PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

BARBUGÅRDSVEIEN 45D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600

Barbugårdsveien 45D

4846 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **2090**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *669007*
Opprettet: *19.12.2025*
Utskrift: *22.12.2025*

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

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.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning øst.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Tomannsbolig

TG 0
3 stk

Bad - U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
25 stk

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Yttervegg
Konstruksjon
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Skorsteiner over tak

Bad - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2
16 stk

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

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig med tilhørende del av garasje beliggende på en sentral tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder. Her må dreneringen holdes under oppsikt pga. manglende fuktsikring av mur utvendig.

Innvendig er det vanlig bruksslitasje.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: PrivatMegleren Arendal **Rekvirert dato:** 12.12.2025

Besiktigelse

Til stede: Borhan Cheraghi
Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 19.12.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Barbugårdsveien 45D, 4846 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
507	2090

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Borhan Cheraghi

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.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår

1984

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.

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U- etasjen		55	47
1. etasje		59	19
	Sum:	**114**	**66**
	Sum BRA:	**114**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Gang, mellomgang, WC, bad, 2 soverom. **TBA:** Terrasse.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, soverom, kjøkken, stue. **TBA:** Terrasse.

Grasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		16
	Sum BRA:	**16**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

Tomannsbolig:
Bruksareal: 114m2.
P- rom: 114m2.

Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens, må holdes under oppsikt.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra trapp side nord.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Mur vil bli fuktig utvendig og kan lede vann inn i konstruksjonen til U- etasjen på vegger som er tilbakefylt.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning
Kledning er av type liggende og stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Deler av kledningen har på vegg øst kontakt med trapp og forøvrig liten avstand ned til terrengnivå.

Liggende kledning på gavlvegg øst er ikke lektet ut.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vil forringes raskere pga. fukt i fra trapp.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder på vinduer og dører og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Vil forringes raskere uten vedlikehold.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasser side vest har vanlig elde mht. alder. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Må pga. alder holdes under oppsikt.

TG 2

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende snøfanger.

Konsekvens: Kan bli snøras.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Noe rust på enkelte kroker.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvens.

TG 2

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Belegg flasser på pipebeslaget og noe rust på enkelte vannbordbeslag.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil forringes raskere uten vedlikehold.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv er i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger
Vegger side nord og øst i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Mur er innvendig med papp, isolasjons plater og plater, vanlig ut i fra byggeår.

Hulltaking utført i bunn av vegg øst i mellomgangen. Svill er tørr, men mur har fuktnivå over akseptabelt nivå.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Målt fukt i bunnen av grunnmur, relatert til utvendig drenering.

Konsekvens: Fukt i grunnmur, gir økt risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner, redusert levetid og fare for muggdannelse og råte. Må holdes under oppsikt og på sikt bør mur fuktsikres utvendig.

Bilder



Hulltaking.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renovert i 2021.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner da rommet ble renovert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglede dokumentasjon.

Konsekvens: For å kunne oppnå TG1 må dokumentasjon eller bilder fremlegges.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, krever sealbag, dusjhjørne 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. fliser på vegg bak rør til dusjen.

Bilder



Bad.

Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

WC renovert i 2021.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, sluk montert. Enkelte fliser har liten limdekning.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt plater.

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

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

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel.

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 med speil fronter i fra 2006.

Bilder



Kjøkken.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trappe er av type repo.

Håndløpere mangler på vegger og ingen barnesikring montert mellom trinnene.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavl side nord.

Litt mugg på enkelte undertaksplater, er vanlig på denne type plater.

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.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperrer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens: Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

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.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i WC U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Må holdes under oppsikt.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Må holdes under oppsikt.

TG 2

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2001 modell, 198 liter, montert i WC.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder iht. NS-3600.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i toppen av vinduer.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe montert, alder på pumpe er ukjent.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er med asfalt.

Vindu og dører:
Vindu på vegg vest trenger nå maling.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning. Har nå en del råte i bunnen av veggene.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord. Noe råte i vindskier side vest. Shingel har vanlig elde og noe råte under takbord side nord. Tekkingen lekker litt ved takfot side syd.

Bygningen trenger nå noe vedlikehold/oppgradering på utvendig flater.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i soverom syd-øst på vegg nord ende vest.
Hovedsikring 25 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?	1984	
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?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	VVS bereder er med stikkontakt.
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?	Ja	
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?		
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 ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 22.12.2025
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250207

Selger 1 navn
Borhan Cheraghi

Gateadresse
Barbugårdsveien 45D

Poststed	Postnr
ARENDAL	4846

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: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 4

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: 307250207

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: hele bade og toalettet ble totalt renovert, pga lite lekkasje fra kjøkken avløps ledning inne på bade vegg.

Arbeid utført av: Gjennom forsikring selskap

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: alt ble totalt fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: jeg vet ikke noe om det , det er gjort av forsikring selskapet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250207

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

Document reference: 307250207

Tilleggskommentar

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: 307250207

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Borhan Cheraghi	727b7ce827f423573be7d0c84454b2c41492a9ae	22.12.2025 06:22:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250207

- 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

Barbugårdsveien 45D

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	15 min 1.2 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Arendal stasjon i rundkjøringen Linje 101, N101, 102, 103, 111	7 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	7 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	51 min

BARNEHAGER

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-... 31 barn	16 min 1.3 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nyli	10 min
Bunnpris Arendal	13 min

FINN

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	13 min
Arendal Vinmonopol	16 min

SPORT

Nyli gård	11 min
Graråsen nærmiljøa. balløkke	10 min
MOVA Arendal Sentrum	16 min
Medvind Trening	18 min

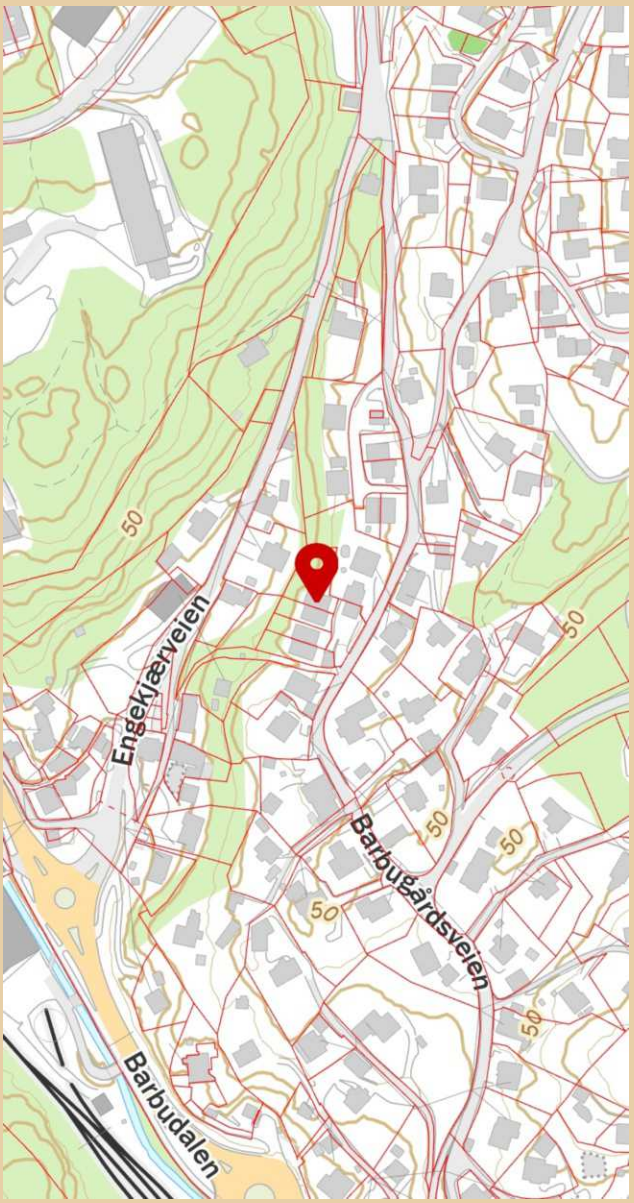
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

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

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.:	2090	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Barbugårdsveien 45D, 4846 Arendal				Dato:	18.12.25 HT	
Beregnet areal:			508,8 m^2						
Bygningstype:			Tomannsbolig, vertikaldelt						
Tatt i bruk:			1983						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
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

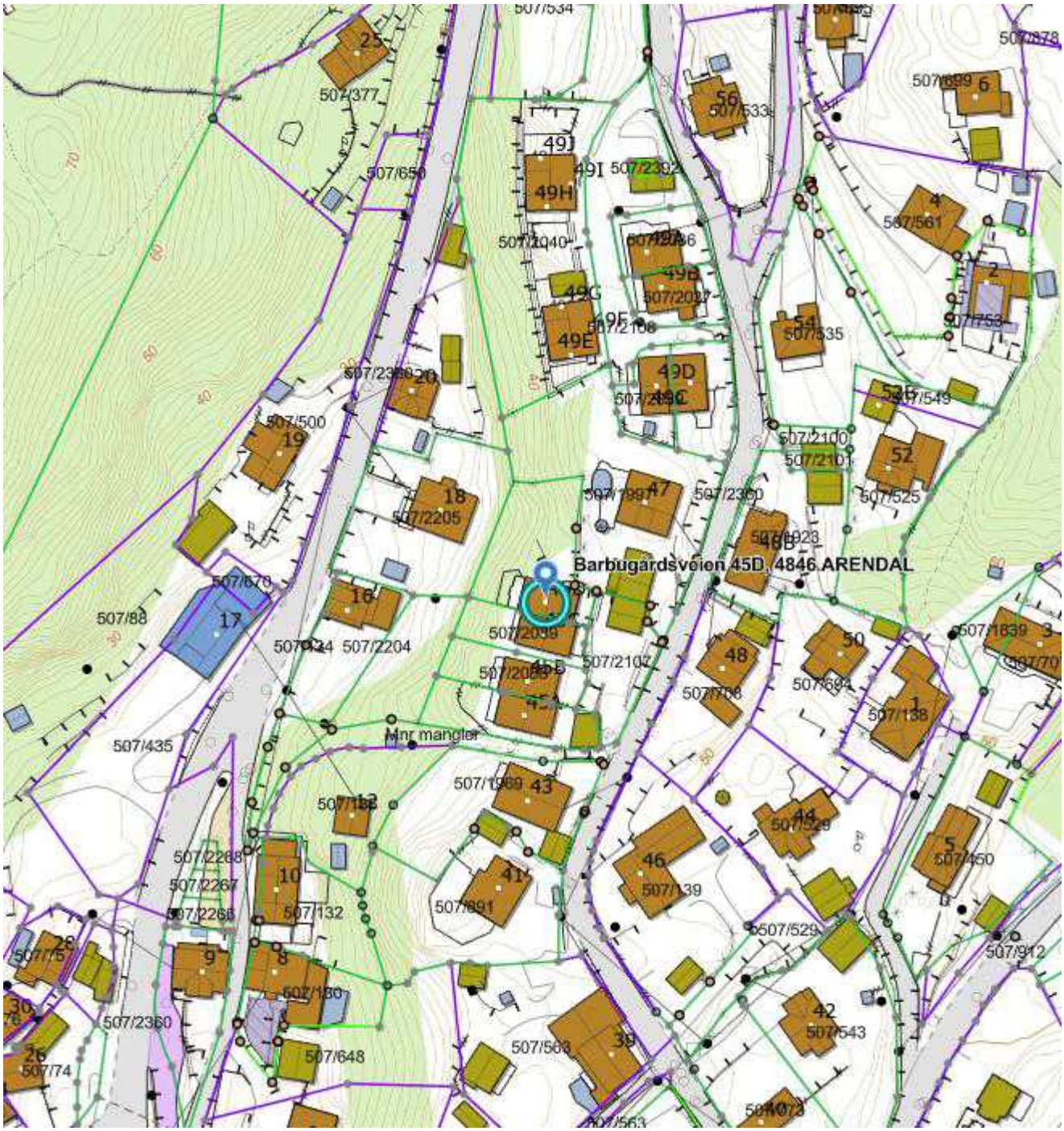
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 15 829,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 738,-

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.

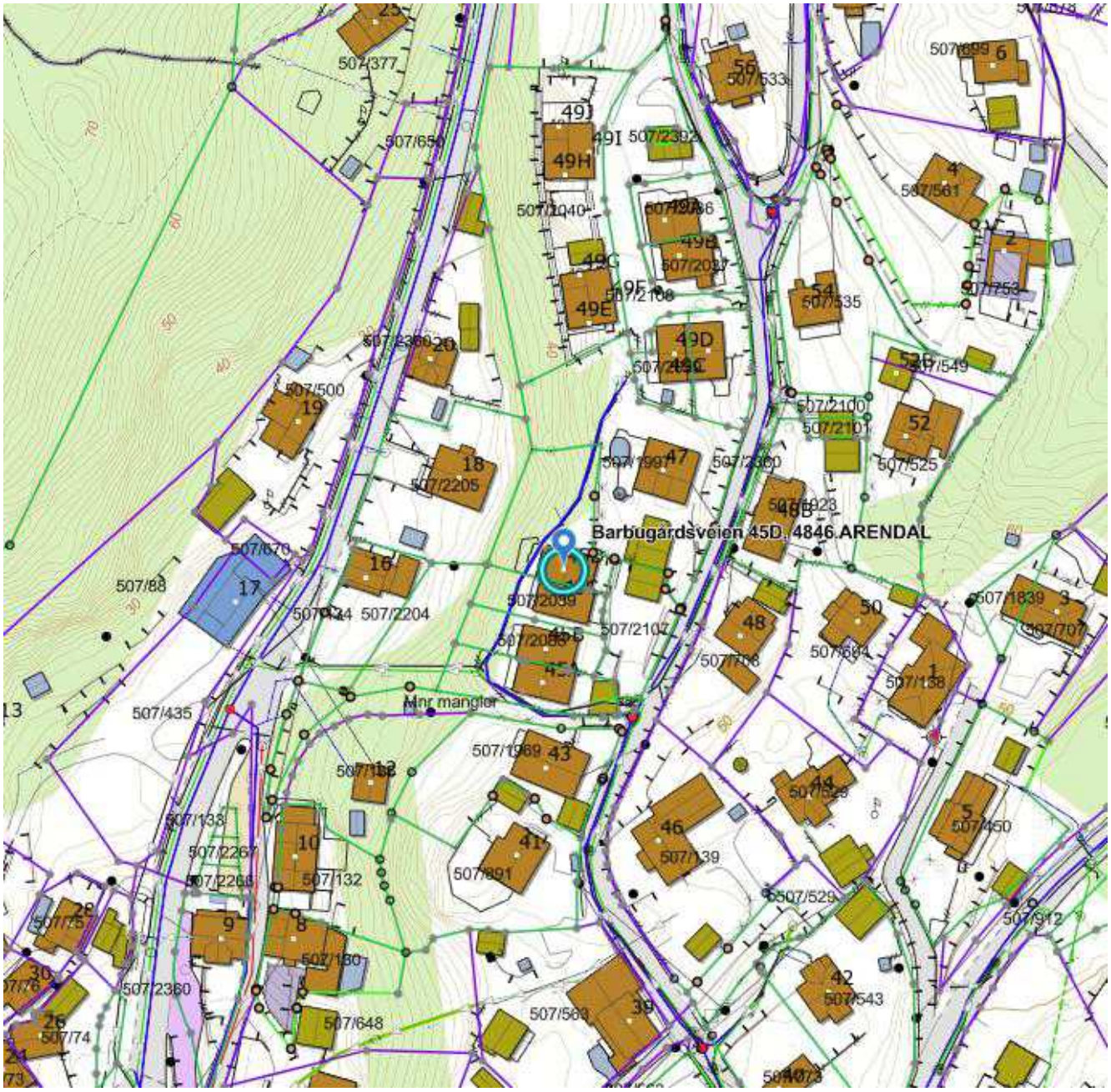
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



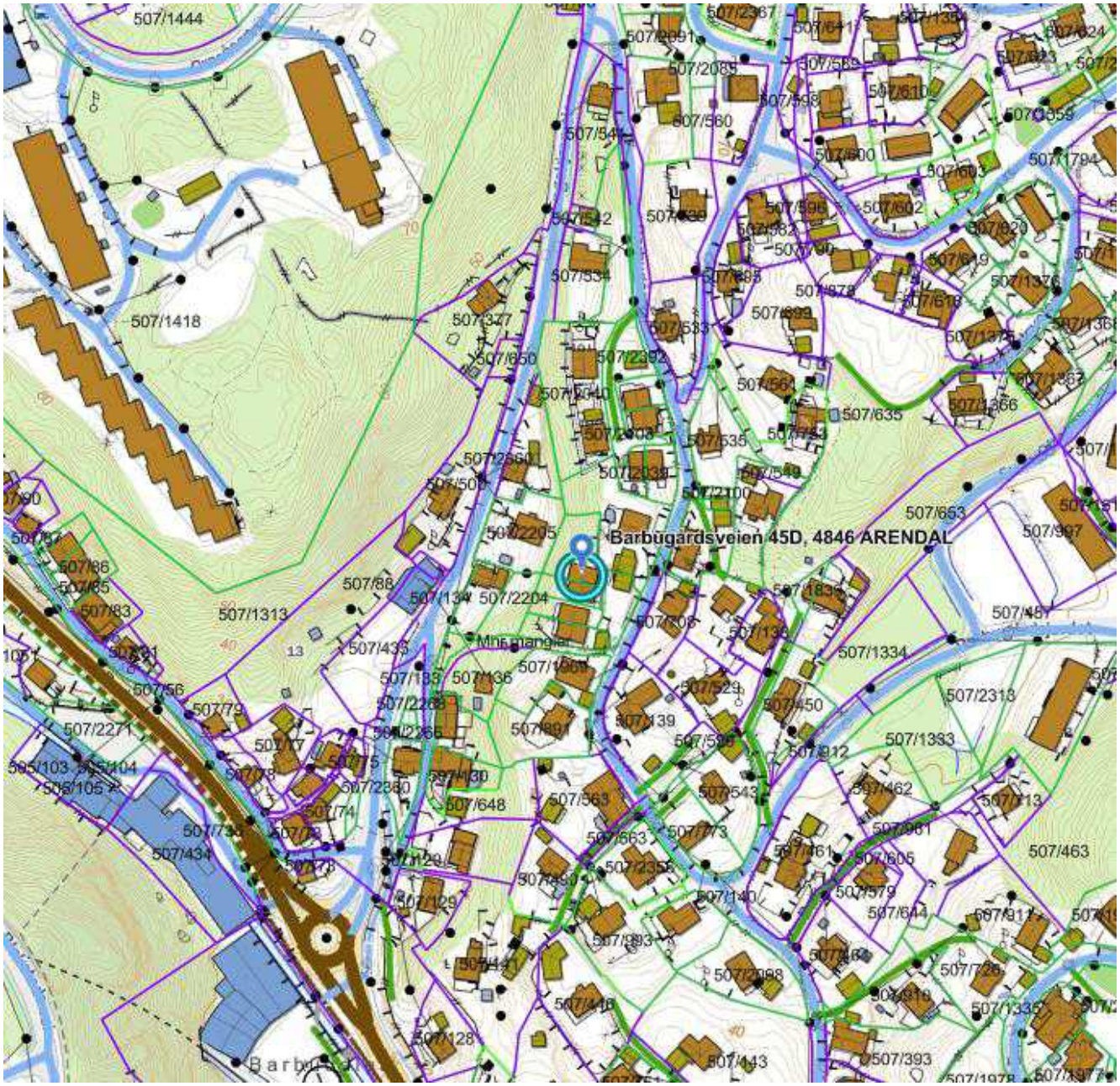
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	2090	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Barbugårdsveien 45D, 4846 Arendal					Dato:	11.12.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp angitt hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. 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: Uregulert

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

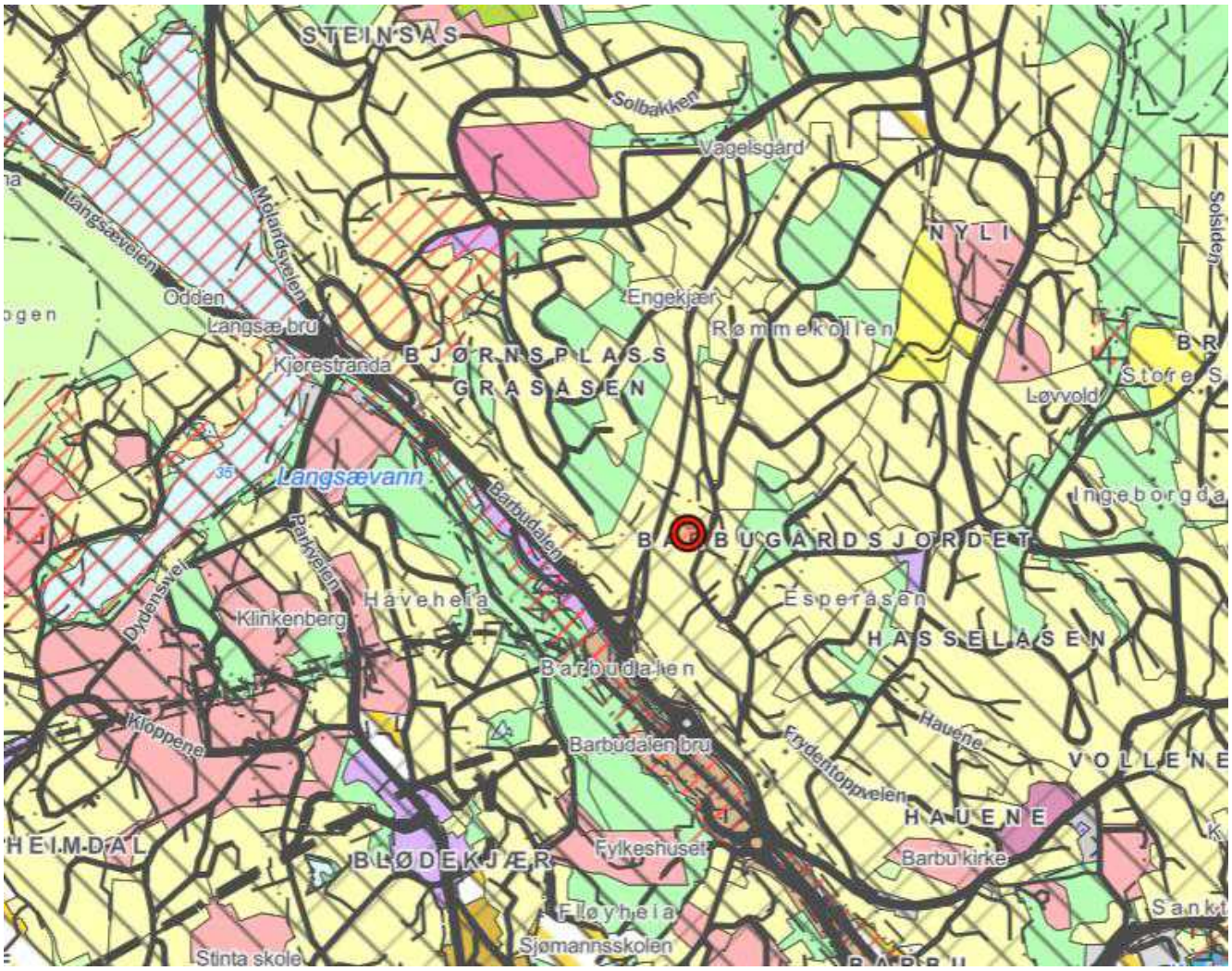


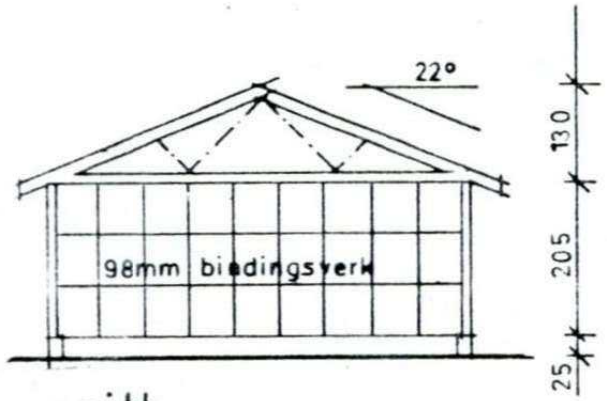


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

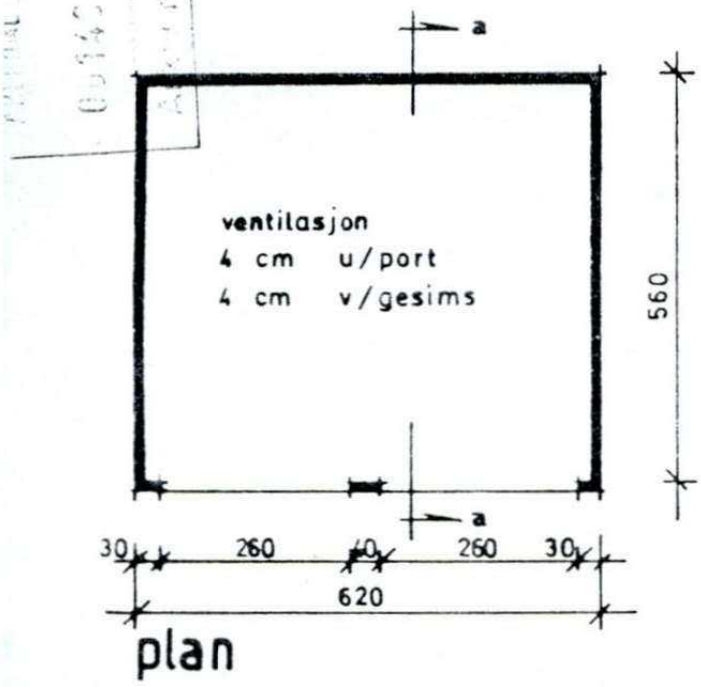
Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N



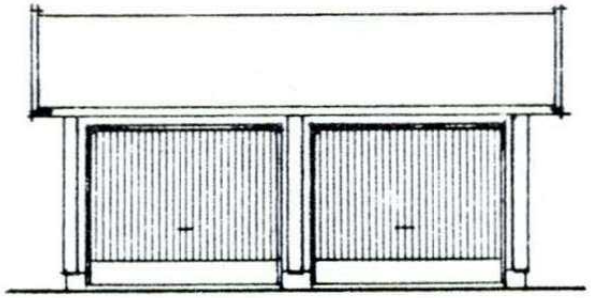
Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

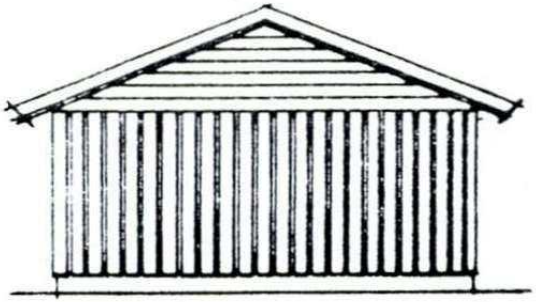


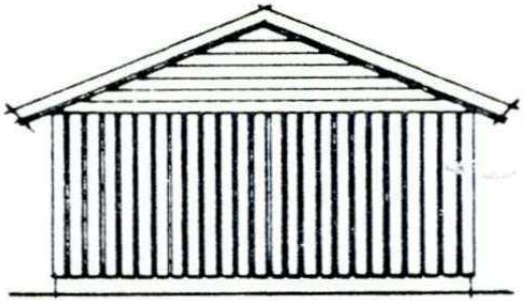
snitt a – a

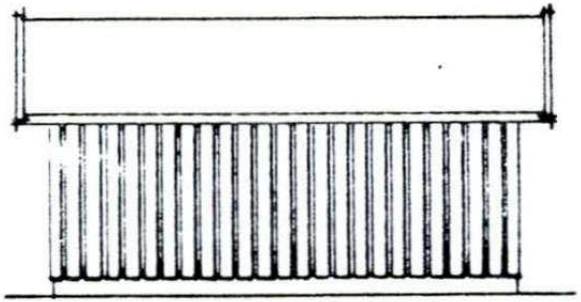


plan









ARKIVEKSEMPLAR

G0HDY/26896390 Geomatikk
507/2090, 507/2107 8713650 11088

Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad

8/8 80

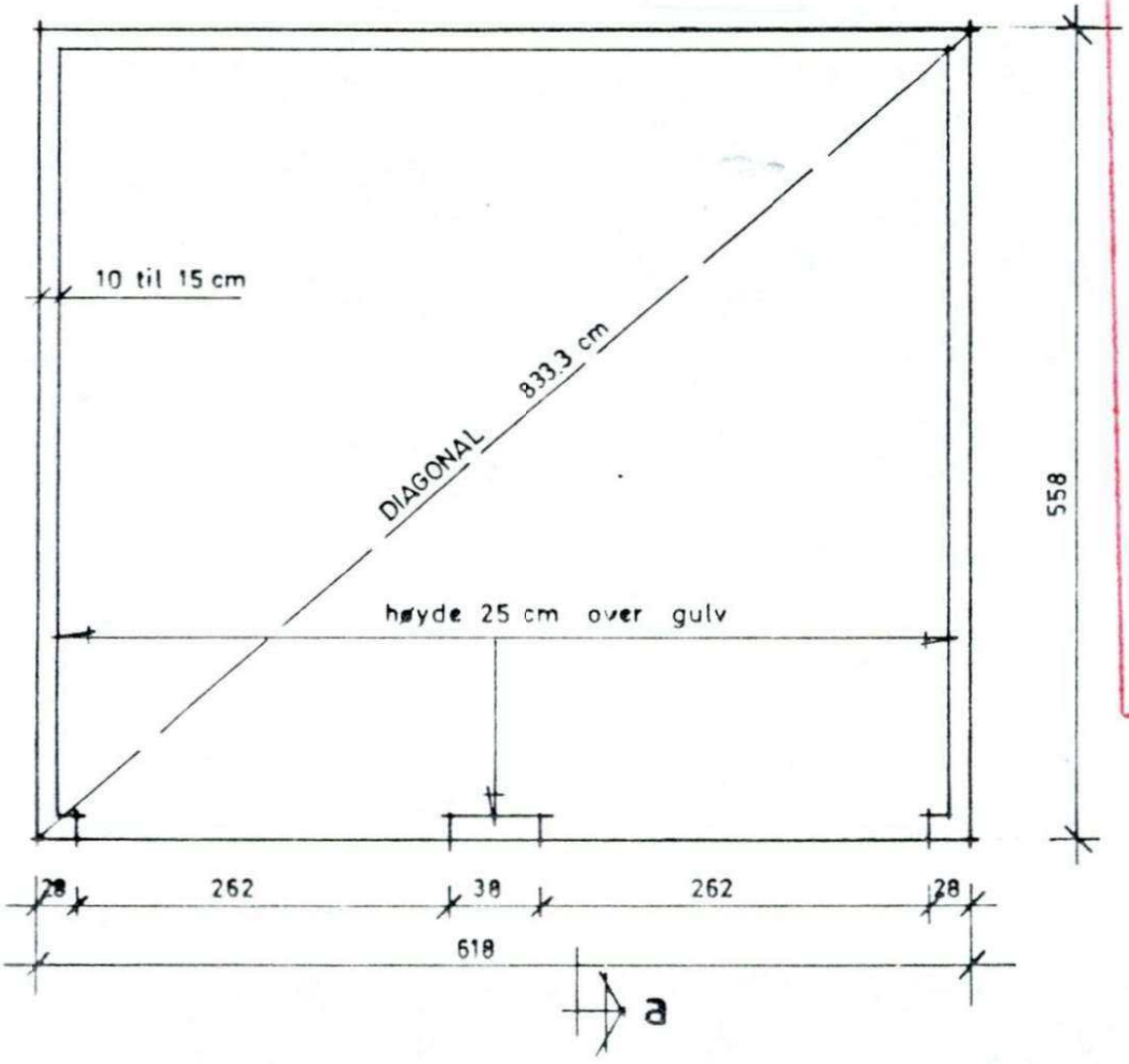
Type S 560 x 620

fundamentplan M 1:50

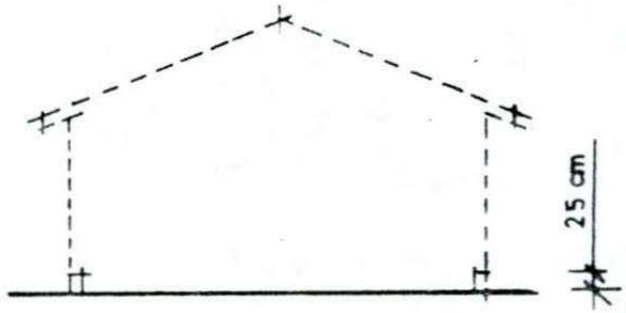
(sett ovenfra)



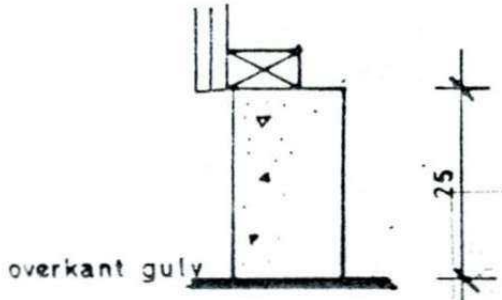
03. 09.



ARKIVEKSEMPLAR



snitt a-a M 1:10



detalj M 1:10

APENRAI PAPIRFABRIKK

Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad

dato 5/8-86 m 1:50 type S 560x620

EKSISTERENDE MUR

10,70

0,50

5,60

A

B

C

D

3,20

6,20

3,20

5,60

N

V

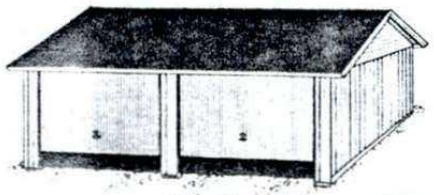
Ø

S

ARKIVEKSEMPLAR

GARASJENE B og C SKAL BYGGES FØRST

TAKET ER VINKLET NORD/SYD



Type S dobbel

Type S B: 620 X L:560 cm (2 roms/pr. rom)		
Levert komplett m/vippeporter og takbelegg	13 985.-	11.320.-
Dør m/sylindlås/vrider (90X187 cm) montert i veggelement	990.-	990.-
Vindu, 3-delt m/glass (175X55 cm) montert i veggelement	510.-	510.-
Sprosser til vindu	155.-	155.-
Skrubber til vindu	350.-	350

3. september 1986

511/86 - Barbugårds-
veien 45 D
Gustav A. Aspholm

GAA/ASL

Hens K. Cederholm
Barbugårdsveien 45 D
4800 Arendal

Svein E. Ljøstad
Barbugårdsveien 45 D
4800 Arendal

Bygningsrådets sak nr. 166/86 R, refereres 25.9.1986.
Vedr. Barbugårdsveien 45 D, gnr. 7, bnr. 2090 (garasjetomt).
Eier: Hans K. Cederholm, Svein E. Ljøstad m.fl.
Oppføring av dobbeltgarasje.

Byggemelding dat. 11.8.1986 bilagt 2 blad tegninger og kvittering for nabovarsler er mottatt.

Det søkes om oppføring av dobbeltgarasje i tre med sadeltak og stående kledning. Bebygd flate blir 34,7 m², og garasjen er Grimstad garasje type S.

Arealet hvor garasjen plasseres er i bebyggelsesplanen for området avsatt til garasje/parkeringsplass.

I henhold til delegert myndighet godkjennes anmeldelsen på vanlige vilkår.

Byggearbeidet må ikke igangsettes før:

1. Gebyr til bygningsrådet med kr. 315,- er blitt innbetalt til kemneren i Arendal, konto 1.601.601. Dersom beløpet ikke er blitt innbetalt innen 1 mnd., påløper 1,25% rente pr. mnd.

2. Ansvarshavende for arbeidet er blitt godkjent.

Et sett godkjente anmeldelsesdokumenter tilbakesendes vedlagt.

Med hilsen

Kjell Sjøvaag
byplansjef

Gjenpart:
Kemner
Revisjon

Gustav A.Aspholm
avd.ing.

H 604

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Barbugårdsveien 45 d			Gnr 7, bnr 2090	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	boligbygg		22/12-87	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Mesterhus - Aust Agder		Blødekjær		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Einar Ruthjersen		c/o Mesterhus		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

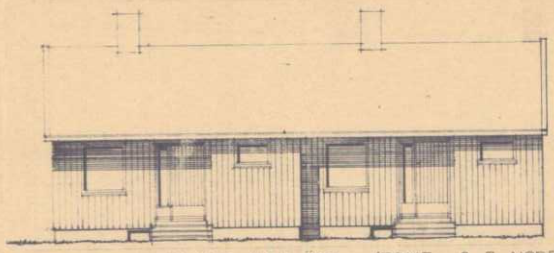
Sted og dato		Stempel	
Arendal	5/12-88	ARENDAL KOMMUNE Bygningskontrollen	Anna Olmstad
			Underskrift

Sendes til

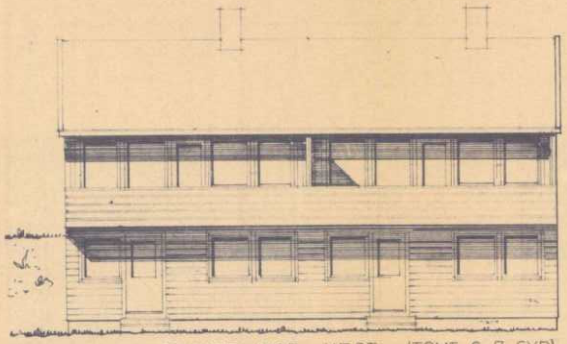
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggemappe

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

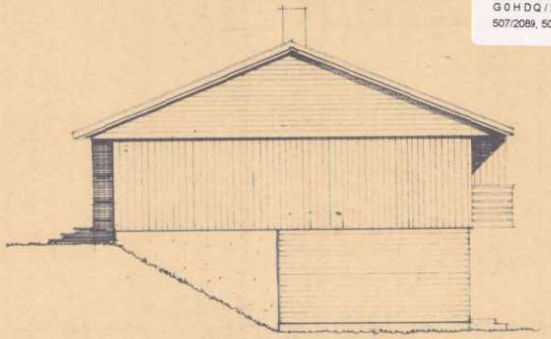
G0HDQ / 26896382 Geomatikk
507/2089, 507/2090 117791394 241



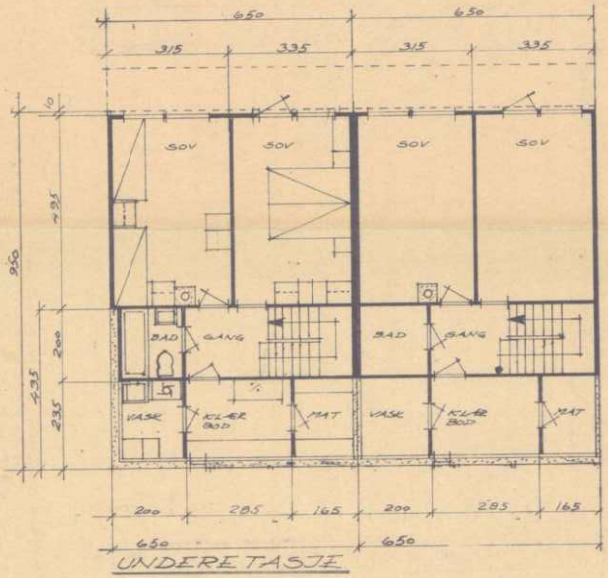
FASADE MOT ÖST (TOMT 6-7 NORD)



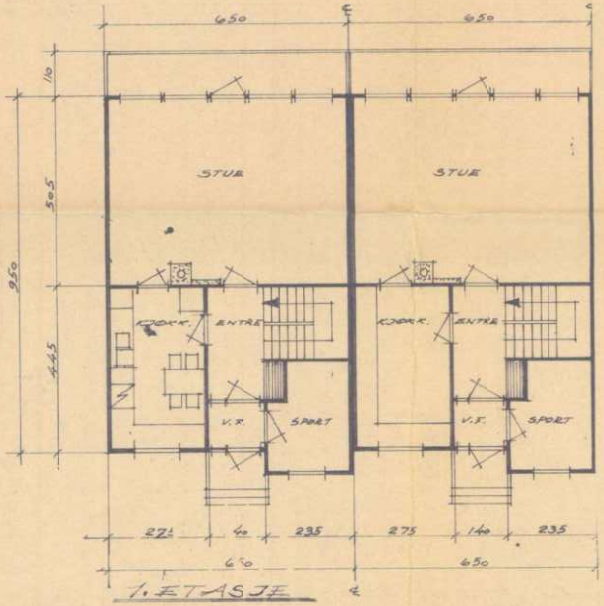
FASADE MOT VEST (TOMT 6-7 SYD)



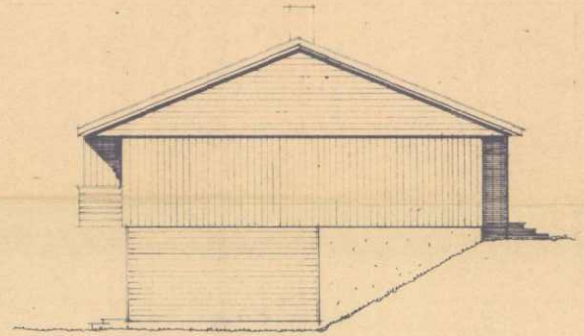
FASADE MOT NORD (TOMT 6-7 VEST)



UNDERETASJE



1. ETASJE



FASADE MOT SYD (TOMT 6-7, ÖST)

A.B.j.nr. 863
1. 79

13 12 79

FREMLAGT
22. 10. 81
ARENDAL BYGNINGSRÅD

NB.
VEDR DETALJEPLANER OG SNITT
SE TEGN. NR.:
TOMT NR.: 2-3-4-5-6-7

TOMT NR	2-3	4-5	6-7
FORSKYVNING M	1,0	1,0	0
TRAPPING M	0,6	0,6	0

TEGN. NR.:	RETTET:	BARBUGÅRSVEIEN	BYGGMESTER:
DATO: 10.10.79	MÅL: 1 : 100	SIGN.: V L	PLANER FASADER	ARKIV NR.:

MESTERHUS

AUST AGDER A/L

POSTBOKS 349, 4801 ARENDAL TLF.: (041) 24 859 – 23 107

Dato: 09.12.2024

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: DYEP9710 Saksnummer: 202415449

Foretak

Rørlegger Halvorsen as
Org.nr: 865380542
Myreneveien 21
4847 ARENDAL

Kontakt
Jørn Gotaas

Telefon
93269880

Mobil
93269880

Epost
gotaas@badenett.no

Kontaktperson

Gotaas Jørn

Telefon
93269880

Telefon
93269880

Epost
gotaas@badenett.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Barbugårdsveien 45D

Bygningsnummer
300153502

Gårds- og bruksnummer
507/2090

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Cheraghi Borhan
Barbugårdsveien 45 D
4846 Arendal
NORGE

Telefon
-

Mobil
-

Epost
-

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
507/2090

Adresse
Barbugårdsveien 45d

Eier
Cheraghi Borhan, Barbugårdsveien 45 D, 4846 Arendal

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	BAD/VASK
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200 nbiot
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW53207964
Målerstand	0
Sender nr	-
Plomberingsnummer	-
Plomberingsfarge	-
Bilde	
Flere bilder	GNR.507.2090.2.JPG

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
CHERAGHI BORHAN (Bolig)
H0101 - 507/2090 Barbugårdsveien 45D, 4846 ARENDAL

Plassering
300153502 - Tomannsbolig, vertikaldelt - 300153502

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
300153502 - Tomannsbolig, vertikaldelt - 300153502

Hvem er koblet til vannmåleren?
CHERAGHI BORHAN (Bolig)
H0101 - 507/2090 Barbugårdsveien 45D, 4846 ARENDAL

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
21.11.2024

Tilleggsopplysninger
BRAKETT ER LIMT MED TEC 7 FOR Å UNNGÅ Å SKADE MEMBRAN I BADEROM!

Filer (0)
-

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00116726	04.12.2025	barbugårdsveien	AGDER EIENDOMSMEGLING AS

Ident
1984/8296/36

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
19 SEP 84 08296
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2] Barbugårdsveien 45 D, gnr. 7 bnr. 2090 — Kommune: Arendal

OVERDRAS FRA

Navn
Mesterhus Aust-Agder A/L
Blødekjær 20
4800 Arendal

Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr

TIL

Navn
Aud og Jan Christiansen
Rykeneveien 65
4883 Bjorbekk

Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
~~11~~ 28 - ~~10~~ 12 - ~~62~~ 54 - [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 5.440,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Gnr. 7 bnr. 2090 har sammen med gnr. 7 bnr. 2087, 2088, 2089 solidarisk ansvar for vedlikehold av felles adkomstvei og ledninger for vann og kloakk.

Foran nevnte eiendommer har også solidarisk ansvar for snøbrøyting.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

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

☐ Jeg er ugift.

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

Arendal 6/8-84
Sted

Dato

MESTERHUS AUST-AGDER A/L

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ~~ektefellen~~ er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Ellen Rastad
Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

ELLEN RASTAD
Gjentas med blokkbokstaver

JØRN H. MOEN
Gjentas med blokkbokstaver

SPAREBANKEN SØR

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Iflg. spesialfullmakt

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 2090

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.12.2025 kl. 13:49
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BARBUGÅRDSVEIEN 45D
Etableringsdato:	22.11.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 2090	509,8 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 4) i realsameie: 507 / 2107	332,3 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260571	CHERAGHI BORHAN		BARBUGÅRDSVEIEN 45 D 4846 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		260571	CHERAGHI BORHAN		BARBUGÅRDSVEIEN 45 D 4846 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480918	486491		509,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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: 4203 - 507/2090 Omnummerert fra: 0906 - 507/2090			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 507/2090 0903 - 7/2090		
	Var 903 - 7/2090/0/0				

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 22.11.1983

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/137	-510
Mottaker	0903 - 7/2090	510

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Barbugårdsveien	55009	45D EUREF89 UTM Sone 32	6480908	486494	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	5301 12 05070301 4846 3511	Barbugård Moltemyr Barbu ARENDAL Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 153 502
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480908 Øst: 486494
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	114	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	114	Avløp:		Tatt i bruk:	25.12.1983
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

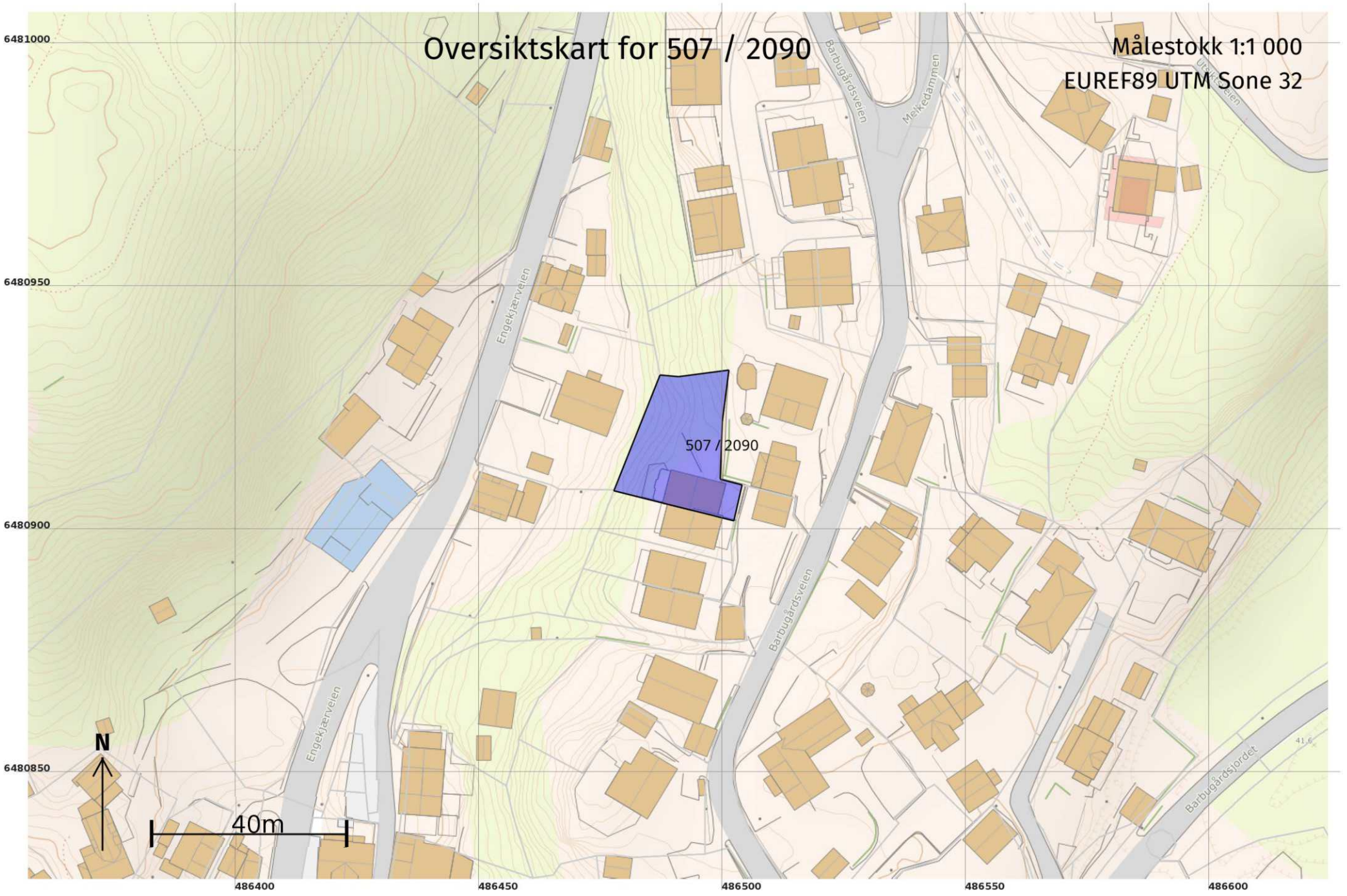
Etasjer

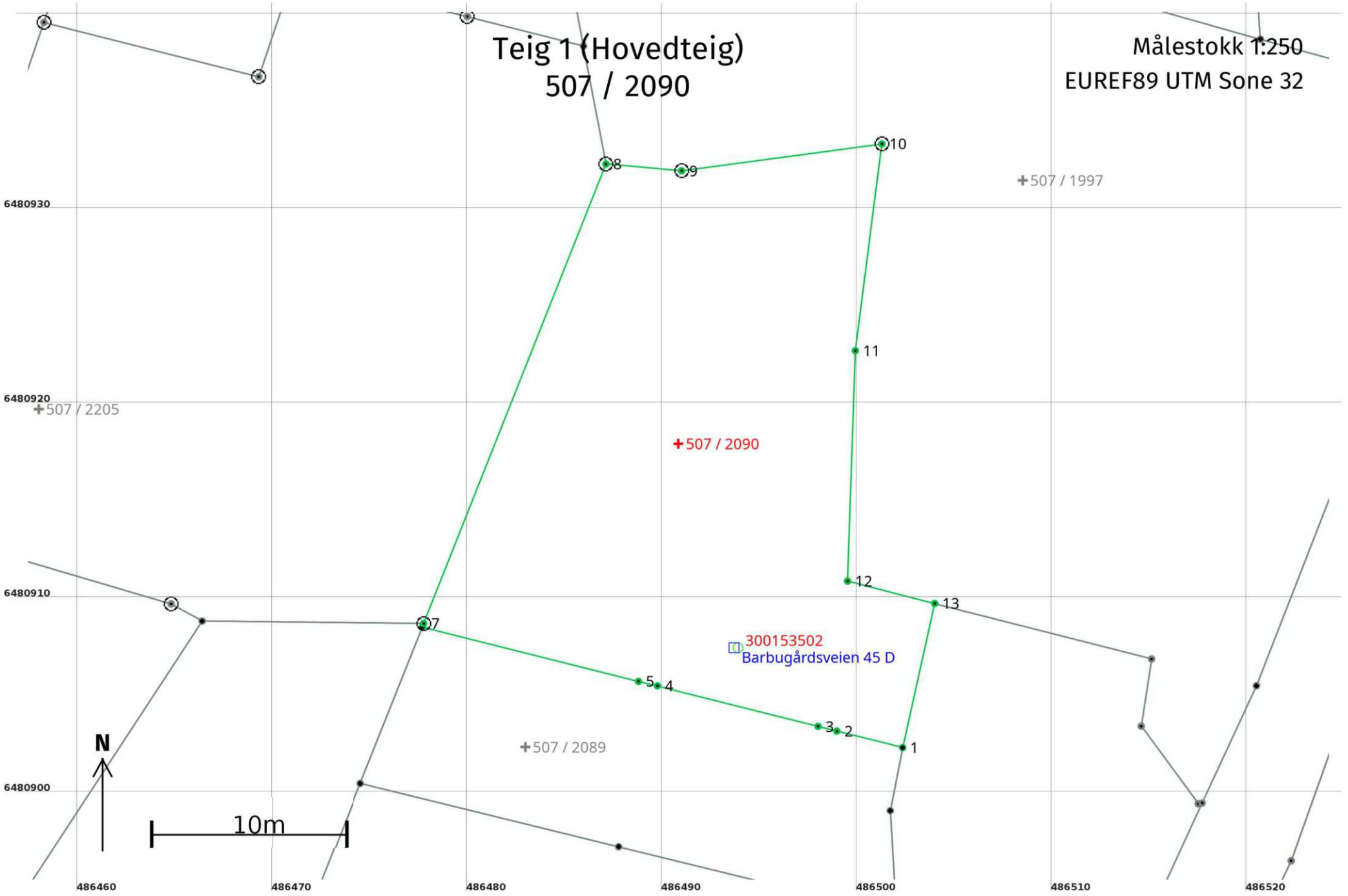
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	58	0	58	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	56	0	56	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55009 Barbugårdsveien 45 D	H0101	Bolig	114	0	Kjøkken	0	0	507/2090


Oversiktskart for 507 / 2090
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
507 / 2090
Barbugårdsveien
Melkedammen
Engekjærveien
Barbugårdsjordet
N
40m
6481000
6480950
6480900
6480850
486400
486450
486500
486550
486600


Teig 1 (Hovedteig)
507 / 2090
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
1
2
3
4
5
7
8
9
10
11
12
13
507 / 1997
507 / 2205
507 / 2090
507 / 2089
300153502
Barbugårdsveien 45 D
N
10m
6480930
6480920
6480910
6480900
486460
486470
486480
486490
486500
486510
486520

Areal og koordinater

Areal: 509,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480918 **Øst:** 486491

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480902,47	486502,35	3,49	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6480903,32	486498,97	0,99	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
3	6480903,56	486498,01	8,50	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
4	6480905,64	486489,77	1,00	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6480905,87	486488,80	11,43	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
6	6480908,65	486477,71	0,20	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6480908,84	486477,78	Jord 25,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
8	6480932,44	486487,13	Fjell 3,90	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	6480932,09	486491,01	Fjell 10,36	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
10	6480933,47	486501,28	Jord 10,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
11	6480922,85	486499,92	Mur 11,84	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
12	6480911,02	486499,52	Mur 4,62	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
13	6480909,87	486503,99	Mur 7,58	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	

enova

Energiattest



Adresse	
Barbugårdsveien 45D, 4846 ARENDAL	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248030**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300153502**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **2090**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
244,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
233,73 kWh/m²	**26 646 kWh**

Barbugårdsveien 45D, 4846 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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:
Barbugårdsveien 45D, 4846 Arendal
Gnr. 507, Bnr. 2090, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250207

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.
