe for å lage et prosjekt en generalforsamling kan ta stilling til. Det blir også vedlagt en grov skisse av hvordan det kan se ut med parkeringsplasser og søppelrom foran blokka."

7. Endring av skilting til gjesteparkering og informasjon til naboer

Meldt inn av Lillian Post:

"Styrelederne bør gjøre noe det faktum at alle naboene rundt blokkene har tatt seg til rette denne vinteren. Vår gjesteparkering har blitt felles for alle andre, og gjestene deres. Brøytemannen fikk ikke gjort jobben sin og snudde 2 ganger som jeg vet om, foran gjesteparkeringen.

Jeg håper det kan gå ut informasjon til alle naboene rundt blokkene, om at de og gjestene deres ikke har anledning til å parkere hos oss. Det kan også være en ide å ha et skilt som sier privat parkering, ikke gjesteparkering."

Meldt inn av Tone Fossgård:

"-Vi ønsker ikke å benytte vår felles gjesteparkering til hensatte biler.

-Det nåværende skiltet "Gjesteparkering" fjernes. I stedet settes det opp et nytt med følgende tekst: "privat parkering for Barbugårdsjordet 12 a og b.""

Forslag til vedtak: Sette opp skilt med "privat parkering"

Styrets innstilling: "Styret stiller seg bak betraktningen at det kan tydeliggjøres at det er privat for borettslagene ved å endre skilting. Dette må likevel tas opp med de to andre naboborettslagene for å bli enige om en løsning. Styret tenker også at det er unødvendig med å sende ut informasjon til omkringliggende naboer da skiltet alene vil løse utfordringen. Vi deler også eiendommen med de to andre borettslagene og kan derfor ikke skrive vårt borettslag alene. Det vil bli igjen gjort et forsøk på å få fjernet den bortsatte hvite bilen på gjesteparkeringen."

8. Ny belysning i fellesområder

Meldt inn av Tove Rebekka Aanonsen

Forslag om å bytte ut belysning i fellesområder med lamper som har sensorbevegelse. Dette for å spare strøm og miljø.

Forslag til vedtak: Forslag om å bytte ut belysning i fellesområder med lamper som har sensorbevegelse.

Styrets innstilling: Styret mener dette må undersøkes slik at vi kan vurdere kostnaden mot nytten. Det er likevel slik at det ville vært en forbedring utseendemessig om vi fikk like lamper i alle etasjene i stedet for alle de forskjellige kuplene vi har i dag. Styret foreslår derfor som et sekundært forslag at vi kan gå til innkjøp av like kupler til alle etasjene, igjen om det er mulig og ikke for kostbart."

9. Innkjøp av snøfreser

Meldt inn av Lillian Post:

"Det kjøpes inn en snøfres, gjerne i samarbeid med de andre blokkene. Da er det antagelig lettere å få skuffehjelp også til fellesområder."

Forslag til vedtak: Kjøpe inn en snøfreser.

Styrets innstilling: Styret har diskutert dette og kommet frem til at vi ved nåværende tidspunkt ikke stiller oss bak dette forslaget. Dett begrunnes med at vi har mange ubesvarte spørsmål knyttet til gjenommføringen av dette. Hvor skal snøen legges ved fresing? Hvem skal organisere og stå for fresing? Hvor skal snøfresen lagres? Vil det svare seg økonomisk?

10. Hengelås på søppeldunkene

Meldt inn av Lillian Post:

"Det blitt et større og større problem at andre bruker våre søppeldunker. Jeg mistenker at det er nabohusene våre som tenker de med full rett også kan bruke våre søppeldunker. Jeg foreslår hengelås til alle søppeldunkene."

Forslag til vedtak: Kjøpe hengelås til alle søppeldunkene.

Styrets innstilling: "Styret opplever også at det til tider er fult i restavfallet og at dette skyldes både fremmede som tar seg til rette og beboere som ikke lykkes sortere avfallet sitt.

At beboere ikke greier å sortere avfallet har det blitt jobbet mot i mange år og styret har vanskeligheter med å få enkelte av beboerne til å forstå at det er en direkte sammenheng mellom utgifter på renovasjon og husleien.

At naboer tar seg til rette er et direkte resultat, slik styret ser det, av at søppeldunkene i dag står veldig utsatt til og på felleseiendom til naboborettslagene. Styret tror problemet løses best ved å få på plass en god løsning for søppeldunkenes plassering og stiller seg derfor ikke bak dette forslaget."

11. Ekstra husleie for bruk av fellesbod

Meldt inn av Lillian Post:

"I fellesboden i 12 A er det for tiden mange sykler. Jeg forstår ikke hvem som eier dem, en dag talte jeg 13 stykker, inkludert de 2 det ikke er plass til, som står under trappen. I nye borettslag så er det i dag vanlig å betale leie i slike felles boder. Til og med for veggplass. Jeg foreslår derfor en liten husleie for oppbevaring i fellesboden."

Forslag til vedtak: Liten husleie for oppbevaring i fellesboden.

Styrets innstilling: "Styret er usikre på om dette er noe vi kan avgjøre. Det juridiske knyttet til dette må i såfall utredes. Den enkelte har kjøpt sin andel med tilgang til fellesområdene etter vår forståelse.

Hvordan skal implementeres er også noe styret ser på som utfordrende.

Det har i senere tid blitt kjøpt inn flere sykkelstativer til A inngangen grunnet den samme utfordringen og styret tror det kan løses gjennom intern kommunikasjon og organisering."

12. Bruk av fellesmidler for innkjøp av containertjenester

Meldt inn av Lillian Post:

"Siste sak må bli ønske om container. Det forrige styret planla container i 2023. Det var til og med satt av midler i budsjettet. Av en eller annen grunn syntes ikke styreleder at container var noe å bruke penger på. Men, han var raus nok til å si at han ville ta det opp på et styremøte. Jeg har aldri fått tilbakemelding på hva styremøtet landet på. Jeg tror ingen andre heller har fått informasjon om det.

Jeg foreslår derfor at vi våren 2024 leier container, og viderefører det forrige styre bestemte. Nemlig at container får vi annethvert år."

Bemerkning fra styret:

"Styret viser til vedtak av 08.06.2023 hvor vi argumenterte på følgende måte:

"Styret diskuterte saken. Vi kom frem til at fordelene utelukkende er en trivselsfaktor vi er litt usikre på gevinsten av og for hvor mange det gjelder. Bakdelene er at fellesskapet må bære utgiftene og at det som blir kastet i containeren vil bli usortert og dermed ikke miljøvennlig. Styret har heller ikke inntrykk av at dette er et behov som gjelder mange nok til at det er riktig å bære utgiften med fellesskapets midler."

Styret vil i denne omgang også påpeke den brannfare som oppsamling av søppel i privat bod representerer.

Videre var styreleder under inntrykk av at så lenge innmelder av en sak ble valgt i portalen så ville disse som forretningsfører motta kopi av referatet automatisk. Denne misforståelsen beklages.

Styret gjentar sin anbefaling om å ikke bestille container."

Forslag til vedtak: Leie inn container våren 2024, og gjøre dette annethvert år.

Styrets innstilling: Styret diskuterte saken på styremøte i juni. Vi kom frem til at fordelene utelukkende er en trivselsfaktor vi er litt usikre på gevinsten av. Vi er også usikre på hvor mange som har behov. Bakdelene er at fellesskapet må bære utgiftene og at det som blir kastet i containeren vil forbli usortert og dermed ikke miljøvennlig avhendt. Styret har heller ikke inntrykk av at dette er et behov som gjelder mange nok til at det er riktig å bære utgiften med fellesskapets midler.

Årsmelding for Barbugård Borettslag III for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Johan Jacob Rønbeck, Barbugårdsjordet 12 B
Styremedlem, Kjell Erik Stornes, Barbugårdsjordet 12 B
Styremedlem, Tove Rebekka Aanonsen, Barbugårdsjordet 12B
Varamedlem, Unni Abusdal, Barbugårdsjordet 12 B
Varamedlem, Olav Reidar Haugsevje, Barbugårdsjordet 12 B
Varamedlem, Laila Nilsen, Barbugårdsjordet 12 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 249 540,- i 2022 til kr 93 231,- i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 535 318,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Barbugård Borettslag III

Styrets arbeid i perioden:

Årsmelding for Barbugård Borettslag III for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret i Barbugård Borettslag III har i perioden bestått av:

Styreleder, Johan Jacob Rønbeck, Barbugårdsjordet 12B

Styremedlem, Kjell Erik Stornes, Barbugårdsjordet 12B

Styremedlem, Tove Rebecca Aanonsen, Barbugårdsjordet 12B

Varamedlem, Unni Abusland, Barbugårdsjordet 12B

Varamedlem Olav Haugsevje, Barbugårdsjordet 12B

Varamedlem Laila Nilsen, Barbugårdsjordet 12A

Valgkomite: Tone Fossgård og Edel Valle

Styrets arbeid i perioden:

Johan representerte borettslaget på ABBL generalforsamling.
I 2023 har styret hatt 6 styremøter, og flere ad hoc møter på hushjørnet.

Styret har hadde før sommeren i fjor befaring rundt på alle eiendommens felles arealer for å avklare nødvendige og egnede oppgaver til dugnad og generelt planlegge gjennomføring av denne.

Det ble avholdt en dugnad, denne gangen på en lørdag. Oppmøtet var godt og vi holdt på hele dagen og fikk gjort mye bra arbeid. Vi skulle også beise fellesplattingen og rydde under denne, men dette ble det ikke tid til.

Styret har også vurdert bl.a. innsendt forslag om container, men fant ikke at det var nok interesse for dette denne gang. Det ble også forsøkt arrangert sommerfest, men det var lite interesse for dette, kanskje var fristen for påmelding for kort. Styreleder var også blitt gjort oppmerksom på en tett takrenne, og dette ordnet han selv.

Det ble kjøpt gressklipper og vi ble enige om en godtgjørelse på 600,- i form av et gavekort for den som ville jobbe litt. Vi står uten avtale med firma som tar plenklipping og hagearbeid, og anskaffelsen av gressklipper var en rask og lønnsom løsning i år. Styreleder vil også til våren få en vurdering av hovedstoppekran, samt se på drenering under takrenne hvor nedløpet ikke har vinkel ut fra veggen.

Styret har diskutert mulig fjernstyring av varmekabler og ellers måking av snø. Snømåking har fungert bra, og det er hyggelig at flere har hjulpet til bl.a ved søppeldunkene. Det vil bli endringer i styret fra neste generalforsamling.

Det har blitt foreslått å bytte ut de ulike lampene innendørs på fellesarealene, til en mer moderne løsning med sensor for styring av belysningen. Det blir også holdt øye med om asfalten over varmekablene er god nok, og om vi kan gjøre noe for å forbedre parkeringsmulighetene, evt. med ladepunkter i samarbeid med de to andre borettslagene. Pga snøværet og parkeringsforholdene kom det også et forslag om et nytt skilt inn til gjesteparkeringen, feks med teksten «Privat parkering/Parkering for..navn på borettslagene..» slik at det blir tydeligere for andre i nabolaget at de ikke kan parkere der.

På det siste styremøtet før generalforsamling var tema var vinterevaluering og nettopp generalforsamlingen som nærmer seg. Det var ikke bra snørydding av innleid firma i det utfordrende snøværet på nyåret, og mange parkeringslommer kunne derfor ikke brukes. Mulig at et ble noe bedre etter hvert. Det kan være lurt å bli enige om hva som er god praksis vedrørende å sette opp skilt med bilnummer for å sikre seg en parkeringslomme. Det var noe usikkerhet å spore rundt dette i snøkaoset, så dette hadde vært fint å finne ut av. Dette med felles brannvarslingsanlegg ble også tatt opp. Dette vil få ned forsikringsutgiftene og sikkerheten blir mye bedre. Det jobbes videre med dette.

Det er utfordrende også for borettslaget vårt med økte priser. Vi har hele tiden jobbet for å få ned kostnadene. Styret er godt fornøyd med at vi har midler i banken.
Til slutt ønsker styret å takke for at alle bidrar til vårt gode miljø. Vi takker alle som har hjulpet til med å skuffe snø fra varmekablene og foran søppeldunkene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 058 302	974 400	1 058 400
Sum inntekter		1 058 302	974 400	1 058 400
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	28 820	29 666	29 666
Revisjonshonorar	3	9 500	8 875	9 500
Årskontigent boligbyggelag		4 200	4 200	4 200
Forretningsførerhonorar bbl		78 912	74 100	78 914
Kommunale avgifter		179 267	166 261	174 000
TV og Internett		88 280	74 465	80 000
Forsikring		31 899	28 247	32 000
Vaktmestertjenester abbl		2 620	0	5 000
Vedlikehold	4	104 623	54 653	78 000
Elektrisk energi		25 656	24 415	30 000
Andre driftskostnader	5	61 524	54 373	67 120
Sum driftskostnader		615 302	519 254	588 400
Driftsresultat		443 000	455 146	470 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		18 732	7 712	15 000
Rentekostnad		368 501	213 318	355 000
Avdrag		0	0	130 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		349 769	205 606	470 000
Årsresultat		93 231	249 540	0
Overført opptjent egenkapital		93 231	249 540	0
Sum disponert		93 231	249 540	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	104 688	104 688
Bygninger	6	5 162 872	5 162 872
Sum anleggsmidler		5 267 560	5 267 560
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 135	0
Andre fordringer		141 758	124 951
Innestående på driftskonto		443 619	478 597
Sum omløpsmidler		592 512	603 548
SUM EIENDELER		5 860 072	5 871 108

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	1 400	1 400
Opptjent egenkapital	8	-1 786 742	-1 879 973
Sum egenkapital		-1 785 342	-1 878 573
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 337 620	7 452 541
Borettsinnskudd	10	250 600	250 600
Sum langsiktig gjeld		7 588 220	7 703 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 415	39 198
Annen kortsiktig gjeld		7 779	7 342
Sum kortsiktig gjeld		57 194	46 540
Sum gjeld		7 645 414	7 749 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 860 072	5 871 108
Pantestillelser	11	7 588 220	7 703 141

Barbugård Borettslag III

Arendal, 12.03.24

Johan Jacob Rønbeck	Tove Rebekka Aanonsen	Kjell Erik Stornes
Styreleder	Styremedlem	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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	557 008	468 058
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	93 231	249 540
Avdrag langsiktig gjeld	-114 921	-160 590
B. Periodens endringer disponible midler	-21 690	88 950
C. Disponible midler	535 318	557 008
Omløpsmidler	592 512	603 548
- Kortsiktig gjeld	57 194	46 540
Disponible midler	535 318	557 008

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	20 000	26 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	6 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	3 666
Sum	28 820	29 666

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	9 500	8 875
Sum	9 500	8 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	1 663	7 412
6602 Vedlikehold Elektro	62 062	841
6604 Vedlikehold Utvendig	14 203	20 947
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	22 696	21 452
6650 Lovpålagt HMS	4 000	4 000
Sum	104 623	54 653

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	30 473	27 721
6390 Anticimex, Container	6 583	6 089
6619 Andre driftskostnader	1 067	2 747
6620 Snørydding	19 060	12 417
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 264	972
7720 Generalforsamling	249	1 588
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 468	2 481
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	360	360
Sum	61 524	54 373

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris bygg	1 224 915
Påkostning bygg 2014	3 937 957
Tomtens kostpris	63 939
Park.plass 2008 kostpris	40 749
Bokført verdi 31.12	5 267 560

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 14 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	-1 879 973	-2 129 513
Grunnkapital	1 400	1 400
Årets resultat	93 231	249 540
Sum egenkapital 31.12	-1 785 342	-1 878 573

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt Barbugård brl. III
Formål:	Refinansiering for ferdigstillelse av fasade
Lånenummer:	94957034645
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Annuitetslån
Beregnet innfridd:	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	8 677 720
Lånesaldo 01.01:	7 452 541
Avdrag i perioden:	114 921
Lånesaldo 31.12:	7 337 620

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94957034645	14	524 116	7 337 624

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 7 588 220,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 5 267 560,-

Resultat og balanse med noter for Barbugård Borettslag III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Barbugård Borettslag III

Styreleder	Johan Jacob Rønbeck (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Kjell Erik Stornes (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Tove Rebekka Aanonsen (sign.)	21.03.2024

Til generalforsamlingen i Barbugård Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Barbugård Borettslag III som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende 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 avviklet.

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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-12 08:25

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Barbugård Borettslag III torsdag 11.04.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Katarina Folkestad fra Arendal boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Katarina Folkestad fra Arendal boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Lillian Post.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
8 andelseiere møtte og 1 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr: 20 000
Styremedlemmer honoreres med et gavekort hver.

Godtgjørelse til styret: 20 000

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Olav Haugsevje

Som styremedlem for to år velges: Johan Jacob Rønbeck

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Unni Abusdal
Som varamedlem for ett år velges: Kjell Erik Stornes
Som varamedlem for ett år velges: Laila Nilsen

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Tone Fossgard og Edel Valle.

Vedtak:
Til valgkomité velges: Edel Valle og Tone Fossgard

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Olav Haugsevje

6. Bygge private parkeringsplasser

Det er av flere beboere blitt meldt inn sak vedrørende parkeringsmuligheter knyttet til borettslaget.

Meldt inn av Lillian Post:

"Så er det problemet med manglende parkeringsplasser. Det er jo merkelig det, at vi ikke har det samme problemet om sommeren, når ingen har private parkeringsskilt, Om sommeren klarer vi også og parkere nærmere hverandre.

Jeg foreslår at styret finner ut av parkeringsbehovet til Barbugårdsjordet 12 A og B. Det burde være mulig å anlegge flere parkeringsplasser på vår tomt, som kun er til oss i 12A og B.

Eventuelt planlegge en større utvidelse i samarbeid med de andre blokkene. Det er en stor tomt foran den grå blokka, eventuelt undersøke om det går an å utvide gjesteparkeringen"

Meldt inn av Tone Fossgård:

"Når snøen forsvinner, tar vi for oss det som pr i dag kalles gjesteparkering. Vi bruker den kapitalen som ble spart ved valg av nytt brøyteselskap og legger til det som trengs, rydder og om mulig utvider en meter eller mer inn mot blokka vår. Det vil antakelig kreve mer asfalt. Da vil det bli mulig å markere 14 parkeringsplasser som fordeles en pr leilighet. Plassene fordeles ved loddtrekning og/eller ved særlige behov. Hvis mulig vil vi gjerne ha noen ekstra plasser."

Meldt inn av Per Harald Røed:

"I generalforsamlingen den 12.03.2019 ble det i sak 5, innkommen sak om parkering, gjort følgende vedtak:

«*Fordeling av parkeringsplasser.*

Styret fikk fullmakt til å jobbe videre med denne saken opp mot de to andre borettslagene på Barbugårdsjordet for å finne en felles løsning.»

Ved en gjennomgang av senere generalforsamlinger kan jeg ikke se om saken har vært behandlet igjen. Jeg er ukjent med om saken har vært behandlet i styret.

På bakgrunn av en snørik vinter med bl.a. «privat» skilting på mange parkeringsplasser, foreslås at generalforsamlingen behandler parkeringsspørsmålet pånytt med sikte på om mulig å finne en løsning i samarbeid med BRL I og II, eventuelt en egen parkeringsløsning for BRL III hvis det ikke er mulig å få til en felles løsning."

Vedtak:

Generalforsamlingen har bestemt at det settes ned en arbeidsgruppe for å lage et prosjekt en generalforsamling kan ta stilling til. Det blir også vedlagt en grov skisse av hvordan det kan se ut med parkeringsplasser og søppelrom foran blokka. Arbeidsgruppen består av styret + Per Harald Røed.

7. Endring av skilting til gjesteparkering og informasjon til naboer

Meldt inn av Lillian Post:

"Styrelederne bør gjøre noe det faktum at alle naboene rundt blokkene har tatt seg til rette denne vinteren. Vår gjesteparkering har blitt felles for alle andre, og gjestene deres. Brøytemannen fikk ikke gjort jobben sin og snudde 2 ganger som jeg vet om, foran gjesteparkeringen.

Jeg håper det kan gå ut informasjon til alle naboene rundt blokkene, om at de og gjestene deres ikke har anledning til å parkere hos oss. Det kan også være en ide å ha et skilt som sier privat parkering, ikke gjesteparkering."

Meldt inn av Tone Fossgård:

"-Vi ønsker ikke å benytte vår felles gjesteparkering til hensatte biler.

-Det nåværende skiltet "Gjesteparkering" fjernes. I stedet settes det opp et nytt med følgende tekst: "privat parkering for Barbugårdsjordet 12 a og b.""

Vedtak:
Generalforsamlingen har vedtatt å sette opp skilt med "privat parkering", så lenge de to andre borettslagene er enig.

8. Ny belysning i fellesområder

Meldt inn av Tove Rebekka Aanonsen

Forslag om å bytte ut belysning i fellesområder med lamper som har sensorbevegelse. Dette for å spare strøm og miljø.

Vedtak:
Generalforsamlingen har vedtatt at styret får fullmakt til å bestemme/utføre det, om det er mulig og ikke for kostbart.

9. Innkjøp av snøfreser

Meldt inn av Lillian Post:

"Det kjøpes inn en snøfres, gjerne i samarbeid med de andre blokkene. Da er det antagelig lettere å få skuffehjelp også til fellesområder."

Vedtak:
Vedtaket ble stemt ned, så det blir ikke kjøpt inn snøfres i år.

Det kom inn et forslag om å høre med han som brøyter, om han kan brøyte foran søppelkassene også. Styret sjekker opp i dette.

10. Hengelås på søppeldunkene

Meldt inn av Lillian Post:

"Det blitt et større og større problem at andre bruker våre søppeldunker. Jeg mistenker at det er nabohusene våre som tenker de med full rett også kan bruke våre søppeldunker. Jeg foreslår hengelås til alle søppeldunkene."

Vedtak:

Vedtaket ble stemt ned, og det blir ikke kjøpt inn hengelåser nå. Styret fikk fullmakt fra generalforsamlingen til å vurdere en god løsning på søppelproblemet.

11. Ekstra husleie for bruk av fellesbod

Meldt inn av Lillian Post:

"I fellesboden i 12 A er det for tiden mange sykler. Jeg forstår ikke hvem som eier dem, en dag talte jeg 13 stykker, inkludert de 2 det ikke er plass til, som står under trappen. I nye borettslag så er det i dag vanlig å betale leie i slike felles boder. Til og med for veggplass. Jeg foreslår derfor en liten husleie for oppbevaring i fellesboden."

Vedtak:

Vedtaket ble stemt ned, så det blir ikke ekstra leie for bruk av felles bod. I stedet ble det bestemt at i forbindelse med dugnad i sommer, så rydder/organiserer de som er på dugnad i oppgang A og B sine felles boder.

12. Bruk av fellesmidler for innkjøp av containertjenester

Meldt inn av Lillian Post:

"Siste sak må bli ønske om container. Det forrige styret planla container i 2023. Det var til og med satt av midler i budsjettet. Av en eller annen grunn syntes ikke styreleder at container var noe å bruke penger på. Men, han var raus nok til å si at han ville ta det opp på et styremøte. Jeg har aldri fått tilbakemelding på hva styremøtet landet på. Jeg tror ingen andre heller har fått informasjon om det.

Jeg foreslår derfor at vi våren 2024 leier container, og viderefører det forrige styre bestemte. Nemlig at container får vi annethvert år."

Bemerkning fra styret:

"Styret viser til vedtak av 08.06.2023 hvor vi argumenterte på følgende måte:

"Styret diskuterte saken. Vi kom frem til at fordelene utelukkende er en trivselsfaktor vi er litt usikre på gevinsten av og for hvor mange det gjelder. Bakdelene er at fellesskapet må bære utgiftene og at det som blir kastet i containeren vil bli usortert og dermed ikke miljøvennlig. Styret har heller ikke inntrykk av at dette er et behov som gjelder mange nok til at det er riktig å bære utgiften med fellesskapets midler."

Styret vil i denne omgang også påpeke den brannfare som oppsamling av søppel i privat bod representerer.

Videre var styreleder under inntrykk av at så lenge innmelder av en sak ble valgt i portalen så ville disse som forretningsfører motta kopi av referatet automatisk. Denne misforståelsen beklages.

Styret gjentar sin anbefaling om å ikke bestille container."

Vedtak:

Vedtaket ble vedtatt med flertall for å leie inn en container våren 2024.

Protokoll for Barbugård Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katarina Jeanett Ullaland Folkestad (sign.)	02.05.2024
Sekretær	Katarina Jeanett Ullaland Folkestad (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Lillian Post (sign.)	02.05.2024

Barbugård Borettslag III

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00
Sted: Arendal boligbyggelags lokaler, Malmbryggen

Hilsen styret i
Barbugård Borettslag III.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Barbugård Borettslag III torsdag 10.04.2025

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 et gavekort hver.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Olav Reidar Haugsevje
Styremedlem, Tove Rebekka Aanonsen
Styremedlem, Johan Jacob Rønbeck
Varamedlem, Laila Nilsen
Varamedlem, Unni Abusdal
Varamedlem, Kjell Erik Stornes

Tove Rebekka Aanonsen og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen har bestått av Edel Valle og Tone Fossgard. Tove Rebekka Aanonsen er eneste styremedlem som er på valg.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Tove Rebekka Aanonsen

Styrets innstilling: Styret innstiller forslaget.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen har bestått av Edel Valle og Tone Fossgard. Nye varamedlemmer velges for ett år. Se forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Vidar Valle

Som varamedlem for ett år foreslås: Kjell Erik Stornes

Som varamedlem for ett år foreslås: Laila Nilsen

Styrets innstilling: Styret innstiller forslaget.

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Edel Valle og Tone Fossgard.

Forslag til vedtak:

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

6. El-bil ladere: Edel Valle

Hvor står saken om etablering av el-bil ladere i borettslaget?

Ser av protokoll fra tidligere generalforsamling at det har vært liten interesse for en slik etablering hos Barbugård borettslag 1 og 2, men kanskje tiden er inne for å ta opp saken på nytt?

Er det ev. aktuelt at vårt borettslag etablerer ladepunkter uten samarbeid med 1 og 2?

Det ble på generalforsamlinga i april 2024, satt ned ei arbeidsgruppe som skulle jobbe med bl.a. parkeringsutfordringene.

Etablering av ladepunkter bør sees i sammenheng med dette.

Forslag til vedtak: Arbeidsgruppa innhenter tilbud på kostnader og muligheter for å få etablert ladepunkter til el-bil i Barbugård borettslag 3.

Styrets innstilling: Styret mener at elbillading vil løse seg ved at vi får en løsning for private parkeringsplasser, og håper det kan bli bedre fremgang på det prosjektet i 25/26.

7. Egen arbeidsgruppe for «parkeringsplassprosjektet»: Johan J. Rønbeck

Nå er det gått et år siden vi satt ned en arbeidsgruppe. Det viser seg at når styreleder også skal lede dette blir det mye for en person å holde styr på. Dette avhjelpes ikke av at det er mange eksterne aktører som krever ganske mye oppfølging om det skal bli noe produktivt ut av det. Kommunen krever kontinuerlig oppfølging og ganske mange vendinger for selv den minste ting. Naboblokkene er ikke akkurat på tilbudssiden og i tillegg vil det komme håndtering av entreprenør og oppfølging av utført arbeid som byggherre. Da jeg selv har opplevd hvor vanskelig kommunen er å snakke med og hvor stor jobb dette faktisk er å prosjektere på en fornuftig måte, har jeg fremdeles tanken jeg forsøkte spille inn i fjor. Arbeidsgruppen bør ha egen leder, bestå av egne medlemmer og ha sitt eget mandat fra generalforsamlingen. Videre foreslår jeg at borettslagets prosjektansvarlig, altså leder av denne gruppen, honoreres med samme sum som styreleder. Jeg velger å tro at det vil forplikte og sørge for en noe annen fremgang enn til nå. Videre foreslås det at medlemmene av gruppen også honoreres likt som styremedlemmer ved møtedeltagelse.

Forslag til vedtak: Styret sørger for å få satt sammen denne arbeidsgruppen og med mandat fra generalforsamlingen gir dem frie tøyler for utforming og innspill. Kanskje første krav bør være en leveranse av faktiske forslag til løsning ved neste generalforsamling med konsekvensanalyse, 3D-modeller som kan betraktes og kostnadsberegninger?

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget og ønsker at generalforsamlingen vedtar forslaget. Samtidig ønsker styret innspill i generalforsamlingen om hvordan dette skal settes i gang.

8. Øke vanntrykket i fellesanlegget: Johan J. Rønbeck

Bakgrunn for innspilt sak er at trykket på vannet er for lavt på fellesanlegget. Ved dusjing kan trykket bli så lavt at vannet ikke en gang lykkes å forlate dusjhodet. Det kan også gi utslag som at vaskemaskinen og oppvaskmaskinen gir feilkoder for lite vann.

Forslag til vedtak: Styret innhenter rørlegger som kan justere dette i kummen på fremsiden av blokka.

Styrets innstilling: Styret ønsker å få dette løst i løpet av 2025. Umiddelbart betyr dette en befaring med rørlegger for å få innhentet faglig vurdering. Borettslaget trenger også befaring med rørlegger i forbindelse med hovedstoppekran i oppgang A.

9. Ønske om å ikke skaffe til veie container på fellesskapets bekostning: Johan J. Rønbeck

Bakgrunn for innspillet er tidligere vedtak på å ha container fra forrige generalforsamling. Egentlig alle bekymringer meldt inn viste seg å bli virkelige.

Det er utrolig dårlig klima- og miljøvennlig. Fra mitt vindu hadde man god utsikt ned i containeren og det meste som ble kastet kunne vært sortert. Papp, plast, metall, glass, treverk etc.

Det er veldig dårlig økonomisk også. Å sortere avfall er gratis både i egne dunker og ved levering på Heftingsdalen.

At fellesskapet ender opp med regningen er heller ikke rettferdig da det er veldig få beboere som benyttet seg av ordningen. Dette mest fordi noen var raskt ute med å fylle den med lagret søppel fra bodene sine. Dette utgjør igjen også en løpende brannfare.

Det siste her spiller også inn på hvilken verdi dette har for trivselen, et argument spilt inn i fjor. De som ikke fikk anledning til å kaste sine ting og de som ikke benyttet seg av tilbudet (den store majoritet av beboere) ender likevel med å betale.

Forslag til vedtak: At borettslaget ikke bestiller container på fellesskapets regning. Om det er noen som ønsker container kan de gå sammen å bestille en og dele regningen seg imellom.

Styrets innstilling: Styret mener tiden er ute for containerløsninger uten kildesortering. Etter forespørsel vil styret tillate oppsett av container fra enkeltbeboeres initiativ.

10. Forskjønnelse av oppkjørselen. Johan J. Rønbeck

Jeg opplever at innkjørselen vår er litt grå og trist. Mitt forslag er å male mur og gjerde i første omgang. Jeg tror det ville blitt både fint og hatt trivselseffekt.

Forslag til vedtak: Styret organiserer å få malt mur og pusset/malt gjerdet. Dette er noe som kan utføres av oss beboere. De som ønsker å være med er hjertelig velkommen. Honorar etter bidrag i form av gavekort, noe som må bli vesentlig billigere enn å engasjere håndverkere.

Styrets innstilling: Styret mener dette er et tiltak som det er realistisk å få utført uten større omkostninger, og vil gjerne sette i gang dette i 2025 selv om det ikke ligger i budsjettet. Styret forestår organiseringen.

11. Avtalen med Telia: Styret

TV2 og Telia har på nyåret vært i forhandlinger, foreløpig uten resultat. Fra 1. mars mistet beboerne tilbud fra TV2.

Styret ønsker generalforsamlingens råd på hvordan det ønskes løst. Slik styret ser det finnes det ikke bare to alternativer som skissert av Telia, men i hvert fall tre.

Spørsmålet som generalforsamlingen må ta stilling til er følgende:

Når styret nå går i forhandling med Telia, hvilket av følgende tre alternativer ønsker flertallet av beboerne:

1. Godta økonomisk kompensasjon fra Telia for å miste TV2. Da vil fellesskapsutgiftene gå ned med 69,- kr per andel per måned. Da er konsekvensen at du ikke kan motta verken TV2 eller TV2 play via din Telia-boks. Man må da se TV2 via sin smart-TV eller ønsket plattform og stifte eget TV2play abonnement.
2. Godta poeng-kompensasjon fra Telia. Dette endrer ikke noe på tilgang til TV2, men vil gi like mange poeng som det TV2 play ville ha kostet deg i valgmenyen. Meningen er da at man kan velge flere andre kanaler som «plaster på såret»
3. Reforhandle avtalen med Telia.

Forslag til vedtak: Styret ønsker generalforsamlingens råd og endelig vedtak og henviser til styrets innstilling.

Styrets innstilling: Styret mener at Telia har brutt avtalen med oss. Vi mistet den ene av to nasjonale kanaler. Dette er en vesentlig mangel. Den felles forståelsen på avtaletidspunktet var selvfølgelig at vi skulle ha tilgang til alle de allmenne kanalene og da er NRK og TV2 etter vårt skjønn en selvfølge. Når dette ikke lenger er tilfelle, vil vi gå fra avtalen, få tilbakebetalt det som blir restsum siden vi betaler for et år av gangen og skifte til en leverandør som kan levere ønsket tjeneste.

Årsmelding for Barbugård Borettslag III for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Olav Reidar Haugsevje, Barbugårdsjordet 12 B
Styremedlem, Tove Rebekka Aanonsen, Barbugårdsjordet 12B
Styremedlem, Johan Jacob Rønbeck, Barbugårdsjordet 12 B
Varamedlem, Laila Nilsen, Barbugårdsjordet 12 A
Varamedlem, Unni Abusdal, Barbugårdsjordet 12 B
Varamedlem, Kjell Erik Stornes, Barbugårdsjordet 12 B

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 93 231,- i 2023 til kr 54 526,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 498 659,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Barbugård Borettslag III

Styrets arbeid i perioden:

Vinteren 2023/24 var som kjent snørik. Det ble problemer med brøyting av parkeringsplasser. Avtalen med brøyteselskapet kunne ikke sies opp i 2024, så Barbugård Borettslag I, II og III ga tilbakemeldinger om misnøyen og kom med forslag til endringer i brøyterutiner.

I etterkant av dette vedtok generalforsamlingen i vårt borettslag å sette ned en egen prosjektgruppe for å utrede mulighetene for bedre parkeringsforhold, samt et bedre avfallsanlegg. Dette arbeidet er omfattende og uoversiktlig. Arbeidsgruppa satser på bedre framdrift i 2025.

Den 11. mai var det dugnad. Beboerne stilte godt opp og enhver syntes å vite hva som behøvdes å gjøre av arbeid. Toner serverte vafler og forfriskninger på terrassen vår. Johan reparerte nedfallsrør i etterkant av dugnaden.

I mai ble det bestilt avfallscontainer i oppkjørselen. Styret vurderte i etterkant at det kom svært mye avfall som heller burde vært kildesortert.

Styret har innhentet tilbud om sensorbelysning i oppgangene. Tilbudet vi fikk var dyrt, og styret har foreslått en billigere og enklere løsning i møte med elektriker. Styret arbeider videre med saken i 2025.

Johan har vært uteansvarlig og klippet plenen, mens Tove har hatt hånd om luking.

I oktober døde Marianne Høie, en beboer mange av oss satte pris på.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 058 400	1 058 302	1 058 400
Sum inntekter		**1 058 400**	**1 058 302**	**1 058 400**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	30 520	28 820	28 820
Revisjonshonorar	3	10 000	9 500	10 000
Årskontigent boligbyggelag		5 320	4 200	4 200
Forretningsførerhonorar bbl		82 860	78 912	82 860
Kommunale avgifter		200 456	179 267	187 500
TV og Internett		92 598	88 280	89 000
Forsikring		35 998	31 899	35 774
Vaktmestertjenester abbl		0	2 620	5 000
Vedlikehold	4	36 663	104 623	63 000
Elektrisk energi		25 797	25 656	25 000
Andre driftskostnader	5	61 435	61 524	59 646
Sum driftskostnader		**581 647**	**615 302**	**590 800**
Driftsresultat		**476 753**	**443 000**	**467 600**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		21 383	18 732	20 000
Rentekostnad		443 611	368 501	426 200
Avdrag		0	0	95 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**422 228**	**349 769**	**501 200**
Årsresultat		**54 526**	**93 231**	**-33 600**
Overført opptjent egenkapital		54 526	93 231	0
Sum disponert		**54 526**	**93 231**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	104 688	104 688
Bygninger	6	5 162 872	5 162 872
Sum anleggsmidler		**5 267 560**	**5 267 560**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 135
Andre fordringer		145 002	141 758
Innestående på driftskonto		398 632	443 619
Sum omløpsmidler		**543 634**	**592 512**
SUM EIENDELER		**5 811 194**	**5 860 072**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	1 400	1 400
Opptjent egenkapital	8	-1 732 216	-1 786 742
Sum egenkapital		**-1 730 816**	**-1 785 342**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 246 435	7 337 620
Borettsinnskudd	10	250 600	250 600
Sum langsiktig gjeld		**7 497 035**	**7 588 220**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		35	0
Leverandørgjeld		40 303	49 415
Annen kortsiktig gjeld		4 638	7 779
Sum kortsiktig gjeld		**44 975**	**57 194**
Sum gjeld		**7 542 010**	**7 645 414**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 811 194**	**5 860 072**
Pantestillelser	11	7 497 035	7 588 220

Barbugård Borettslag III

Arendal, 11.03.25

Olav Reidar Haugsevje Styreleder	Tove Rebekka Aanonsen Styremedlem	Johan Jacob Rønbeck 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
A. Disponible midler IB	**535 318**	**557 008**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	54 526	93 231
Avdrag langsiktig gjeld	-91 185	-114 921
B. Periodens endringer disponible midler	**-36 659**	**-21 690**
C. Disponible midler	**498 659**	**535 318**
Omløpsmidler	543 634	592 512
- Kortsiktig gjeld	44 975	57 194
Disponible midler	**498 659**	**535 318**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	20 000	20 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	7 700	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum	**30 520**	**28 820**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	10 000	9 500
Sum	**10 000**	**9 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	1 959	1 663
6602 Vedlikehold Elektro	2 557	62 062
6604 Vedlikehold Utvendig	8 261	14 203
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	23 887	22 696
6650 Lovpålagt HMS	0	4 000
Sum	**36 663**	**104 623**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	33 511	30 473
6390 Anticimex, Container	10 989	6 583
6619 Andre driftskostnader	599	1 067
6620 Snørydding	9 695	19 060
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 599	1 264
7720 Generalforsamling	1 250	249
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 433	2 468
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	360	360
Sum	**61 435**	**61 524**

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris bygg	1 224 915
Påkostning bygg 2014	3 937 957
Tomtens kostpris	63 939
Park.plass 2008 kostpris	40 749
Bokført verdi 31.12	**5 267 560**

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 14 andeler à kr . 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	-1 786 742	-1 879 973
Grunnkapital	1 400	1 400
Årets resultat	54 526	93 231
Sum egenkapital 31.12	**-1 730 816**	**-1 785 342**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt Barbugård brl. III**
Formål:	Refinansiering for ferdigstillelse av fasade
Lånenummer:	**94957034645**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.10 %
Betingelser:	Annuitetslån
Beregnet innfridd:	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	8 677 720
Lånesaldo 01.01:	7 337 620
Avdrag i perioden:	91 185
Lånesaldo 31.12:	**7 246 435**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94957034645	14	517 603	7 246 442

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 7 497 035,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 5 267 560,-

Resultat og balanse med noter for Barbugård Borettslag III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Barbugård Borettslag III

Styreleder	Olav Reidar Haugsevje (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Tove Rebekka Aanonsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Johan Jacob Rønbeck (sign.)	12.03.2025

Til generalforsamlingen i Barbugård Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Barbugård Borettslag III 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

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, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-21 15:06

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Barbugård Borettslag III torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - Arendal boligbyggelags lokaler, Malmbryggen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Ellen Grestad.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Ellen Grestad.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Lillian Post.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
11 andelseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr: 20 000
Styremedlemmer honoreres med et gavekort på 3600 (600kr x 6 møter) hver.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlem for to år

Det ble uttrykt ønske om å ha representanter fra begge oppgangene. Det ble da fremmet et benkeforslag på Harry Dønnestad. Forslaget ble tatt opp til avstemning.

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Tove Rebekka Aanonsen med 8 stemmer for og 4 imot.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Vidar Valle
Som varamedlem for ett år velges: Kjell Erik Stornes
Som varamedlem for ett år velges: Laila Nilsen

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité velges: Edel Valle og Tone Fossgard.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Styreleder

6. El-bil ladere: Edel Valle

Spørsmål om status for etablering av el-billadere i borettslaget. Det ble vist til protokollen fra tidligere generalforsamling, der det ble uttrykt liten interesse for etablering i Barbugård borettslag 1 og 2. Er det aktuelt å ta opp saken på nytt, eventuelt uten samarbeid med disse borettslagene? Arbeidsgruppen som ble satt ned på generalforsamlingen i april 2024 bør også vurdere dette som en del av løsningen på parkeringsutfordringene.

Styrets innstilling til saken:

Styret mener at elbillading vil løse seg ved at vi får en løsning for private parkeringsplasser, og håper det kan bli bedre fremgang på det prosjektet i 25/26.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt.

7. Egen arbeidsgruppe for «parkeringsplassprosjektet»: Johan J. Rønbeck

Bakgrunn: Det har gått et år siden arbeidsgruppen ble satt ned, men aktiviteten har vært lav, og det har vist seg å være for mye for styreleder å holde i fremdriften alene.
Saken om parkering har flere utfordringer, blant annet at tomten ikke eies, og de andre borettslagene har liten interesse for samarbeid. Det ble fremmet flere innspill i saken, og det ble foreslått at arbeidsgruppen bør ha et klart mandat fra generalforsamlingen for å sikre bedre fremdrift.

Vedtak:

Styret/arbeidsgruppa inviterer Barbugård 1 og 2 til samtale/r for å vurdere ulike løsninger med sikte på å etablerer tilstrekkelig antall parkeringsplasser for beboere i de 3 borettslagene.

8. Øke vanntrykket i fellesanlegget: Johan J. Rønbeck

Bakgrunn for innspillet er at vanntrykket på fellesanlegget er for lavt. Dette fører til problemer som at dusjen kan ha så lavt trykk at vannet ikke kommer ut, samt at vaskemaskinen og oppvaskmaskinen gir feilkoder på grunn av for lite vann.

Vedtak:

Styret sørger for å innhenter rørlegger som kan ta en befaring og justere dette i kummen på fremsiden av blokka dersom det vil løse problemet.

9. Ønske om å ikke skaffe til veie container på fellesskapets bekostning: Johan J. Rønbeck

Bakgrunn for saken er at ordningen med container er lite miljøvennlig og økonomisk ugunstig. Det meste av innholdet kunne vært sortert og levert gratis. Det ble også påpekt at få beboere benyttet seg av ordningen, mens fellesskapet betalte. Enkelte fylte containeren med lagret søppel, noe som også kan utgjøre en brannfare.

Det kom innspill på at mange ønsket ordningen av ulike grunner og forslaget ble tatt opp til avstemning.

Vedtak:

Det ble vedtatt å fortsette med containerordningen. Forslaget ble vedtatt med 7 stemmer for og 5 stemmer imot.

10. Forskjønnelse av oppkjørselen. Johan J. Rønbeck

Vedtak:

Saken ble trukket på generalforsamlingen.

11. Avtalen med Telia: Styret

På bakgrunn av pågående forhandlingsbrudd mellom Telia og TV2, ba styret om generalforsamlingens råd. Følgende tre alternativer ble presentert:

1. Godta økonomisk kompensasjon (kr 69,- per måned per andel) – da mister man tilgang til TV2 via Telia.
2. Godta poeng-kompensasjon – gir ekstra kanalpoeng i stedet for TV2.
3. Reforhandle avtalen med Telia.

Vedtak:

Styret vil innhente alternative tilbud fra TV- og internettleverandører for å vurdere om det kan være aktuelt å bytte leverandør.

Protokoll for Barbugård Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ellen Grestad (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Lillian Post (sign.)	15.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Barbugård Borettslag III tirsdag 18.11.2025 kl. 13:00 - Digitalt møte på Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Ellen Grestad fra Bosør.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Ellen Grestad fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Olav Reidar Haugsevje.

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Vedtak:
7 eiere var inne og avgav stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.
Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.
Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.
Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:
Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Barbugård Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Grestad (sign.)	19.11.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	19.11.2025
Protokollvitne	Olav Reidar Haugsevje (sign.)	19.11.2025

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507		Bnr.:	1049	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Barbugårdsjordet					Dato:	17.12.2025 GK
Beregnet areal:		1888, 6m^2						
Bygningstype:		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.						
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt						
	Ja	X	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg Finnes ikke				
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Privat avløpsanlegg		X
Vannmåler	X	

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025

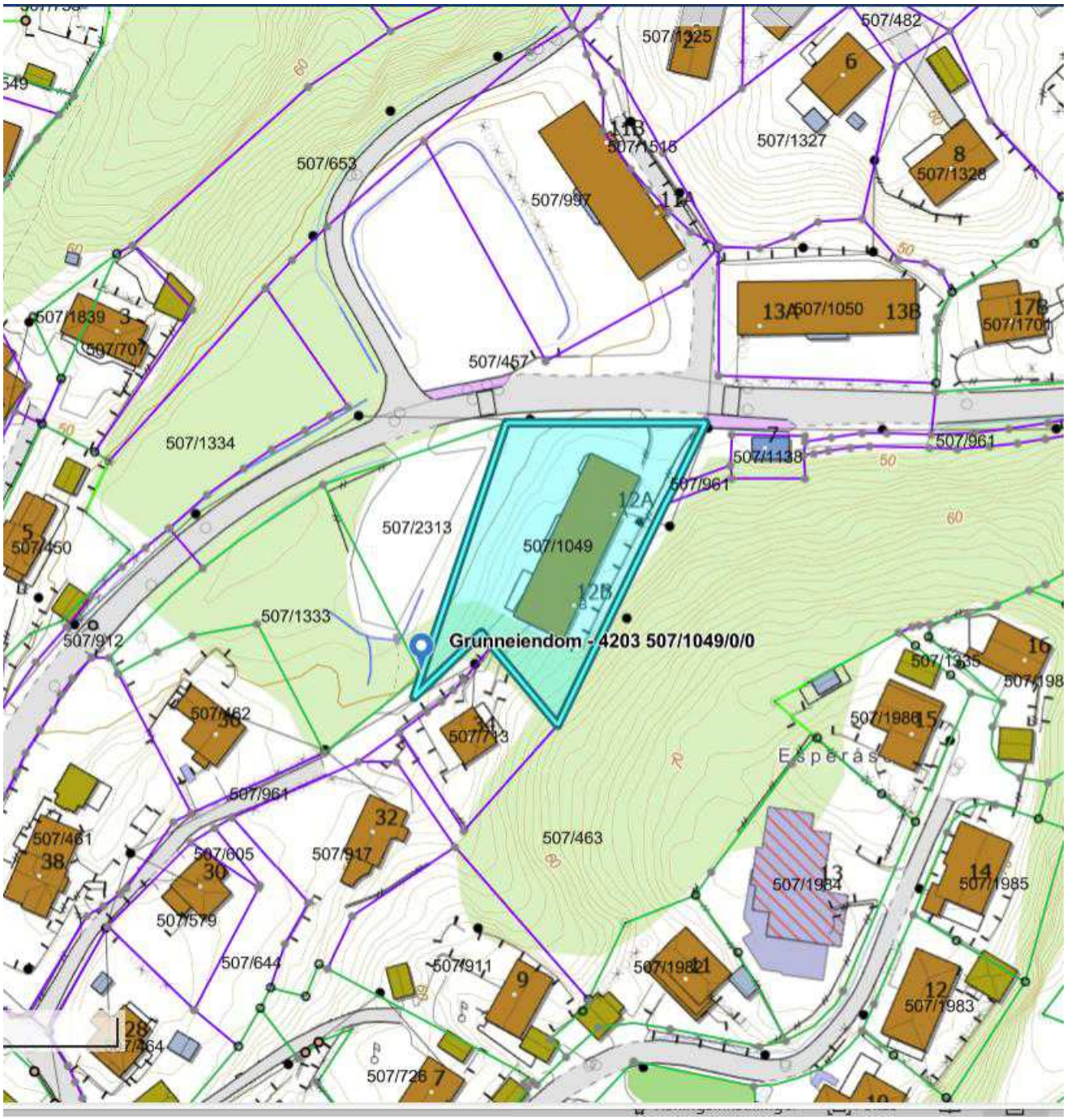
Kommunale eiendomsgebyr for 2025: Alt av kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt, blir betalt direkte til Barbugård Borettslag 3.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

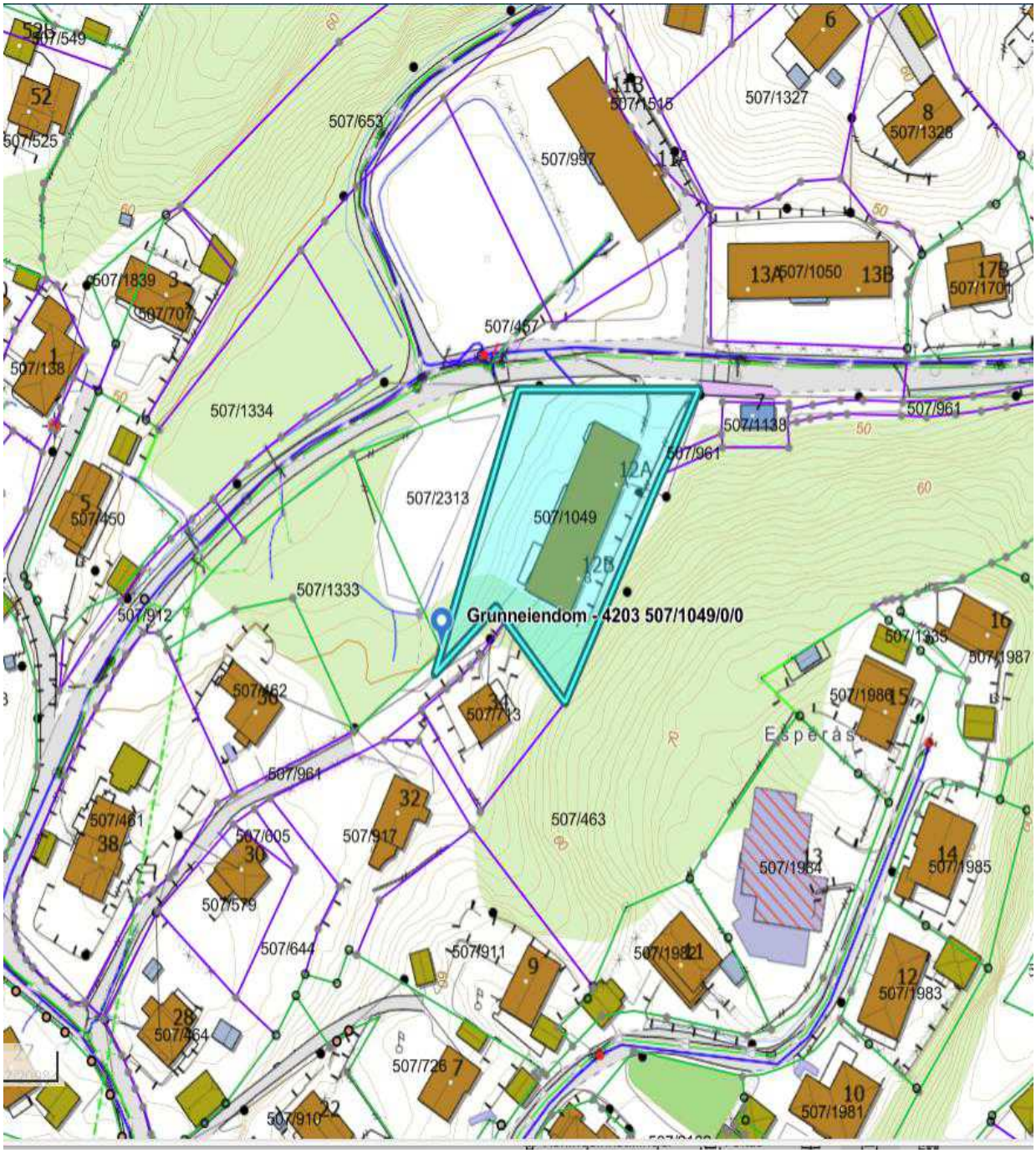
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



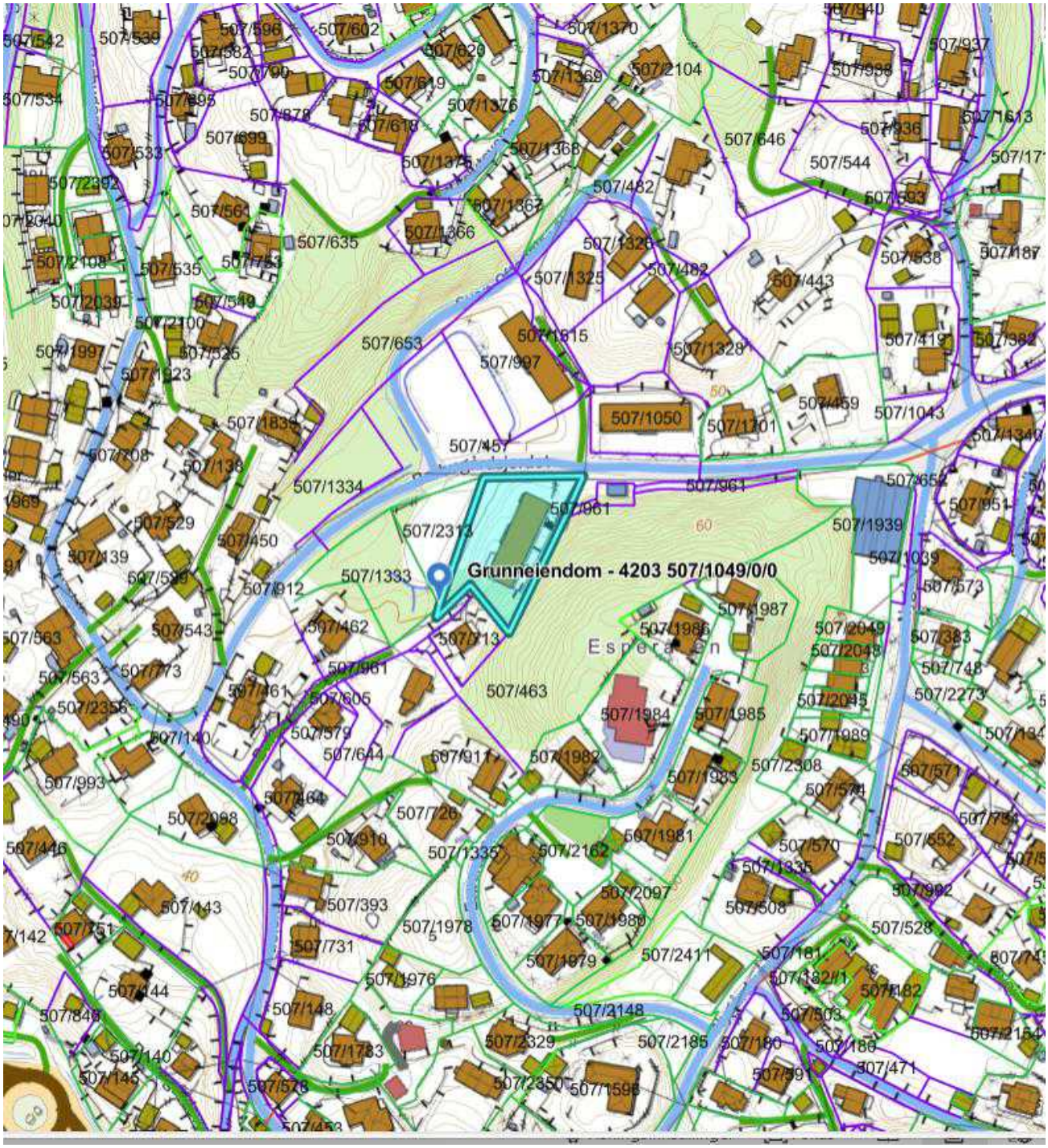
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N


Grunneiendom - 4203 507/1049/0/0
507/1050
507/653
507/1334
507/1333
507/463
507/457
507/997
507/1325
507/1328
507/1370
507/1369
507/2104
507/1376
507/1368
507/1375
507/1367
507/1366
507/1326
507/1815
507/1835
507/1939
507/1987
507/1986
507/1984
507/1985
507/1989
507/1982
507/1983
507/1981
507/1335
507/2162
507/2097
507/1980
507/1977
507/1978
507/1979
507/2411
507/1976
507/2148
507/2329
507/2185
507/1783
507/1598
507/2350
507/1180
507/2154
507/471
507/2308
507/2045
507/2048
507/2049
507/2273
507/1043
507/1459
507/1101
507/1961
507/2313
507/912
507/913
507/911
507/910
507/726
507/731
507/393
507/1731
507/1148
507/1144
507/1140
507/1145
507/578
507/579
507/605
507/644
507/461
507/462
507/543
507/563
507/773
507/2355
507/140
507/993
507/2098
507/446
507/751
507/142
507/443
507/1508
507/1335
507/570
507/552
507/528
507/571
507/573
507/748
507/383
507/382
507/1340
507/652
507/951
507/1039
507/1939
507/1187
507/638
507/544
507/646
507/936
507/938
507/937
507/1613
507/482
507/603
507/635
507/561
507/535
507/753
507/2039
507/2100
507/1997
507/1523
507/525
507/549
507/1815
507/997
507/1328
507/1325
507/482
507/443
507/419
507/382
507/1043
507/1459
507/1101
507/1340
507/652
507/951
507/1939
507/1039
507/573
507/1987
507/1986
507/2049
507/2048
507/383
507/748
507/2273
507/2045
507/1989
507/134
507/571
507/2308
507/570
507/552
507/1335
507/902
507/528
507/1508
507/2097
507/1980
507/1977
507/1978
507/1979
507/2411
507/181
507/182/1
507/182
507/503
507/2154
507/180
507/471
507/1598
507/2350
507/2329
507/2185
507/1783
507/1148
507/1144
507/1140
507/1145
507/578
507/579
507/605
507/644

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	1049	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Barbugårdsjordet 12A, 4844 Arendal					Dato:	11.12.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2115r1	Barabugårdsjordet *Uten reguleringsbestemmelser*	30.08.1954

Formål:
Boligbebyggelse Gang/sykkelvei Kjørevei Fareområde 510; høyspenningsanlegg *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

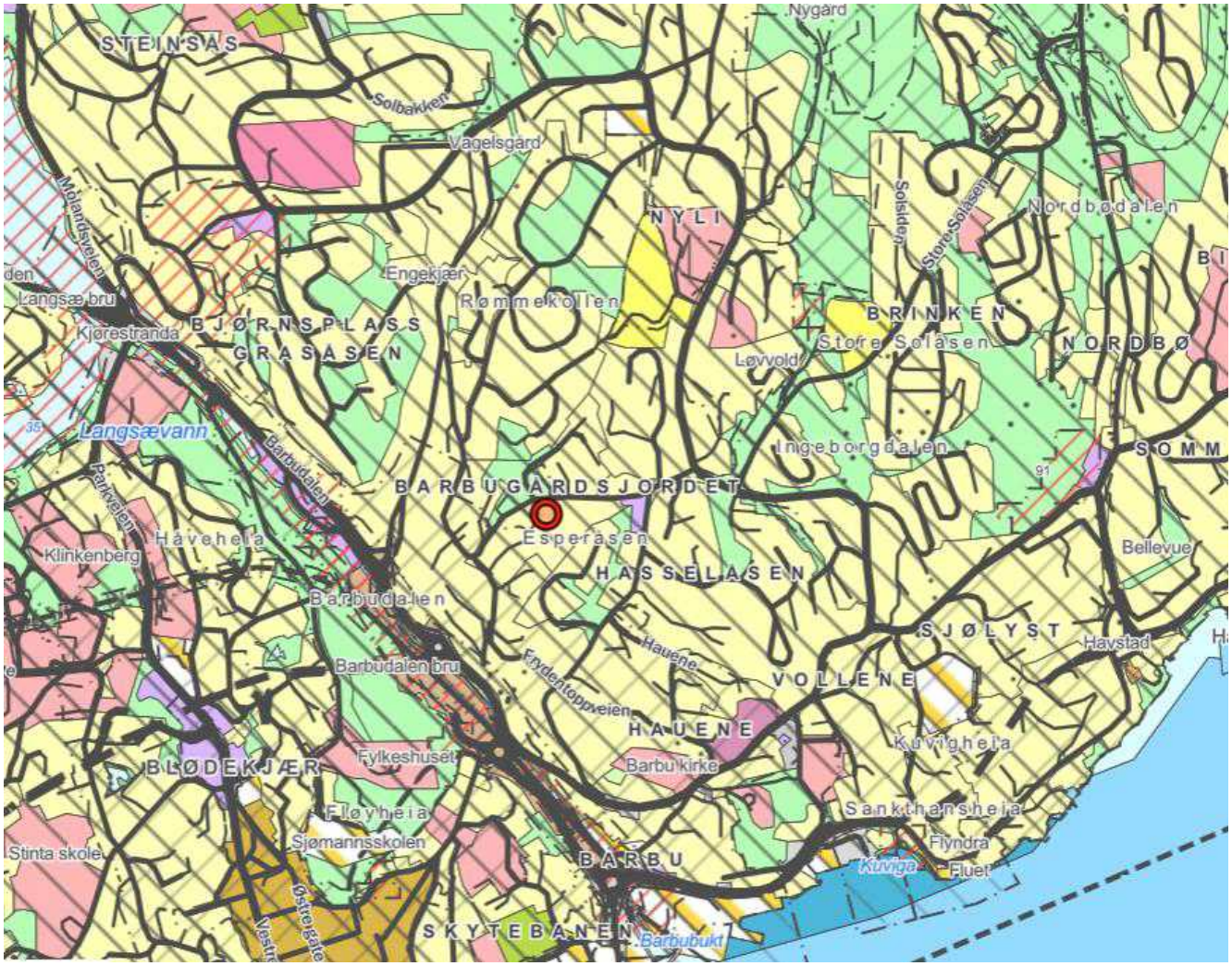


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

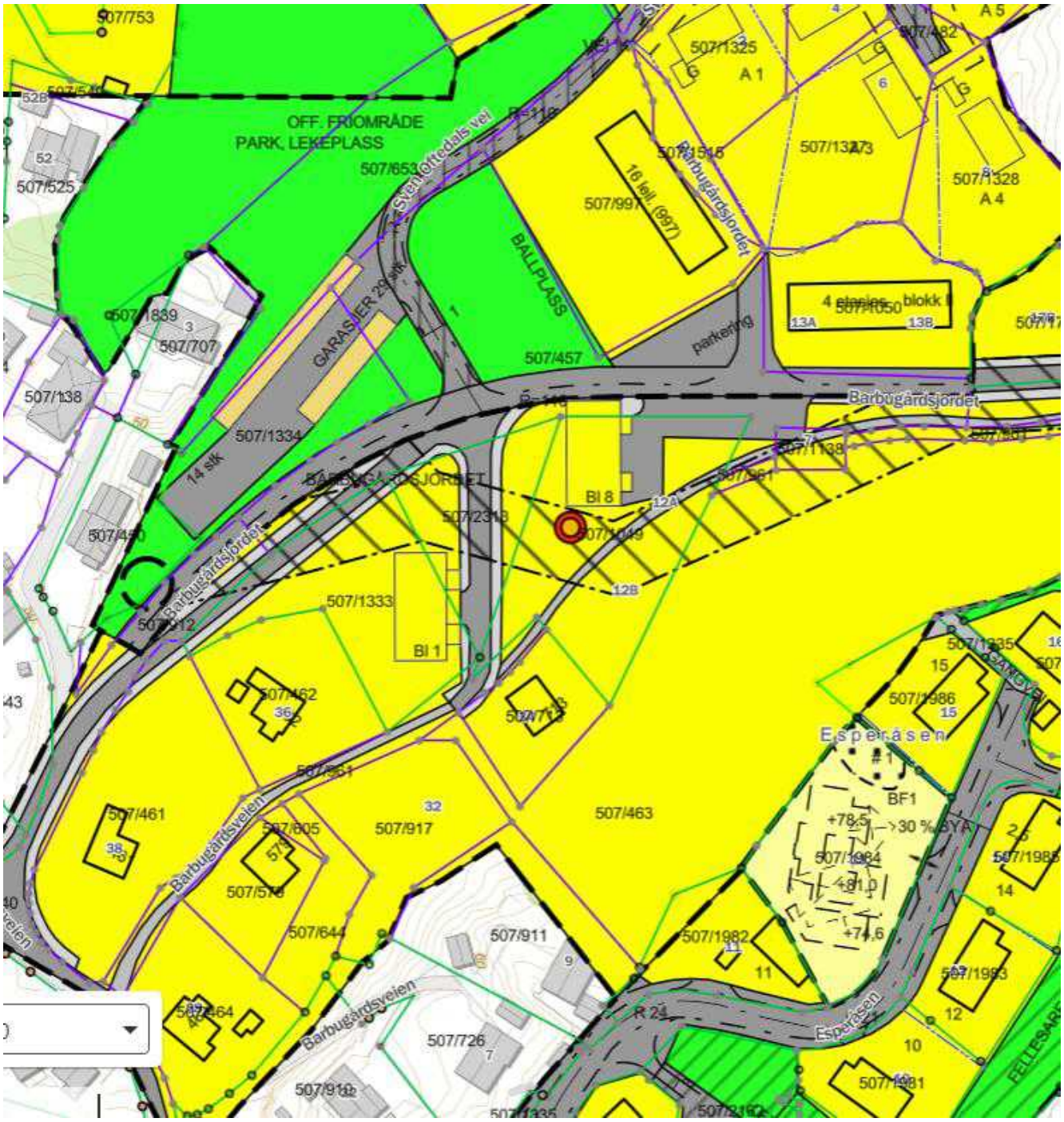
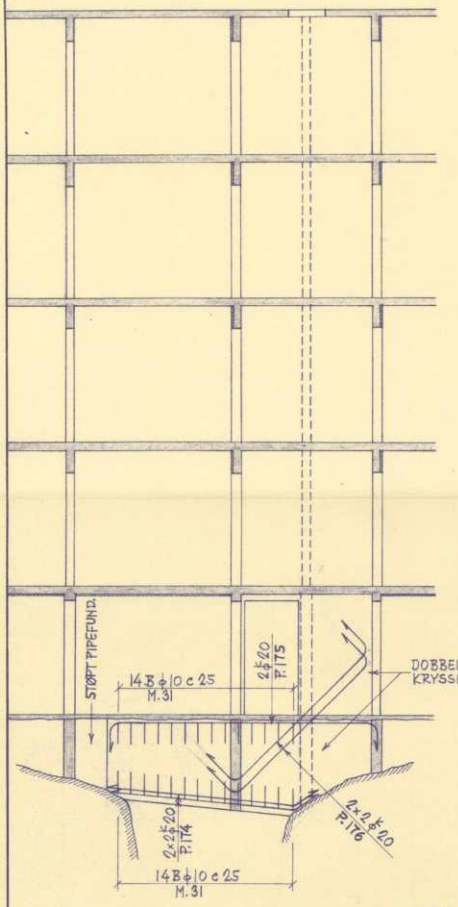
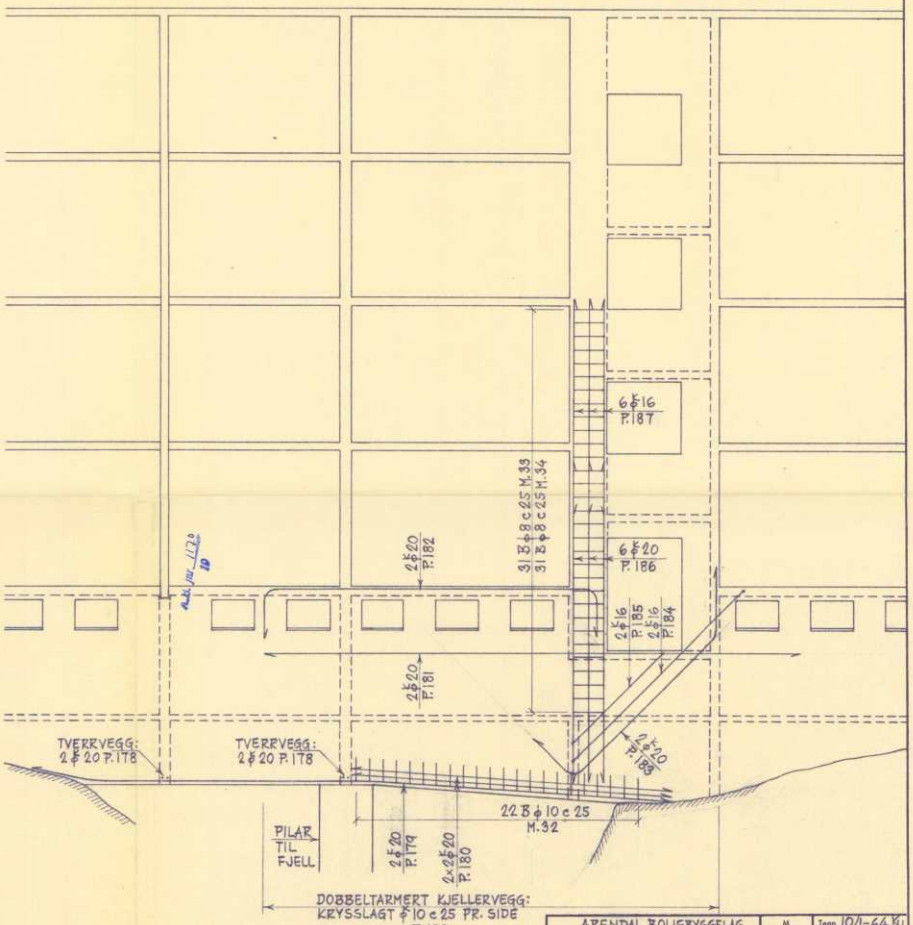


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ENDEVEGG I VESTLIGSTE TRAPPEROM



FASADEVEGG VED VESTLIGSTE TRAPPEROM



BETONG : B 250
ARMERING: P.-KAMSTÅL 40
M.-GLATT STÅL 00

OVERDEKNING:
DRAGERE OG SØYLER : 3,5 CM
DOBBELTARMERTE VEGGER: 2,5 CM

BØYELISTER: P.-SIDE :12-13
M.- SIDE : 3

F 00 V 5 / 2522B465 000106x
507/1049 507/1050 507/997 1962-

ARENDAL BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKK II-BARBUGÅRDSJORDET
ARMERINGSTEGNING
EKSTRAARM. VED TRAPPEROM

M 1:50

Tegn. 10/1-64 KH

Erstatn. for:

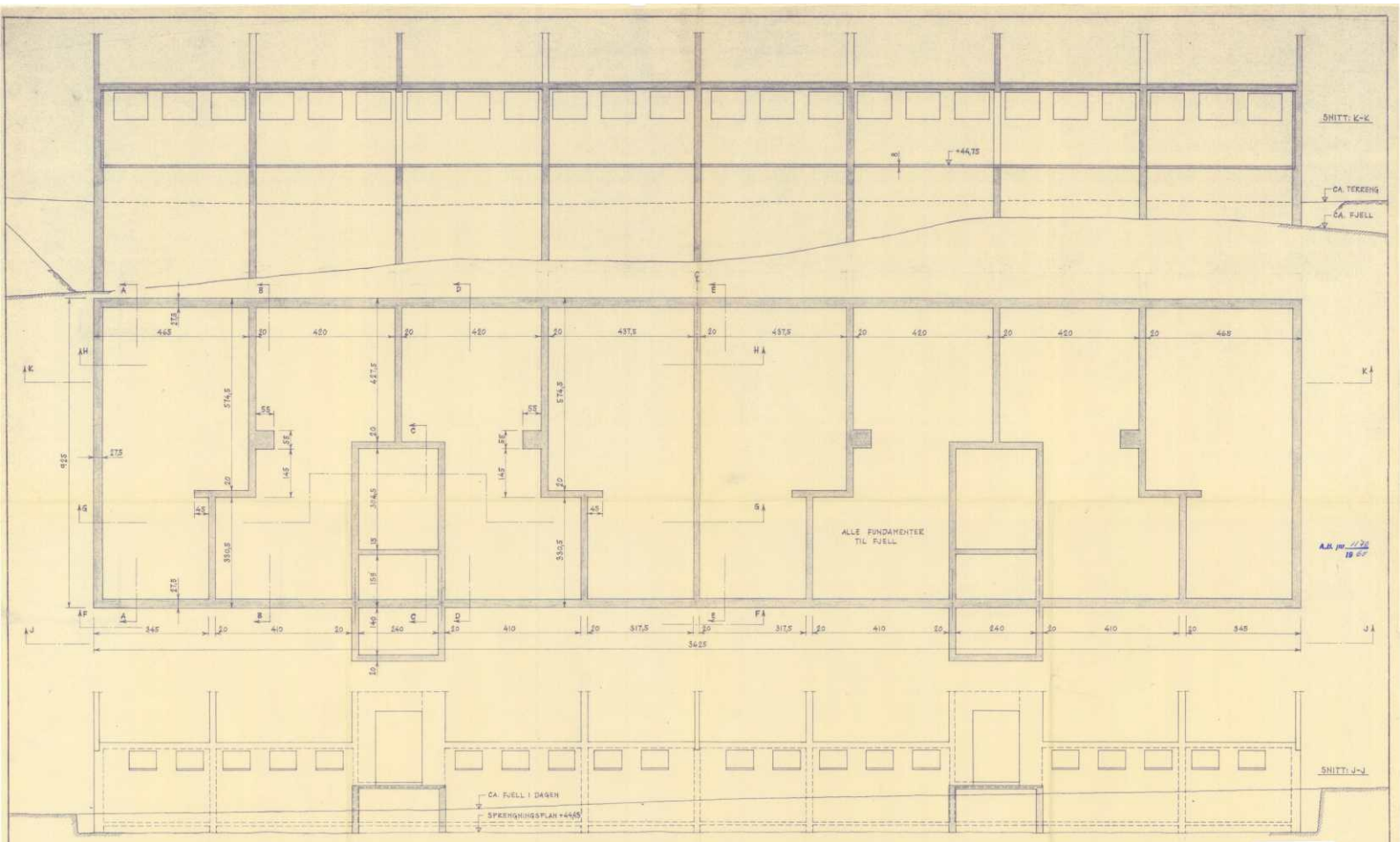
Ingeniørene Stærk & Co.
Arendal

348/18

Erstattet av:

A.s Tanum. 700. A2. F. 63. Innrg. Oslo.

Format "A2"



ARMERING AV:

SNITT: A-A	TEGN. 348/5
SNITT: B-B	TEGN. 348/6
SNITT: C-C	TEGN. 348/7
SNITT: D-D	TEGN. 348/7
SNITT: E-E	TEGN. 348/8
SNITT: F-F	TEGN. 348/9
SNITT: G-G	TEGN. 348/10
SNITT: H-H	TEGN. 348/11

ARENDAL BOLIGBYGGELAG

BOLIGBLOKK I - BAKBUGÅRDSJORDET

FUNDAMENTPLAN

M 1:150

Tegn. 4/8-62 N.
19/10-62 N.

Statens Nr.

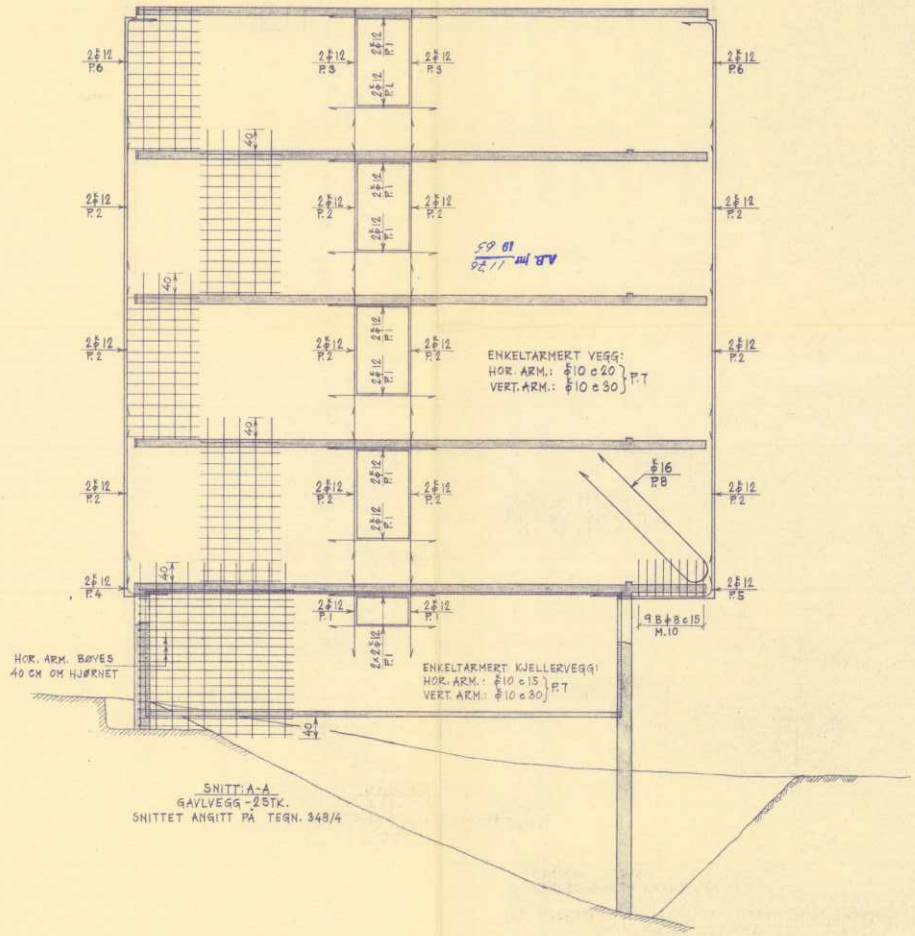
348/4

Ingeniørene Stærk & Co.
Arendal.

Utstedet av:

Format A1

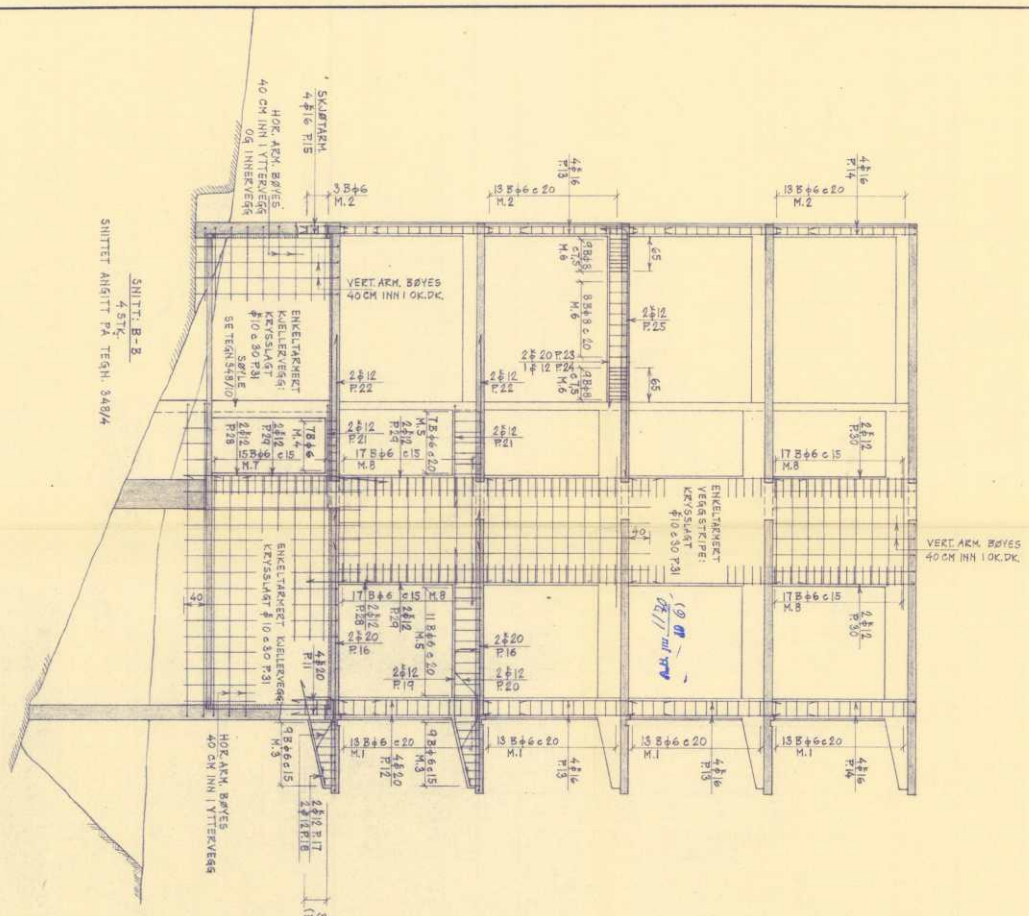
ARENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK I - BARBUGARDSJORDET ARMERINGSTEGNING SNITT: A-A	M 1:50	Tegn. 19/10-62 KL 6/2-63 KL	348/5
Ingeniørene Stark & Co. Arendal	Erstatn. for:	Erstattet av:	



SNITT: A-A
GAVLVEGG - 25 STK.
SNITTET ANGITT PÅ TEGN. 348/4

BETONG : B 250
ARMERING: P. - KAMSTÅL 40
M. - GLATT STÅL ST. 00
OVERDEKNING: ENKELTARMERTE VEGGER: MIDT I STØP
KANTARMERING: 3,5 CM

BØYELISTE: P. - SIDE: 1
M. - SIDE: 1



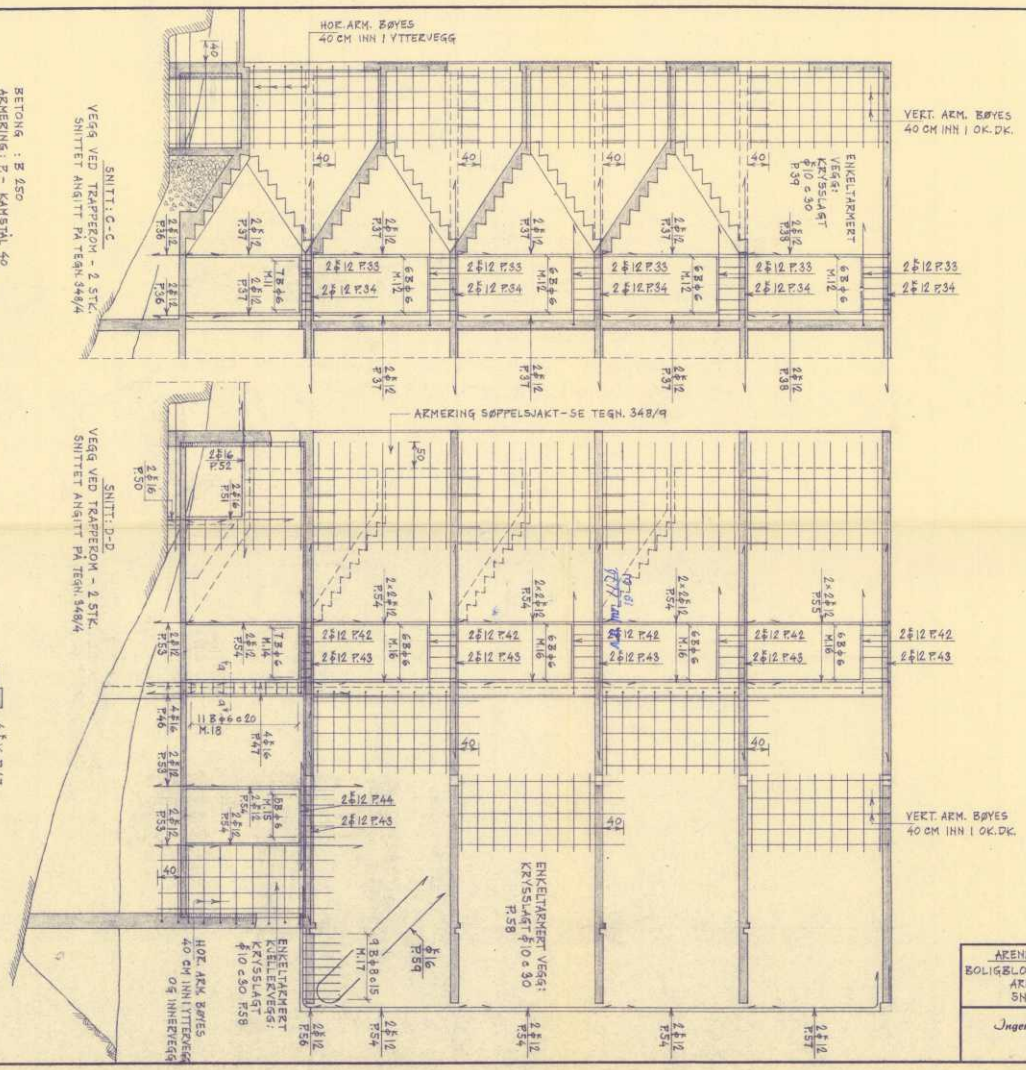
BETONG : B 250
ARMERING: P - KAMSTÅL 40
M - GLATT STÅL ST 00

OVERDEKNING: ENKELTARMERTE VEGGER: MIDT I STØP
KANTARMERING: 3,5 CM
SØYLER : 3,5 CM
DRAGERE: 2,5 CM

BØYELISTE: P - SIDE: 1-2
M - SIDE: 1

ARENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK I - BARBUGÅRDSJORDET ARMERINGSTEGNING SNITT: B-B	M 1:50	Tegn: 19/10-62 K. N.
		Erstatn. for:
Ingeniørene Stærk & Co. Arendal.	348/6	Erstattet av:

A/s Trondsjø. A2. 500. 1-61. Svarva.



BETONG : B 450
ARMERING : P - KAMSTÅL 40
M - GLATT STÅL ST.00

OVERDEKNING : ENKELTARMERTE VEGGER: MIDT I STØP
KANTARMERING: 3,5 CM
SØYLER : 3,5 CM
DEKKERE : 2,5 CM

BØYELISTE : P - SIDE : 3-4
M - SIDE : 2

ARENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK I - BARBUGÅRDSJORDET ARMERINGSTEGNING SNITT: C-C OG D-D	M 1:50	Tegn: 19/10-62 K 6/2-63 K
	Erstatn. for:	
Ingeniørene Stærk & Co. Arendal.	348/7	
	Erstattet av:	

As Tanksvl. A.2. 500. 1-61. Steens.

ARENDAL BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKK I - BARNEHAGEBYGGET
ARMERINGSTEGNING
SNITT: E-E

M 1:50

Tegn. 19/10-62 KL
6/2-63 KL
8/2-64 KL

Ingeniørene Stark & Co.
Arendal

348/8

VERT. ARM. BØYES 40 CM INN I ØK. DK.

2Ø12 P.64
2Ø12 P.62
2Ø12 P.60
5Ø8 c30 M.21
2Ø12 P.63
2Ø12 P.61
2Ø12 P.68
Ø16 P.66
9Ø8 c15 M.19

40

b

1 CM SKUMPLAST
FUGEMASSE
2×1 CM SKUMPLAST
GLATTES I LAG SIKORAL

SNITT: b-b
M 1:10

ENKELTARMERT VEGG:
KRYSSLAGT Ø10 c30 P.65

ENKELTARMERT KJELLERVEGG:
KRYSSLAGT Ø10 c30 P.65

a

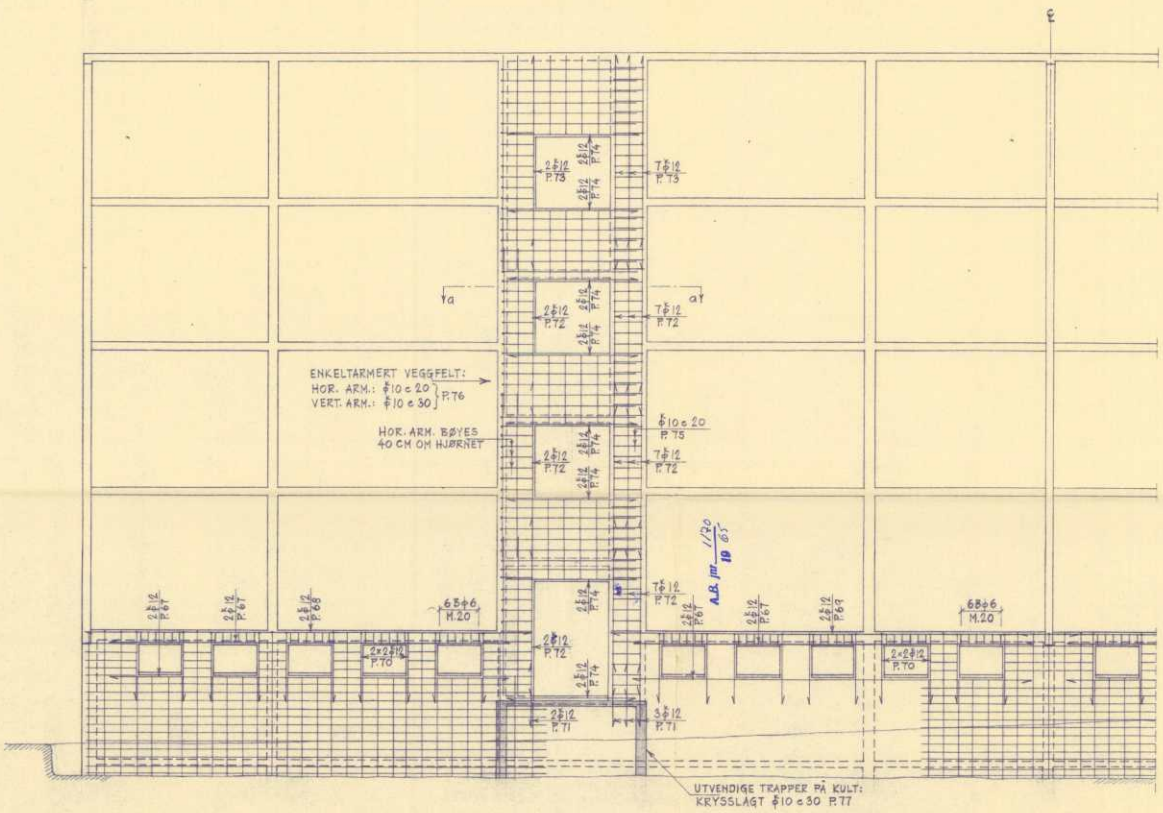
HOR. ARM. BØYES INN I YTTERVEGG

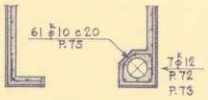
SNITT: a-a

SNITT: E-E
MIDTRE SKILLEVEGG - 1 STK.
SNITTET ANGITT PÅ TEGN. 348/4

BETONG : B 250
ARMERING: P. - KAMSTÅL 40
M. - GLATT STÅL ST.00
OVERDEKNING: ENKELTARMERTE VEGGER: MIDT I STØP
KANTARMERING : 3,5 CM

BØYELISTE: P. - SIDE: 4
M. - SIDE: 2





SNITT: a-a

ENKELTARMERT KJELLERVEGG:
HOR. ARM.: ϕ10 c 15
VERT. ARM.: ϕ10 c 30
P.76

VERT. ARM. MELLOM VINDUER
BØYES 70 CM INN I OK. DK.

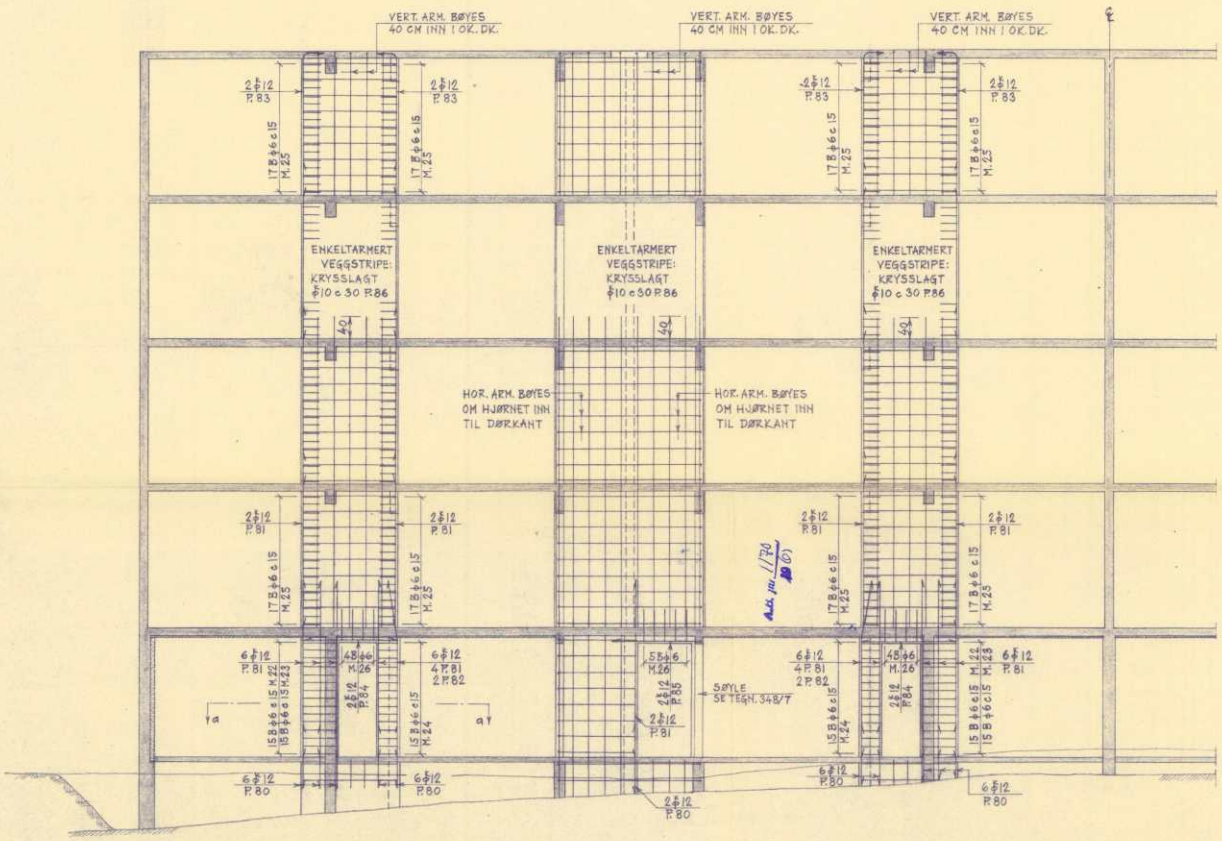
SNITT: F-F
VEGG MOT ØST
SNITTET ANGITT PÅ TEGN. 348/4

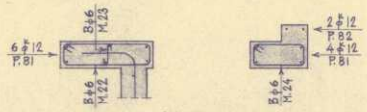
BØYELISTE: P.-SIDE: 5
M.-SIDE: 2

BETONG : B 250
ARMERING: P.-KAMSTÅL 40
M.-GLATT STÅL ST.00

OVERDEKNING:
ENKELTARMERTE VEGGER: MIDT I STØP
DRAGERE: 2,5 CM
KANTARMERING: 3,5 CM

ARENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK I - BARBUGÅRDSJORDET ARMERINGSTEGNING SNITT: F-F	M 1:50	Tegn. 19/10-62 KL
	Erstatn. for:	
Ingeniørene Stærk & Co. Arendal.	348/9	
	Erstattet av:	





SNITT: a-a
M=1:20

SNITT: G-G
SNITTET ANGITT PÅ TEGN. 348/4

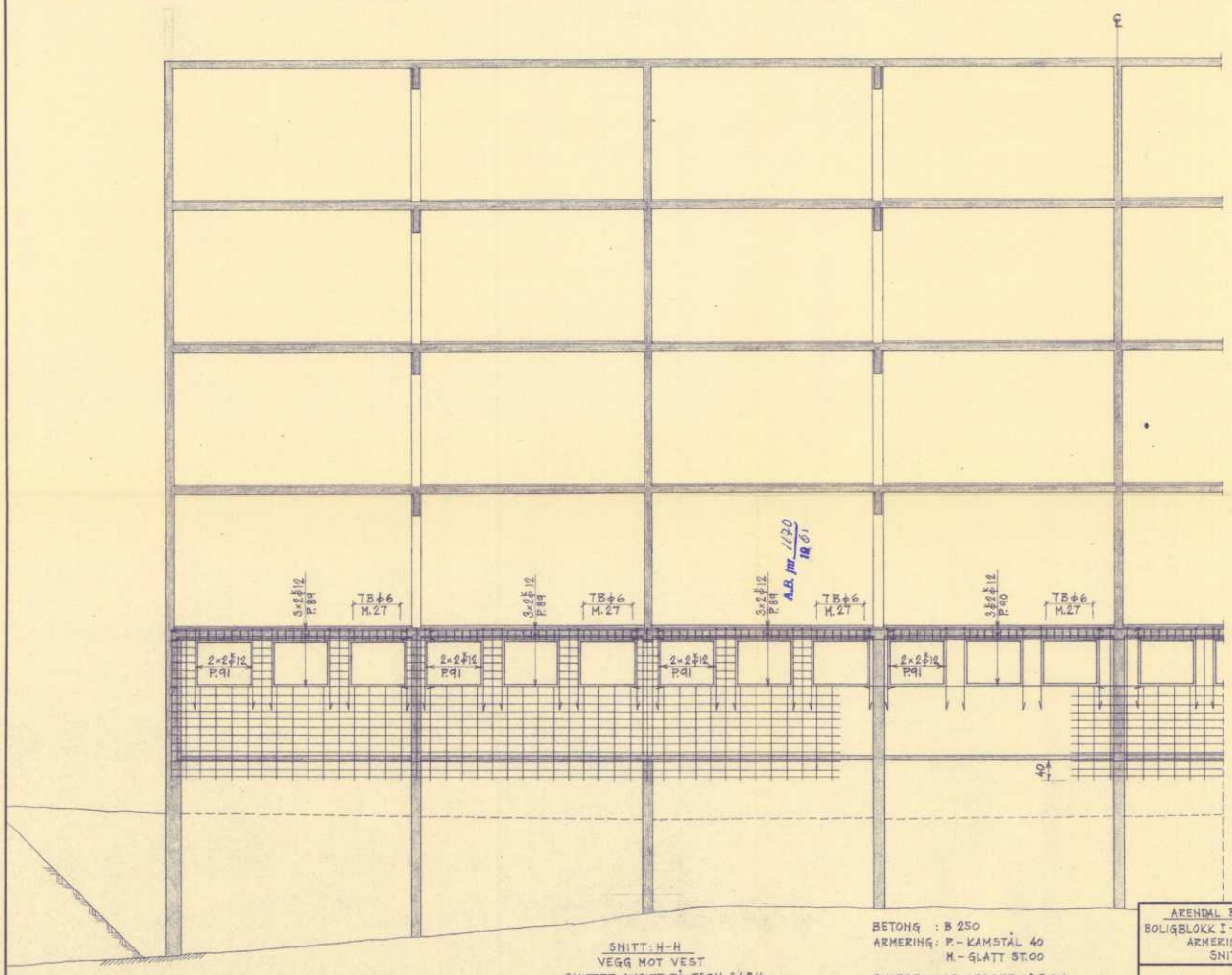
BETONG : B 250
ARMERING: P.- KAMSTÅL 40
M.- GLATT STÅL ST. 00

OVERDEKNING:
ENKELTARMERTE VEGGSTRIPER: MIDT I STØP
SØYLER: 3,5 CM
KANTARMERING: 3,5 CM

BØYELISTE: P.- SIDE: 5-6
M.- SIDE: 2

ÅRENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK I - BAKEGÅRDSJORDET ARMERINGSTEGNING SNITT: G-G	M 1:50	Tegn. 19/10-62 KN
	Erstatn. for:	
Ingeniørene Stærk & Co. Arendal.	348/10	
	Erstattet av:	

As Trykkeri, A.E. 3305. 1-61. Svarte.



ENKELTARMERT KJELLERVEGG:
HOR. ARM.: Ø10 c 15
VERT. ARM.: Ø10 c 30
} P.92

BØYELISTE: P.- SIDE: 6
M.- SIDE: 2

SNITT: H-H
VEGG MOT VEST
SNITTET ANGITT PÅ TEGN. 348/4

BETONG : B 250
ARMERING: P.- KAMSTÅL 40
M.- GLATT ST. 00

OVERDEKNING: DRAGER: 2,5 CM
KANTARMERING: 3,5 CM
ENKELTARMERT VEGG: MIDT I STØP

ARENDAL BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKK I - BARBUGÅRDSJORDET
ARMERINGSTEGNING
SNITT: H-H

M 1:50

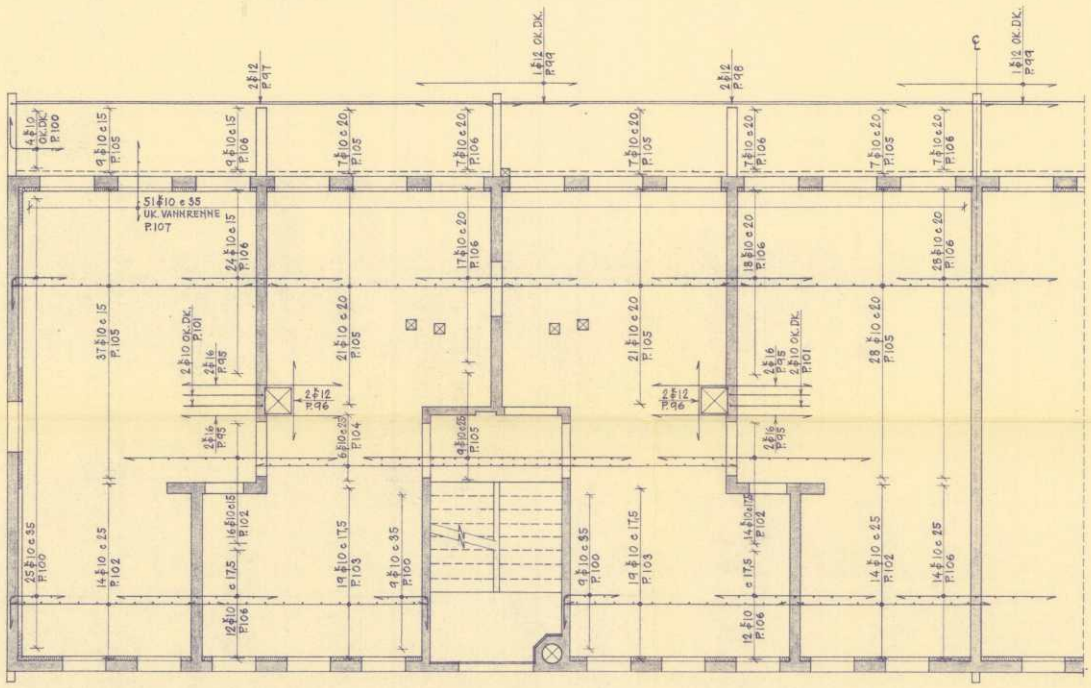
Tegn. 19/10-62 K.

Erstatn. for:

Ingeniørene Stærk & Co.
Arendal.

348/11

Erstattet av:



FORDELINGS- SVINN- OG MONTERINGSARM.
UTENOM TRAPPEROM:
UK. DK. - OK. DK.: ϕ 10 c 35 P.108
TRAPPEROM: SE TEGN.: 348/15

A.B. jms 11.70
10

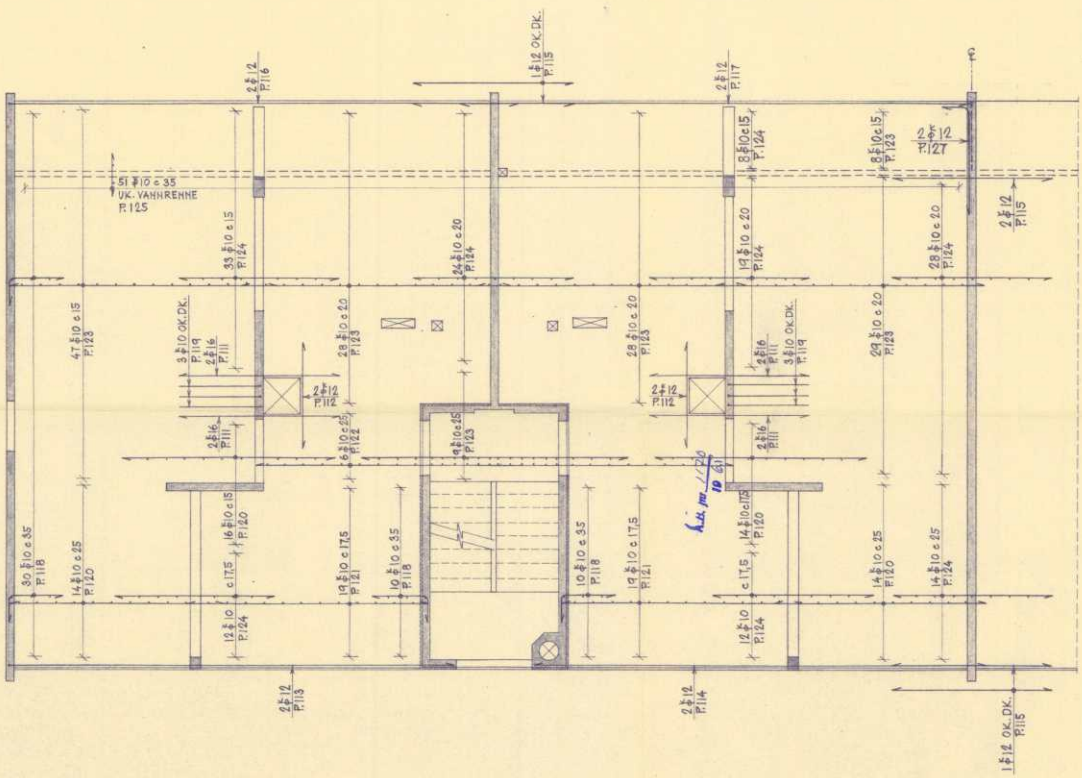
BETONG : B 250
ARMERING: P.- KAMSTÅL 40

OVERDEKNING: UK. DK. - OK. DK.: 1,5 CM
ARMERINGEN LEGGES PÅ ARMERINGSSTOLER

BØYELISTE: P-SIDE: 6-7

ARENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK I - BÆBUGÅRDSJORDET ARMERINGSTEGNING DK. OVER KJELLER	M 1:50	Tegn. 19/10-62 K.L.
	Erstatn. for:	
Ingeniørene Stærk & Co. Arendal.	348/12	
	Erstattet av:	

As Tanktrykl. A.S. 3000. 1-61. Drammen.



FORDELINGS- SVINN- OG MONTERINGSARM.
UTENOM TRAPPEROM:
UK. DK. - OK. DK.: ϕ 10 c 35 P. 126
TRAPPEROM: SE TEGN. 348/15

BETONG : B 250
ARMERING: P. - KAMSTÅL 40

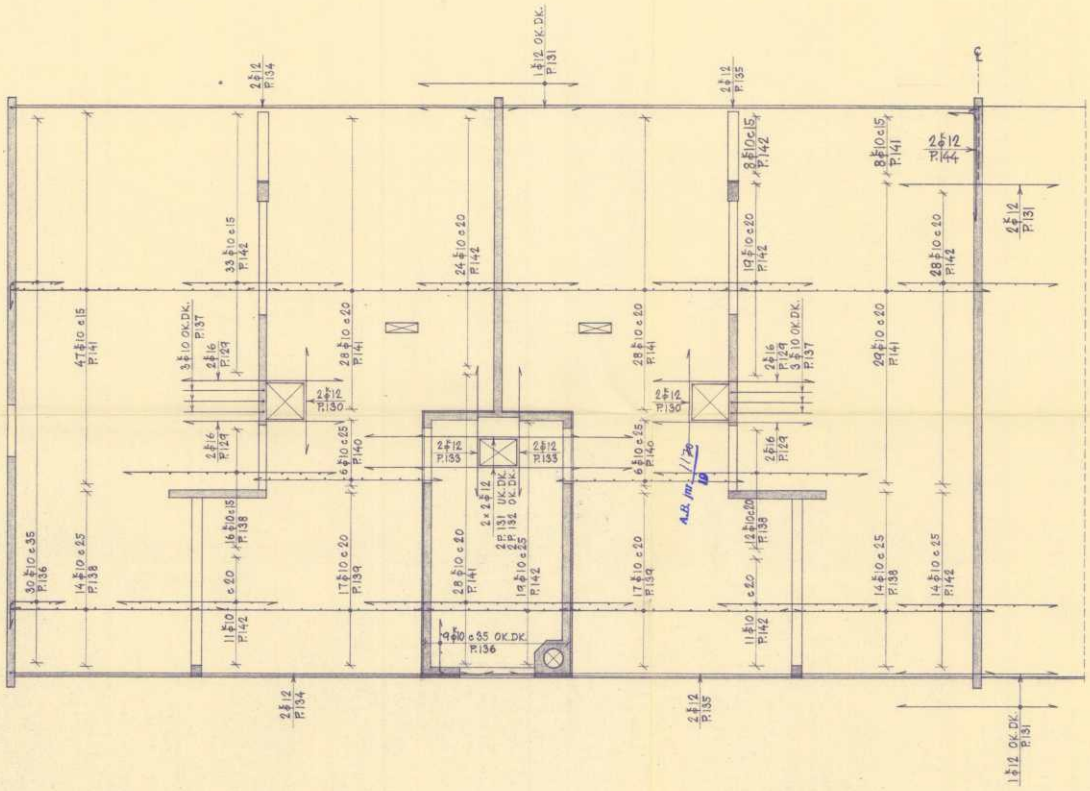
OVERDEKNING: UK. DK. - OK. DK.: 1,5 CM
ARMERINGEN LEGGES PÅ ARMERINGSSTOLER.

BØYELISTE: P. - SIDE: 7-8

ARENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK I - BAKBUGÅRDSJORDET ARMERINGSTEGNING DK. 0. 1. - 2. - 3. ETASJE	M 1:50	Tegn. 19/10-62 K. 8/2-64 K.	
Ingeniørene Stærk & Co. Arendal.	Erstatn. for:	348/13	Erstattet av:

A4 Technopl. A.S. 560. 1-61. Stærm.

R 160 B / 45404075 Geomatikk
507/1049, 507/1050, 507/997 28066



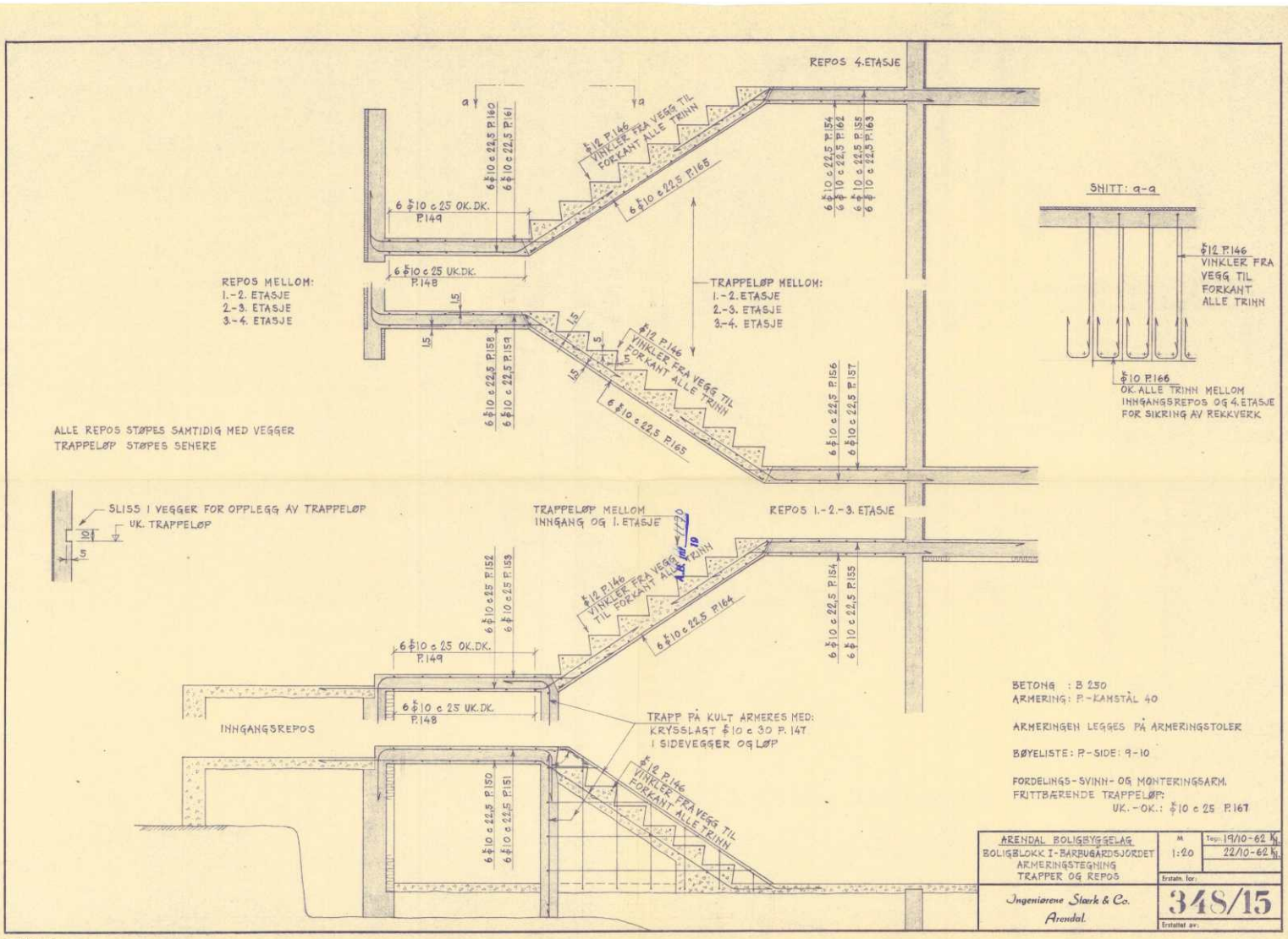
FORDELINGS- SVINN- OG MONTERINGSARM.:
UK. DK. - OK. DK.: ⌀10 c35 P143

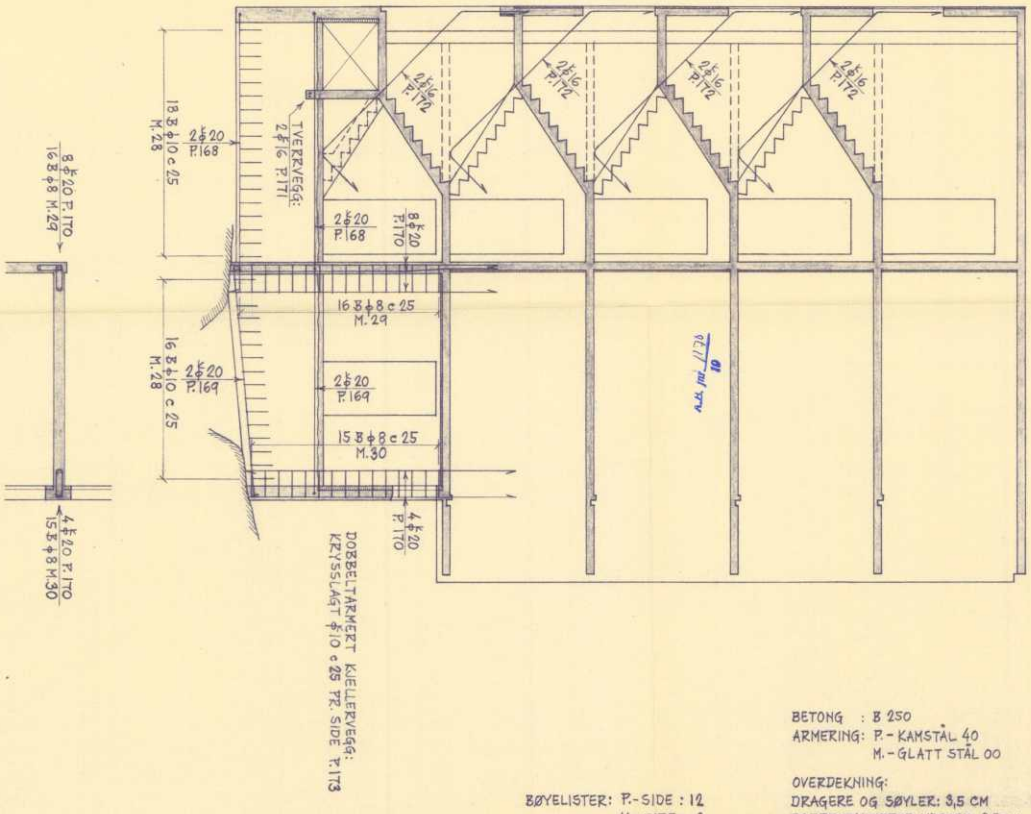
BETONG : B 250
ARMERING: P.- KAMSTÅL 40

OVERDEKNING : UK. DK. - OK. DK.: 1,5 CM
ARMERINGEN LEGGES PÅ ARMERINGSSTOLER

BØYELISTE: P.- SIDE: 8-9

ARENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK I - BARBUGÅRDSJORDET ARMERINGSTEGNING DK. OVER 4. ETASJE - TAK.	M 1:50	Tegn. 19/10-62 KJ 8/2-64 KJ	
Ingeniørene Stærk & Co. Arendal.	Erstatn. for:	348/14	
	Erstattet av:		


REPOS 4.ETASJE
a
a
6 ϕ10 c 22,5 P.160
6 ϕ10 c 22,5 P.161
ϕ12 P.146 VINKLER FRA VEGG TIL FORKANT ALLE TRINN
6 ϕ10 c 22,5 P.165
6 ϕ10 c 22,5 P.154
6 ϕ10 c 22,5 P.162
6 ϕ10 c 22,5 P.155
6 ϕ10 c 22,5 P.163
6 ϕ10 c 25 OK.DK. P.149
6 ϕ10 c 25 UK.DK. P.148
REPOS MELLOM:
1.-2. ETASJE
2.-3. ETASJE
3.-4. ETASJE
TRAPPELØP MELLOM:
1.-2. ETASJE
2.-3. ETASJE
3.-4. ETASJE
15
15
15
5
15
ϕ12 P.146 VINKLER FRA VEGG TIL FORKANT ALLE TRINN
6 ϕ10 c 22,5 P.158
6 ϕ10 c 22,5 P.159
6 ϕ10 c 22,5 P.165
6 ϕ10 c 22,5 P.156
6 ϕ10 c 22,5 P.157
SNITT: a-a
ϕ12 P.146 VINKLER FRA VEGG TIL FORKANT ALLE TRINN
ϕ10 P.166 OK. ALLE TRINN MELLOM INNGANGSREPOS OG 4. ETASJE FOR SIKRING AV REKKVERK
ALLE REPOS STØPES SAMTIDIG MED VEGGER
TRAPPELØP STØPES SENERE
SLISS I VEGGER FOR OPPLEGG AV TRAPPELØP
UK. TRAPPELØP
5
5
TRAPPELØP MELLOM INNGANG OG 1. ETASJE
REPOS 1.-2.-3. ETASJE
A.R. juli 1970
ϕ12 P.146 VINKLER FRA VEGG TIL FORKANT ALLE TRINN
6 ϕ10 c 22,5 P.164
6 ϕ10 c 22,5 P.154
6 ϕ10 c 22,5 P.155
6 ϕ10 c 25 P.152
6 ϕ10 c 25 P.153
6 ϕ10 c 25 OK.DK. P.149
6 ϕ10 c 25 UK.DK. P.148
INNGANGSREPOS
TRAPP PÅ KULT ARMERES MED:
KRYSSLAGT ϕ10 c 30 P. 147
I SIDEVEGGER OG LØP
ϕ12 P.146 VINKLER FRA VEGG TIL FORKANT ALLE TRINN
6 ϕ10 c 22,5 P.150
6 ϕ10 c 22,5 P.151
BETONG : B 250
ARMERING: P-KAMSTÅL 40
ARMERINGEN LEGGES PÅ ARMERINGSTOLER
BØYELISTE: P-SIDE: 9-10
FORDELINGS-SVINN- OG MONTERINGSARM.
FRITTBÆRENDE TRAPPELØP:
UK.-OK.: ϕ10 c 25 P.167
ARENDAL BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKK I-BARBUGARDSJORDET
ARMERINGSTEGNING
TRAPPER OG REPOS
M 1:20
Tegn: 19/10-62 K.H.
22/10-62 K.H.
Erstatn. for:
Ingeniørene Stærk & Co.
Arendal.
348/15
Erstattet av:



BØYELISTER: P.-SIDE : 12
M.-SIDE: 3

BETONG : B 250
ARMERING: P.- KAMSTÅL 40
M.- GLATT STÅL 00

OVERDEKNING:
DRAGERE OG SØYLER: 3,5 CM
DOBBELTARMERTE VEGGER: 2,5 CM

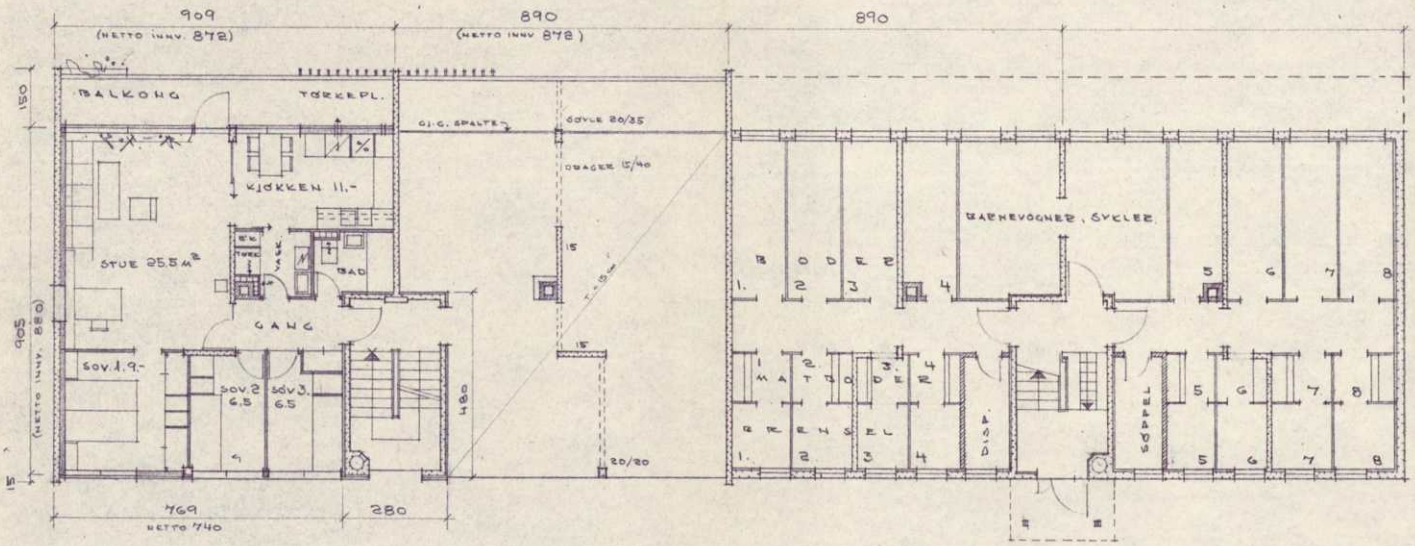
ARENDAL BOLIGBYGGELAG BOLIGBLOKK II-BARBUGÅRDSJORDET ARMERINGSTEGNING EKSTRAARM. VED TRAPPEROM	M 1:50	Tegn. 10/1-64 FH.
Ingeniørene Stark & Co. Arendal.	Erstatn. for:	348/17
	Erstattet av:	

BEREGN. LEIEAREAL.

8.72 × 8.80 = 76.7 m²
1.43 × 4.70 = 6.9
69.8 m² PR. LEILIGHET

A.B. jnr. 1614
1963

FREMLAGT
06. 02. 61
ARENDAL BYGNINGSRÅD

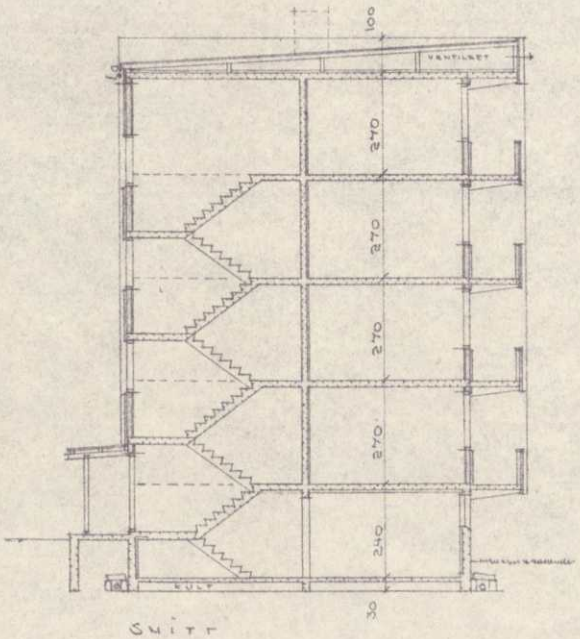


1. - 4. ETASJE. KONSTR. PLAN. KJELLER

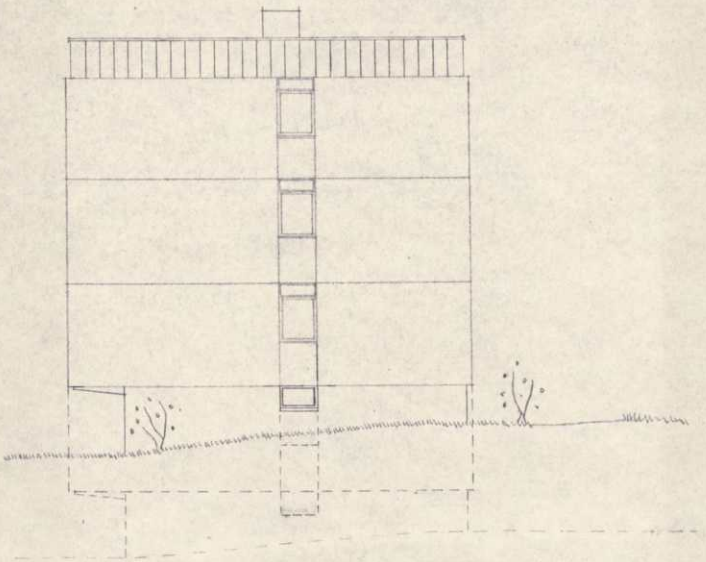
F 0 0 U Y / 25226458 Geomatikk
507/1049 166976111 211063 Tegnin

ARENDAL BOLIGBYGGELAG			DETTE
BOLIGBLOKK - BARBUGÅRD			
PLANER			
TEGN. 001	MÅL 1/50	DATO 5.4.62	
C. V. HUUS — ARKITEKTMUR			

FREMLAGT
06. 02. 64
ARENDAL BYGNINGSRÅD



SNITT



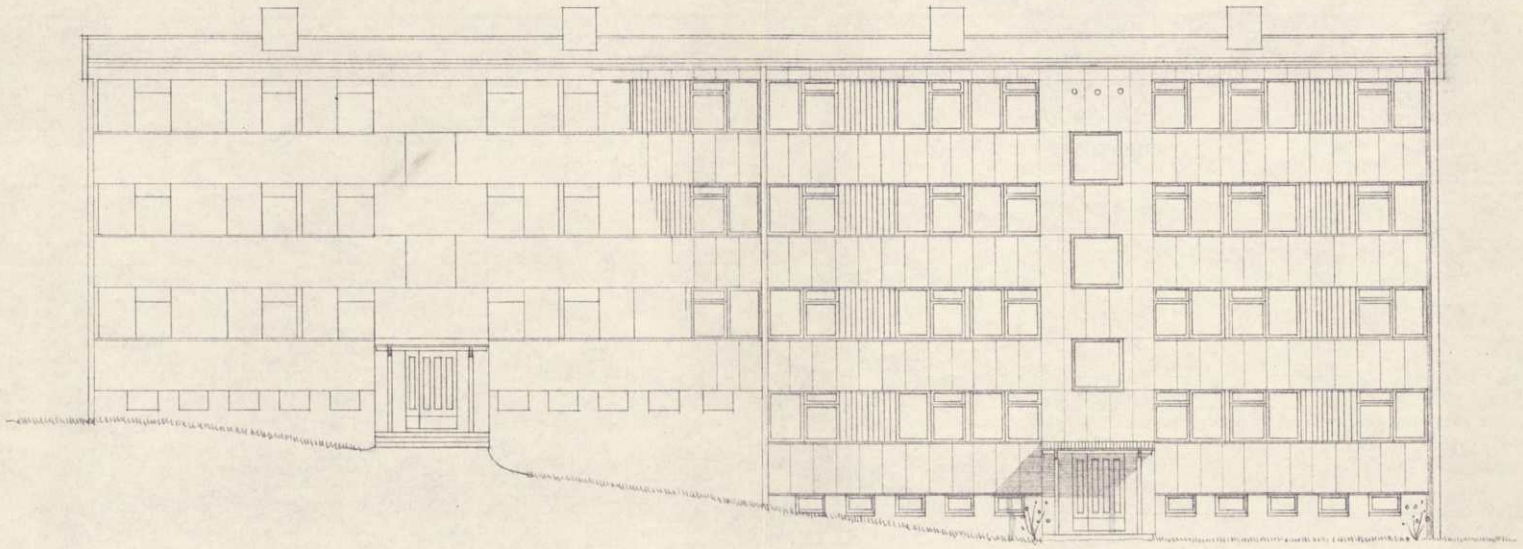
FASADE SYD (MOT SPEILVEIEN)

BLOKK 3.

ARENDAL BOLIGBYGGELAG		
BOLIGBLOKK - DARTUGÅRD		RETTET
SNITT - FASADE -		
TEGN 002	MÅL 1/100	DATO 5.6.63
C.V. DUVE - ARKITEKT MNAL		

A.B. jnr. 164/1963

FREMLAGT
06. 02. 64
ARENDAL BYGNINGSRÅD

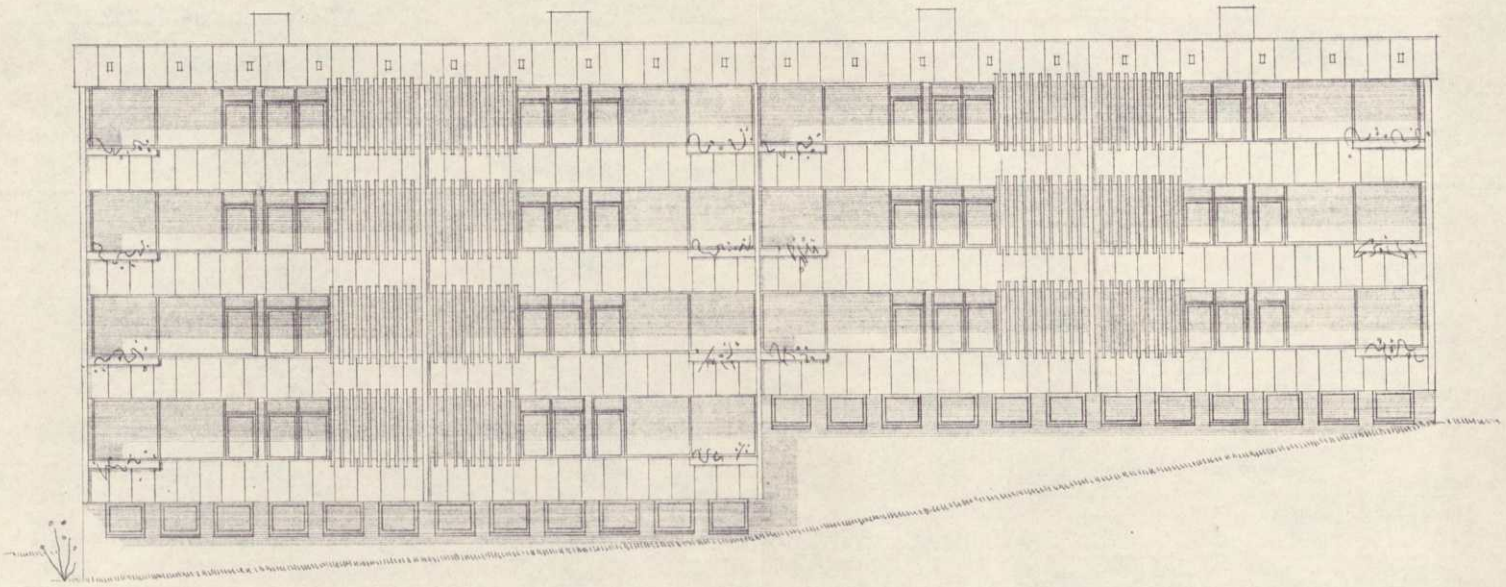


BLOKK 3

ARENDAL BOLIGBYGGELAG			RETTET
BOLIGBLOKK - BARBUGÅRD			
FASADE - ØST			
TEGN. 003	MÅL 1/100	DATO 5.6.62	
C. V. DUUS - ARKITEKT MNAL.			

A.B. jnr. 1644
1963

FREMLAGT
06. 02. 64
ARENDAL BYGNINGSRÅD



BLOKK 3.

ARENDAL BOLIGBYGGELAG			
BOLIGBLOKK - BARBUGÅRD			RETTET
FASADE - VEST			
TEGN. 004	MÅL 1/100	DATO 5-6-62	
C. V. DUUS - ARKITEKT MNAL			

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	507
Bruksnummer:	1049

Utskriftsdato/klokkeslett:	17.12.2025 kl. 09:55
Produsert av:	Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BELIGGENDE PÅ BARBUGÅRDSJORDET
Etableringsdato:	06.12.1965
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 1049	1 888,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		854365592	BARBUGÅRD BORETTSLAG III		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		854365592	BARBUGÅRD BORETTSLAG III		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480855	486675		1 888,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 507/1049 0906 - 507/1049		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 507/1049 0903 - 7/1049		
	Var 903 - 7/1049/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.12.1965				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/463	0	
		Mottaker	0903 - 7/1049	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.12.1965				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/457	-1 900	
		Mottaker	0903 - 7/1049	1 900	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Barbugårdsjordet	55008	12A			Grunnkrets	5301	Barbugård	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6480862	486696	Postnr.område:	4844	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Barbugårdsjordet	55008	12B			Grunnkrets	5301	Barbugård	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6480843	486688	Postnr.område:	4844	ARENDAL	

Tettsted: 3511 Arendal

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 976 111
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480856 Øst: 486689
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

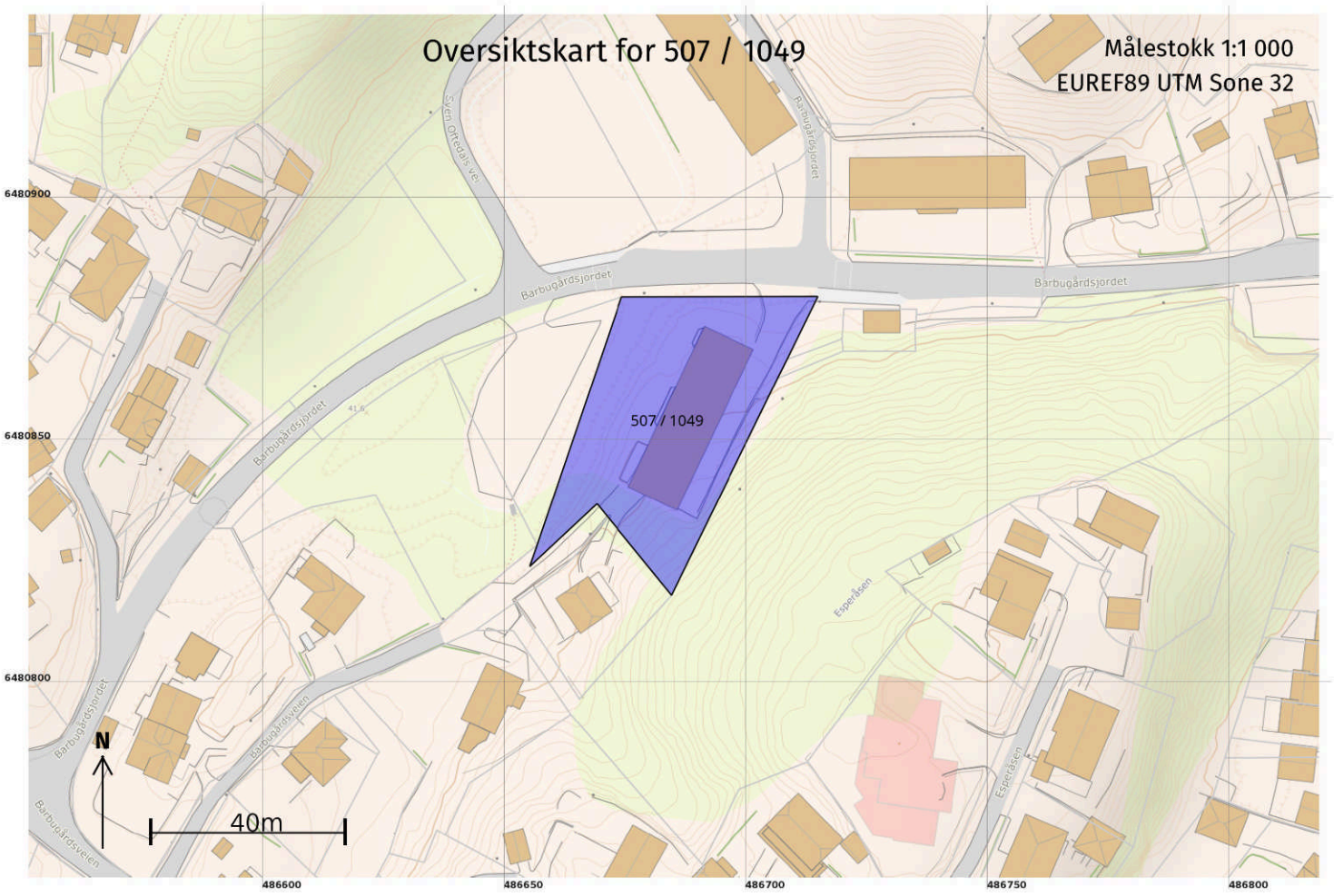
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	14	Datoer	
Bruksareal bolig:	1 492	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	1 492	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

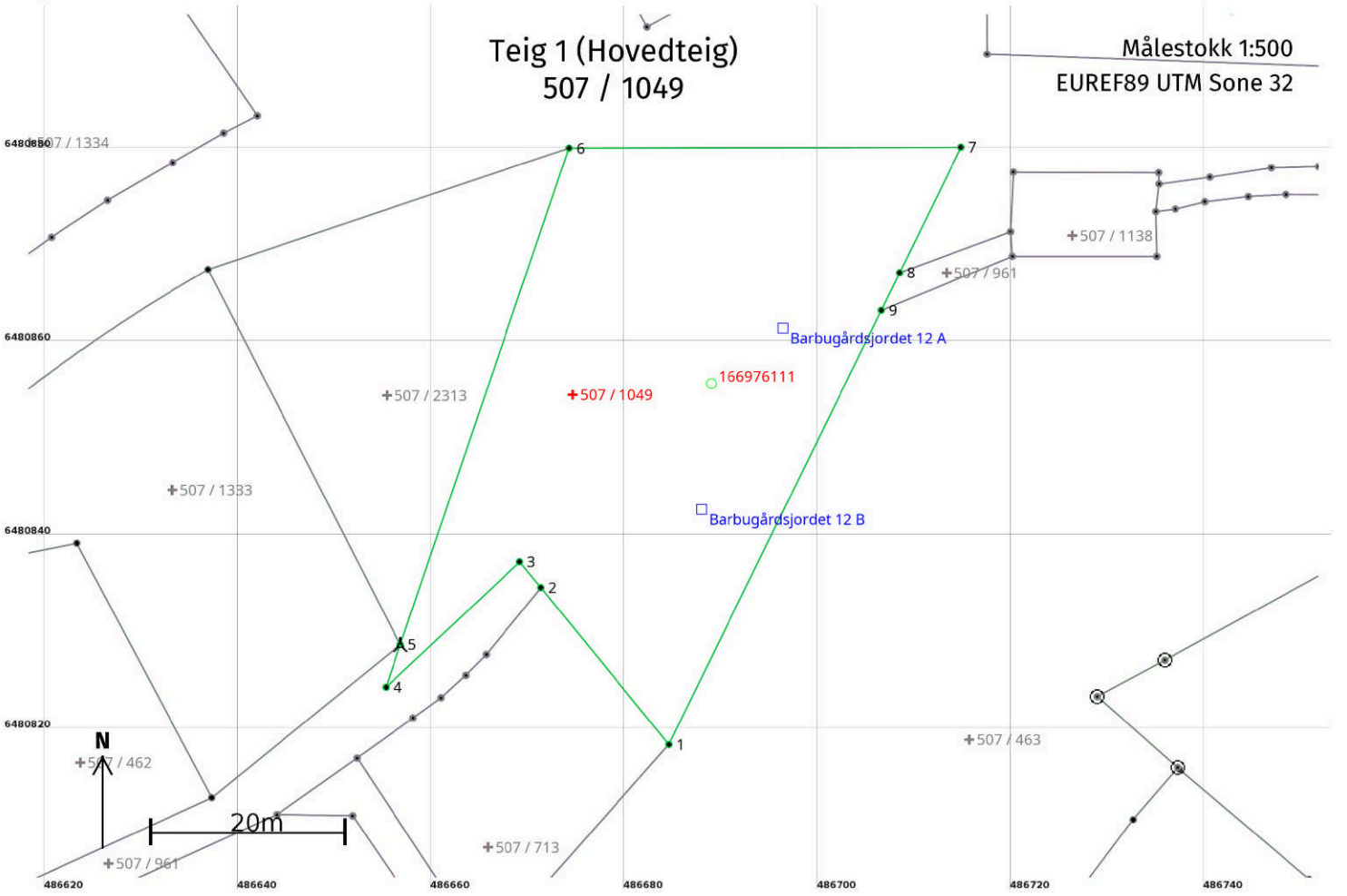
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	4	338	0	338	0	0	0
H03	4	338	0	338	0	0	0
H02	4	338	0	338	0	0	0
H01	2	338	0	338	0	0	0
U01	0	140	0	140	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55008 Barbugårdsjordet 12 A	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 A	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 A	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 A	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 A	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 A	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 A	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 A	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 B	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 B	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 B	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 B	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 B	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1049
55008 Barbugårdsjordet 12 B	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1049


Oversiktskart for 507 / 1049
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
507 / 1049
Barbugårdsjordet
Barbugårdsveien
Esperåsen
Sven Ottesdals vei
N
40m
6480900
6480850
6480800
486600
486650
486700
486750
486800


Teig 1 (Hovedteig)
507 / 1049
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
507 / 1334
507 / 1138
507 / 961
507 / 2313
507 / 1049
166976111
Barbugårdsjordet 12 A
507 / 1333
Barbugårdsjordet 12 B
507 / 462
507 / 463
507 / 713
507 / 961
20m
N
6480880
6480860
6480840
6480820
486620
486640
486660
486680
486700
486720
486740

Areal og koordinater

Areal: 1 888,6 Arealmerknad:

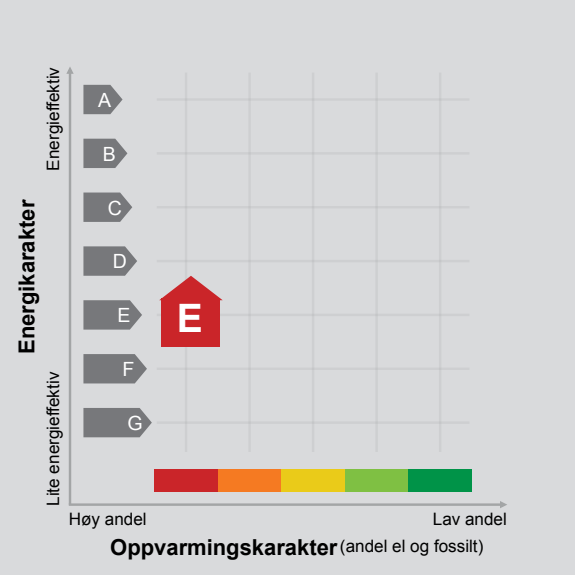
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480855 **Øst:** 486675

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480818,73	486684,61		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			20,92				
2	6480834,93	486671,37		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,45				
3	6480837,60	486669,18		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			18,95				
4	6480824,65	486655,35		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			4,65				
5	6480829,05	486656,84		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			54,14				
6	6480880,30	486674,28		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			40,54				
7	6480880,40	486714,82		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			14,43				
8	6480867,44	486708,47		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			4,33				
9	6480863,55	486706,57		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			49,91				

ENERGIATTEST

Adresse	Barbugårdsjordet 12A
Postnummer	4844
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	1049
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166976111
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-191786
Dato	20.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 3 487 kWh pr. år

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

2 427 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Barbugårdsjordet 12A, 4844 Arendal
Gnr. 507, Bnr. 1049, andelsnr. 6 i BARBUGÅRD BORETTSLAG 3, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250203

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Mads Møller Helgesen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 415 10 789

E-post: mads.moller.helgesen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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 Eiendomsmeglingsgruppen, 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 budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder 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, budgivere 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 uoppfordret 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 budgiverne 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.
