PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

# BELLEVUE 12

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Leilighet

Bellevue 12 , 4842 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 508, bnr. 896

Andelsnummer 15

**Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 88 m²**




**Befaringsdato:** 02.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1028 **Referansenummer:** ET8885

**Foretak:** Erik Sørensen AS **Takstingeniør:** Asle Risholt

NITO

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

# Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer.
Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

**Rapportansvarlig**

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i et sentralt område med utsikt fra balkong.

Leiligheten har generelt normal gard av slitasje iht. alder.
Det utvendige vedlikeholdet er sameiets ansvar.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

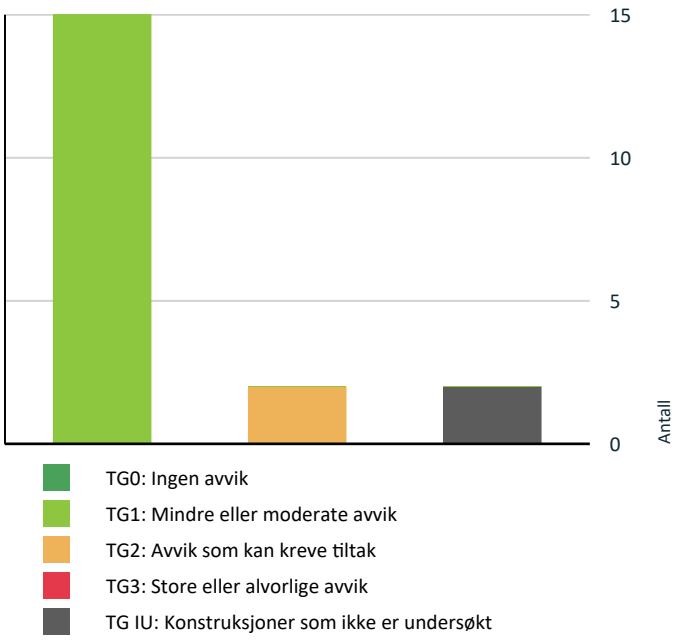
Gå til side

**Leilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kun den aktuelle leiligheten er kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

**Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
2011

**Kommentar**

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2018 | Modernisering | Innglassing av balkong |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har pvc vinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Har normal slitasje iht. alder.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Hoveddøren til leiligheten er i tre og terrassedør er i pvc.

Har normal slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkongen er innglasset og gulvet er belagt med fliser.
Innglassingen ble installert i 2018 og består av skyvefelter.

Har normal slitasje iht. alder.



Balkong

# Tilstandsrapport

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er ikke fremvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.
Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Årsak:
Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

**Konsekvens/tiltak**

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

De innvendige overflatene fremstår med en normal grad av slitasje i forhold til leilighetens alder.

Det ble registrert enkelte overflater med slitasje som ligger over det som normalt kan forventes.
Tilstedeværende har opplyst at disse forholdene vil bli utbedret i løpet av de nærmeste dagene.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Har normal slitasje iht. alder

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeåret.

Badet består av et baderomskabin fra leverandøren Norac, som hadde teknisk godkjenning fra Sintef da bade ble produsert.

Teknisk godkjenning dokumenterer at produktet er fremstilt i samsvar med en forhåndsgodkjent løsning og oppfyller de krav som gjelder for slik produksjon.

# Tilstandsrapport



Bad

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger er belagt med fliser, og taket består av malte plater.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt ca. 35mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet er levert som et prefabrikkert badekabin med forelagt og dokumentert teknisk godkjenning.

Sluket er lokalisert under dusjkabinett.
Denne plasseringen innebærer at tilkomst for inspeksjon ikke er mulig uten risiko for skade på kabinettet.
Slukløsningen består av et hjørnesluk der membranen normalt ikke er visuelt tilgjengelig.
En visuell kontroll ville derfor ikke gitt ytterligere relevant informasjon selv om dusjkabinettet hadde blitt flyttet.

Den tekniske godkjenningen anses som tilstrekkelig dokumentasjon for det utførte arbeidet.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Overflatene og innredningen har gjennomgående normal slitasje i tråd med rommets alder.

Under befaringen ble det registrert to skadede dører på innredningen.
Tilstedeværende opplyste at nye dører er bestilt, og at disse blir byttet i løpet av de nærmeste dagene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på innredning.

Bunnen i speilskapet har fuktskade og har svellet.

Årsak:
Vannsøl over tid.

**Konsekvens/tiltak**

Konsekvens:
Fuktskaden har ført til redusert materialstyrke, estetisk forringelse og redusert forventet levetid for innredningen.



Fuktskade i speilskap

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk er via balansert ventilasjon.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Badet er utført som et badekabin.
Det er ikke praktisk mulig å bore hull i konstruksjonen for å gjennomføre fuktsøk.
Et badekabin er en fabrikkprodusert enhet som installeres i bygget som et komplett, ferdigprodusert baderom.

# KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med malte hulldekkeelementer.
Gulvet er belagt med parkett.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i stein.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene er utført med fliser, og himlingen består av malte plater.
Gulvet er belagt med fliser, og det er plassert et sluk i det ene hjørnet under vasken.
Innredningen består av servant og vegghengt toalett.

Har normal slitasje iht. alder.



Toalett



Sluk under vask

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

De innvendige vannledningene er utført i plast som rør-i-rør-system.
Vannskapet er plassert i himlingen på toalettrommet, og stoppekranen er montert inne i skapet.



Vannskap

#### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Leiligheten har balansert ventilasjon montert i himling i bod.

Viftemotoren ble skiftet ut i 2026.

## TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er fellesanlegg for varmt vann.
Er ikke inspisert.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap montert i gang i skyvedørsgarderoben.
Hovedsikring 32 ampere, 8 kurser pluss 1 reserve.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2011**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **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?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.**




El-skap

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller at bygget er utført med radon sperre.
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

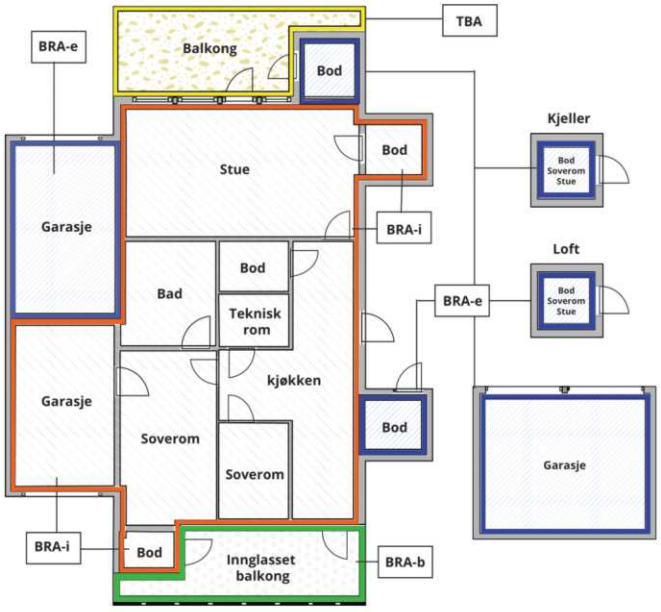
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje 2 | | 5 | | 5 | |
| 2 etasje | 88 | | 16 | 104 | |
| **SUM** | **88** | **5** | **16** | | |
| **SUM BRA** | **109** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje 2 | | Bod | |
| 2 etasje | Stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom, gang | | Innglasset balkong |

**Kommentar**

Det medfølger to parkeringsplasser i felles parkeringskjeller i underetasje 1.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Kun den aktuelle leiligheten er kontrollert.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.3.2026 | Asle Risholt | Takstingeniør |
| | Bjørn Egil Vatne | Tilstedeværende |
| | Ole Andreas Engen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 508 | 896 | | 0 | 1363.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bellevue 12

**Hjemmelshaver**
Bellevue 12 Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0205/BELLEVUE 12 BORETTSLAG | 997357256 | H0205 | | Engen Dagfrid Hegland, Engen Kjell Gjermund |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
15

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 02.03.2026 | Tegninger er gjennomgått. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 10.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.03.2026 | |
| 2 | 10.03.2026 | Mindre korrigeringer etter informasjon fra kunde. |
| 3 | 10.03.2026 | |
| 4 | 11.03.2026 | Mindre endringer. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

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

Andre forutsetninger

Kun leiligheten er undersøkt.
Utvendige og felles arealer er ikke kontrollert og omtales ikke, her har sameiet ansvar for vedlikehold.
Alle rom var møblert eller inneholdt utstyr ved befaring.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.
Eiendommen er ikke kontrollert for offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått.
Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som ikke nødvendigvis samsvarer med dagens standard.
Alle bygningselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad.
Rapporten er utarbeidet iht. Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Opplysninger om årstall på bygningsdeler er gitt av eier/tilstedeværende.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Ytterveggen der inngangsdøren i 1. etasje er plassert, er i denne rapporten definert som østvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Arendal |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 307260027 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Torild Hegland Engen | Ole Andreas Hegland Engen |

| Gateadresse |
| --- |
| Bellevue 12 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ARENDAL | 4842 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kjell Gjermund Engen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

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: 307260027

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

Svar | Nei

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

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

Document reference: 307260027

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: 307260027

## Tilleggskommentar

Meg bekjent er alt gjort rede for

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: 307260027

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Torild Hegland Engen | 6695349677b773e21b82e69df607c04f27ce10fe | 09.03.2026 12:49:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ole Andreas Engen | 3482861b723c7b8c1c0cbdcc1523d70ea38af071 | 09.03.2026 12:54:23 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 307260027


→ 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

# ORDENSREGLER FOR BELLEVUE 12 BRL

§1

Hver enkelt andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen.
Bråk i trappeoppgang og fellesareal må unngås.

§2

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

§3

Bruk av drill, slipemaskin, hammer og annet verktøy som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl. 22.00 alle dager.

§4

Parkering er ikke tillatt ved og langs innkjøringen. Parkering skjer på oppmerkede plasser.

§5

Banking og risting av tepper, matter, klær osv. må ikke gjøres på verandaen av hensyn til naboene. Om vinteren må snø fjernes fra verandaen ca 1 meter fra vegg. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller terrasse.

§6

Avfall sorteres og legges i riktig søppeldunk. Matavfall pakkes godt inn i miljøplastpose for mest mulig å unngå lukt og søl. Alle har et ansvar for å holde orden i søppelsorteringen og sørge for at det ikke flyter over av søppel.
Juletrær og lignende må ikke kastes på eiendommen.

§7

Sykler, sparkstøtting og barnevogner må ikke settes foran trapper og hovedinngang slik at de hindrer alminnelig ferdsel.

§8

Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannrør/kloakkrør fryser. Sluk/avløpsrør på bad må rengjøres slik at de ikke går tette.

§9

Hund, katt og andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

§10

Klær og klesvask skal tørkes inne eller på egen veranda(lavt stativ).

§11

Andelseier har ikke lov til å montere egne parabolantenner.

15.12.2011

# Vedtekter

for **Bellevue 12** borettslag org nr 997 357 256

tilknyttet
**Arendal Boligbyggelag**

vedtatt på stiftelsesmøtet den **25.08.11.**

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
**Bellevue 12** borettslag 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 **5000.**

(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.

**(6) Andelseier har rett på parkeringsplass i p-kjeller i tråd med bygge- og finansieringsplan. Styret tildeler p-plasser til andelseiere. Styret har rett til å foreta endringer i parkeringsplanen (omfordeling av p-plasser) ved behov.**

**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 innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

**7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.**
**Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellsgjeld.**

## 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bellevue 12 Borettslag | | Vår ref.: | 1134/15 | Fødselsdato eier: | 03.05.1931 |
| Bellevue 12 | | Type: | Borettslag | | |
| 4842 ARENDAL | | Eiere: | Kjell Gjermund Engen | | |
| Organisasjonsnr: | 997 357 256 | Andelsnr: | 15 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 184

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Fellesutgifter | 4 602 |
| | Avdrag andel fellesgjeld | 123 |
| | Forskuddsbetalte avdrag | -3 859 |
| | Avdrag IN ordning | 6 753 |
| | Rentekostnader andel fellesgjeld | 184 |
| | Kreditt renter av innbet lånesaldo | -3 518 |
| | Renter på fellesgjeld | 6 157 |
| Tilleggsytelser: | Tv / Internet | 542 |
| | Filter /nøkler | 50 |
| Måler: | Strøm til varmtvann Bellevue 12: 15 ( 29055 - 15) | 150 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 11 363

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Fellesutgifter | 4 602 |
| | Avdrag andel fellesgjeld | 123 |
| | Forskuddsbetalte avdrag | -4 016 |
| | Avdrag IN ordning | 7 028 |
| | Rentekostnader andel fellesgjeld | 184 |
| | Kreditt renter av innbet lånesaldo | -3 600 |
| | Renter på fellesgjeld | 6 300 |
| Tilleggsytelser: | Tv / Internet | 542 |
| | Filter /nøkler | 50 |
| Måler: | Strøm til varmtvann Bellevue 12: 15 ( 29055 - 15) | 150 |

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 828 265 Gjeld siste årsoppg.: 845 416

Klient ajourf. lån: 38 353 140,24 Klient gj. s. årsoppg.: 10 475 547

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 134001, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.02.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 28.02.2026: 9 493 233
Andel av saldo: 790 921
Første termin: 01.08.2012Første avdrag: 01.08.2020 ( siste termin 01.02.2042 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 328 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 054 561
Husbanken flytende
Fastrente lån 10 år fra 01.02.12

Lånenummer: 63118134267, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.02.2026: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 28.02.2026: 776 458
Andel av saldo: 37 345
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.09.2041 )

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bellevue 12 Borettslag | | Vår ref.: | 1134/15 | Fødselsdato eier: | 03.05.1931 |
| Bellevue 12 | | Type: | Borettslag | | |
| 4842 ARENDAL | | Eiere: | Kjell Gjermund Engen | | |
| Organisasjonsnr: | 997 357 256 | | | | |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Johnny Tvede |
| Adresse: | Hauene 27 |
| Postnr/-sted: | 4844 ARENDAL |
| Telefon: | Mob.: 94094655 |
| E-post: | bellevue12@boligpost.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 28.02.2026

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utestående saldo: | -0,01 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 11 363 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0,01 |
| Andre krav: | -0,01 | | |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 845 416 | Andre inntekter: | 1 890 |
| Annen formue: | 37 254 | Utgifter: | 42 069 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 15 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 508/896 |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0001995893 |

## Bellevue 12 borettslag

**Protokoll fra den ordinære generalforsamling 3.04.2025 kl. 18.00**

1. **Konstituering**
   1.1 Valg av møteleder.
   Tore-Bjørn Pettersen ble valgt til møteleder.
   1.2 Valg av sekretær.
   Per Michael Danielsen ble valgt til sekretær.
   1.3 Valg av protokollvitner til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   Jan Vatne og Bjørg Dobbe ble valgt til å undertegne protokollen sammen med Styreleder.
   1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter.
   Det møtte 14 med stemmerett. Ingen fullmakter.
   1.5 Godkjenning av innkalling.
   Innkallingen ble godkjent.
   1.6 Godkjenning av saksliste.
   Sakslisten ble godkjent.
2. **Årsmelding**
   Vedrørende styrets arbeid i perioden vises det til referatene fra styremøtene.
   Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til etterretning.
3. **Årsregnskap**
   Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning ble godkjent.
   Årets overskudd overføres til annen egenkapital. Det reelle årsresultatet endte på minus 173.203. Underskuddet var budsjettert med minus 180.000.
4. **Godtgjørelse til styret**
   Styret honoreres med kr 50.000.
   Styret bestemmer selv fordelingen innen rammen.
5. **Valg til styret**
   Valg til styret i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:
   Styreleder, Tore-Bjørn Pettersen
   Styremedlem, Elfrid Mjaavatn Pedersen (ikke på valg)
   Styremedlem, Per Michael Danielsen (ikke på valg)
   Varamedlem, Else Annie Veøy
   Varamedlem, Cato Johann Normann
   Varamedlem, Tore Lauvrak
   5.1 Valg av styreleder for to år
   Som styreleder for to år ble Johnny Tvede valgt. Da ny styreleder er ekstern blir han honorert med kr 38.850 pr. år. Dette utbetales i månedlige rater.
   I den forbindelse økes rammen som styret har til disposisjon fra 50.000 til 60.000 fra 2025. Årsmøte gir Tore-Bjørn Pettersen tillatelse til å ha tilgang til Styreportalen da han på prisverdig vis vil hjelpe styret med regnskapet.
   5.2 Valg av tre varamedlemmer for ett år
   Som varamedlemmer for ett år ble 1 Else Annie Veøy, 2 Cato Johann Normann, 3 Tore Lauvrak valgt.

5.3 Valg av valgkomite til neste årsmøte
Til valgkomite for 2026 ble Linnea A. Langva, Turid Duesund og Ellen Marie Liene valgt. De velger selv leder.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling
Som delegat ble styreleder Johnny Tvede valgt.

Som avslutning på generalforsamlingen takket Else Annie Veøy avtroppende styreleder Tore-Bjørn Pettersen for hans utrolige innsats gjennom 10 år. Vi har virkelig hatt en styreleder som har stått på for fellesskapet. Ikke bare som styreleder, men som en høyst kompetent vaktmester. Oppfordringen nå blir at de som har mulighet til det kan engasjere seg i små eller litt større oppgaver for fellesskapet.

På vegne av alle beboerne i Bellevue 12 overrakte styremedlem Per Michael Danielsen et gavekort på kr 5.000 og en pen blomsterbukett til ekteparet Pettersen for deres felles innsats til glede for oss alle.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.15.

Etter generalforsamlingen orienterte Tore-Bjørn Pettersen vedrørende et forslag fra Ingeborg Baust, som ikke var blitt satt opp på dagsorden, nemlig anskaffelse av nødaggregat. Undersøkelser har vist at kostnadene ved et slikt aggregat fort kan bli store. Et slikt aggregat som skal dekke hele blokka vil kreve et spesialbygget rom. Summen vil fort komme opp mot millionen. Å Energi har plikt til å levere strøm i vårt område. Derfor har de skaffet seg transportable aggregat som kan settes inn ved en krise. Dette er blant annet gjort ved en større blokk på Tromøy.

Det kom opp et forslag om styret ville se på avtalen med Telia grunnet frafallet av TV 2. Den løpende avtalen med Telia går ut i januar 2026. Styret ble oppfordret til å undersøke med jurist i boligbyggelaget om eventuelt en mulighet til å komme seg ut av avtalen.

Tore-Bjørn Pettersen | Jan Vatne | Bjørg Dobbe

# Bellevue 12 Borettslag

## Velkommen til ordinær generalforsamling

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

**Tidspunkt: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00**
**Sted: Barbu Menighetshus , Nyli Terrasse 4, 4844 Arendal**

**Hilsen styret i**
**Bellevue 12 Borettslag.**



Arendal Boligbyggelag

# FULLMAKT

**Fullmakt gis til (navn):**……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Bellevue 12 Borettslag torsdag 03.04.2025

**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:** Vedrørende styrets arbeid i perioden vises det til referatene fra styremøtene. 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. Det reelle årsresultatet endte på minus 173.203. Underskuddet var budsjettert med minus 180.000.

# 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres med kr: 50.000,-
Styret bestemmer selv fordelingen innen rammen.

# 5. Valg til styret

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

Styreleder, Tore-Bjørn Pettersen
Styremedlem, Elfrid Mjaavatn Pedersen
Styremedlem, Per Michael Danielsen
Varamedlem, Cato Johan Normann
Varamedlem, Tore Lauvrak
Varamedlem, Else Annie Veøy

Valgkomitéen har bestått av Turid Jørgensen Duesund, Linnea Alexandra S. Langva og Ellen Marie Liene.

Tore-Bjørn Pettersen og varamedlemmene er på valg.

## 5.1 Valg av styreleder for to år

Som styreleder for to år foreslås en ekstern styreleder da ingen i Bellevue 12 ville påta seg styreledervervet.

Vi har innhentet et forslag til ny styreleder, Johnny Tvede som pr. i dag er styreleder i Nyli 2.
Vi har fått et tilbud fra Johnny Tvede på kr 38.850 pr. år. Dette dekker kun styrelederjobben.

I den forbindelse må rammen som styret har til disposisjon økes fra 50.000 til 60.000 fra 2025.

**Forslag til vedtak:** Som styreleder for to år foreslås: Johnny Tvede

## 5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås: 1 Else Annie Veøy
Som varamedlem for ett år foreslås: 2 Cato Johann Normann
Som varamedlem for ett år foreslås: 3 Tore Lauvrak

## 5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité for 2026 foreslås: Linnea A. Langva, Turid Duesund og Ellen Marie Liene.

## 5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås: Styreleder.

# Årsmelding for Bellevue 12 Borettslag for året 2024

**Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Tore-Bjørn Pettersen, Bellevue 12
Styremedlem, Per Michael Danielsen, Bellevue 12
Styremedlem, Elfrid Mjaavatn Pedersen, Bellevue 12
Varamedlem, Cato Johan Normann, Bellevue 12
Varamedlem, Tore Lauvrak, Bellevue 12
Varamedlem, Else Annie Veøy, Bellevue 12

**Forretningsførsel:** Arendal Boligbyggelag.

**Revisjon:** PWC

**Årsregnskapet:**

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 770 403 i 2023 til kr 1 306 069 i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 711 359 som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Bellevue 12 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Inntekter felleskostnader | | 1 124 832 | 1 024 248 | 1 124 763 |
| Innbetalt avdrag IN ordning | | 1 479 272 | 1 697 297 | 508 574 |
| Innbetalte rentekostnader | | 557 504 | 420 106 | 495 819 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 268 794 | 261 904 | 285 496 |
| **Sum inntekter** | | **3 430 402** | **3 403 555** | **2 414 652** |
| | | | | |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Lønnskostnader | 3 | 44 955 | 39 136 | 51 345 |
| Revisjonshonorar | 4 | 11 125 | 10 500 | 11 000 |
| Årskontigent boligbyggelag | | 7 980 | 6 300 | 6 300 |
| Avskrivninger | 5 | 36 992 | 36 992 | 36 992 |
| Forretningsførerhonorar bbl | | 100 026 | 95 262 | 100 026 |
| Kommunale avgifter | | 411 741 | 376 268 | 419 000 |
| TV og Internett | | 111 880 | 106 368 | 112 896 |
| Forsikring | | 60 924 | 56 486 | 60 600 |
| Vaktmestertjenester abbl | | 838 | 0 | 2 000 |
| Vedlikehold | 6 | 497 911 | 185 599 | 409 000 |
| Elektrisk energi | | 157 698 | 181 165 | 210 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 115 725 | 110 224 | 107 500 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 557 796** | **1 204 299** | **1 526 659** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **1 872 606** | **2 199 255** | **887 993** |
| | | | | |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | |
| Renteinntekter | | 43 960 | 36 945 | 14 000 |
| Rentekostnad | | 610 497 | 465 798 | 546 719 |
| Avdrag | | 0 | 0 | 535 274 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **566 537** | **428 853** | **1 067 993** |
| | | | | |
| **Årsresultat** | | **1 306 069** | **1 770 403** | **-180 000** |
| | | | | |
| Overført opptjent egenkapital | | 1 306 069 | 1 770 403 | 0 |
| **Sum disponert** | | **1 306 069** | **1 770 403** | **0** |

# Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 8 | 68 285 579 | 68 285 579 |
| Andre driftsmidler | 5 | 258 944 | 295 936 |
| **Sum anleggsmidler** | | **68 544 523** | **68 581 515** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Andre fordringer | | 124 635 | 104 662 |
| Innestående på driftskonto | | 1 182 952 | 1 336 747 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 307 587** | **1 441 409** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **69 852 110** | **70 022 924** |

# Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 9 | 105 000 | 105 000 |
| Opptjent egenkapital | 10 | 8 149 299 | 6 843 230 |
| **Sum egenkapital** | | **8 254 299** | **6 948 230** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 12 783 216 | 14 269 638 |
| Nedbetalt IN beboere | 11 | 27 938 367 | 27 957 531 |
| Borettsinnskudd | 12 | 20 280 000 | 20 280 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **61 001 583** | **62 507 169** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 23 666 | 44 807 |
| Leverandørgjeld | | 111 229 | 77 828 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 461 333 | 444 891 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **596 228** | **567 525** |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **61 597 811** | **63 074 694** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **69 852 110** | **70 022 924** |
| | | | |
| Pantestillelser | 13 | 61 001 583 | 62 507 169 |

Bellevue 12 Borettslag

Arendal, 04.03.25

| | | |
|---|---|---|
| Tore-Bjørn Pettersen<br>Styreleder | Per Michael Danielsen<br>Styremedlem | Elfrid Mjaavatn Pedersen<br>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** | **873 884** | **790 958** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Årets resultat | 1 306 069 | 1 770 403 |
| Tilbakeføring avskrivinger | 36 992 | 36 992 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -1 486 422 | -578 164 |
| Endring i langsiktige poster | -19 164 | -1 146 304 |
| **B. Periodens endringer disponible midler** | **-162 525** | **82 926** |
| **C. Disponible midler** | **711 359** | **873 884** |
| Omløpsmidler | 1 307 587 | 1 441 409 |
| - Kortsiktig gjeld | 596 228 | 567 525 |
| **Disponible midler** | **711 359** | **873 884** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3604 Ekstra innbet | 0 | 1 568 |
| 3608 Ventilasjonsfilter/nøkkler | 12 600 | 12 600 |
| 3609 El bil | 18 476 | 14 670 |
| 3613 Innbetalt for varmt vann forbruk | 125 830 | 127 227 |
| 3616 Innbetalt for tv/internett | 111 888 | 105 840 |
| **Sum** | **268 794** | **261 904** |

## Note 3 - Lønnskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5300 Styrehonorar | 39 400 | 34 300 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 555 | 4 836 |
| **Sum** | **44 955** | **39 136** |

Borettslaget har ingen ansatte.

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

## Note 4 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6700 Revisjon | 11 125 | 10 500 |
| **Sum** | **11 125** | **10 500** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 - Anleggsmidler

| | Brann alarm | Lading El bil | Totalt |
|---|---|---|---|
| **Anskaffet år:** | **2021** | **2021** | |
| Antatt levetid i år: | | | |
| Kostpris 01.01 | 275 525 | 94 395 | 369 920 |
| + Nyanskaffet i året | | | |
| - Salg / utrangering av anskaffelseskost | | | |
| **Kostpris 31.12** | **275 525** | **94 395** | **369 920** |
| Samlede avskrivninger pr. 01.01 | 55 104 | 18 880 | 73 984 |
| + Avskrivninger i år | 27 552 | 9 440 | 36 992 |
| - Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost | | | |
| **Samlede avskrivninger pr. 31.12** | **82 656** | **28 320** | **110 976** |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **192 869** | **66 075** | **258 944** |

## Note 6 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Forsikringsskader | 10 000 | 0 |
| 6601 Vedlikehold Bygg | 323 329 | 32 930 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 79 534 | 33 997 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 20 960 | 40 813 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 41 551 | 21 150 |
| 6605 Vedlikehold Heis | 23 785 | 44 535 |
| 6606 Vedlikehold Garasjer | 6 057 | 21 877 |
| 6611 Per. vedlikehold Bygg | 0 | 2 375 |
| 6637 Avregning Garasjelag | -7 305 | -12 079 |
| **Sum** | **497 911** | **185 599** |

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

## Note 7 - Andre driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold, sanitærartikler | 33 763 | 34 972 |
| 6619 Andre driftskostnader | 13 861 | 3 151 |
| 6620 Snørydding | 49 638 | 55 286 |
| 6621 Alarmkostnader | 10 693 | 10 521 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 2 019 | 1 979 |
| 7720 Generalforsamling | 2 507 | 935 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 2 665 | 2 799 |
| 7771 Termingebyr langsiktig gjeld | 580 | 580 |
| **Sum** | **115 725** | **110 224** |

## Note 8 - Tomt / bygninger

| | |
|---|---|
| Kostpris bygg 01.01 | 68 285 579 |
| Tilgang bygg | 0 |
| **Bokført verdi pr 31.12** | **68 285 579** |

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

## Note 9 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 21 andeler à kr .5 000,-.

## Note 10 - Egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Annen egenkapital 01.01 | 6 843 230 | 5 072 827 |
| Grunnkapital | 105 000 | 105 000 |
| Årets resultat | 1 306 069 | 1 770 403 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **8 254 299** | **6 948 230** |

## Note 11 - Pantegjeld

| **Kreditor:** | **Nordea Bank Norge ASA** | **Husbanken** |
|---|---|---|
| Formål: | | Startslån |
| **Lånenummer:** | **63118134267** | **134001** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2011 |
| Rentesats: | 6.45 % | 4.705 % |
| Betingelser: | | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2041 | 01.02.2042 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 900 000 | 47 320 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 831 313 | 13 438 325 |
| Avdrag i perioden: | 26 313 | 1 460 109 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **805 000** | **11 978 216** |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 27 957 531 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 997 979 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 1 017 143 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **27 938 367** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **805 000** | **39 916 583** |

## Pantegjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 134001 | 1 | 1 795 065 | 1 795 065 |
| | 1 | 1 529 348 | 1 529 348 |
| | 1 | 1 411 252 | 1 411 252 |
| | 1 | 1 385 946 | 1 385 946 |
| | 1 | 1 352 204 | 1 352 204 |
| | 1 | 1 236 198 | 1 236 198 |
| | 1 | 986 948 | 986 948 |
| | 1 | 840 172 | 840 172 |
| | 1 | 836 261 | 836 261 |
| | 1 | 604 822 | 604 822 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118134267 | 1 | 49 202 | 49 202 |
| | 1 | 47 583 | 47 583 |
| | 1 | 45 174 | 45 174 |
| | 1 | 43 555 | 43 555 |
| | 1 | 39 527 | 39 527 |
| | 2 | 38 718 | 77 436 |
| | 2 | 37 908 | 75 816 |
| | 1 | 37 099 | 37 099 |
| | 4 | 36 289 | 145 156 |
| | 3 | 35 500 | 106 500 |
| | 3 | 34 690 | 104 070 |
| | 1 | 33 881 | 33 881 |

## Pantegjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifisers som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader.
Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse.
Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

## Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 61 001 583,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 68 285 579,-.

Resultat og balanse med noter for Bellevue 12 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bellevue 12 Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Tore-Bjørn Pettersen (sign.) | 04.03.2025 |
| Styremedlem | Per Michael Danielsen (sign.) | 04.03.2025 |
| Styremedlem | Elfrid Mjaavatn Pedersen (sign.) | 04.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Bellevue 12 Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bellevue 12 Borettslag 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, 4. mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| *Name* | *Method* | *Date* |
|---|---|---|
| Aarli, Torbjørn | BANKID | 2025-03-14 12:42 |

**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.

# Bellevue 12 Borettslag

## Velkommen til ordinær generalforsamling

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

**Tidspunkt: Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00**
**Sted: Havstad Bedehus**

**Hilsen styret i**
**Bellevue 12 Borettslag.**



Arendal Boligbyggelag

## 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.

.....

## FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Bellevue 12 Borettslag 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:** Styret honoreres med kr: 50.000
Styret bestemmer selv fordelingen innen rammen.

## 5. Valg til styret

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

Styreleder, Tore-Bjørn Pettersen
Styremedlem, Per Michael Danielsen
Styremedlem, Bjørg Dobbe
Varamedlem, Else Annie Veøy
Varamedlem, Cato Johan Normann
Varamedlem, Hans Kr. Duesund

Per Michael Danielsen, Bjørg Dobbe og varamedlemmene er på valg.

Valgkomitéen har bestått av Turid Jørgensen Duesund, Rolf Collert Gjertsen og Linnea Alexandra S. Langva.

### 5.1 Valg av to styremedlemmer for to år

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år foreslås: Elfrid Mjaavatn Pedersen
Som styremedlem for to år foreslås: Per Michael Danielsen

### 5.2 Valg av tre varamedlemmer for ett år

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås: Cato Johann Normann
Som varamedlem for ett år foreslås: Else Annie Veøy
Som varamedlem for ett år foreslås: Tore Lauvrak

### 5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité for 2025 foreslås: Linnea A. Langva, Turid Duesund og Ellen Marie Liene.

De velger selv leder.

### 5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024

**Forslag til vedtak:** Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås: Styreleder.

## 6. Solceller på taket.

Et foreløpig overslag viser en besparelse tilsvarende tre måneders forbruk av fellesstrøm.

Leie av solcelleanlegget er beregnet til kr 3.500,- pr. måned.

Med dagens strømpriser blir resultatet ingen besparelse.

**Forslag til vedtak:** Styret vil følge denne saken nøye fremover.

# Årsmelding for Bellevue 12 Borettslag for året 2023

## Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Tore-Bjørn Pettersen, BELLEVUE 12
Styremedlem, Per Michael Danielsen, Bellevue 12
Styremedlem, Bjørg Dobbe, Bellevue 12
Varamedlem, Else Annie Veøy, Bellevue 12
Varamedlem, Cato Johan Normann, BELLEVUE 12
Varamedlem, Hans Kr. Duesund, Bellevue 12

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 838 804 i 2022 til kr 1 770 403 i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 873 884 som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Styret i Bellevue 12 Borettslag

## Styrets arbeid i perioden:

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

# Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter felleskostnader | | 1 024 248 | 993 576 | 1 024 201 |
| Innbetalt avdrag IN ordning | | 1 697 297 | 1 799 265 | 608 757 |
| Innbetalte rentekostnader | | 420 106 | 357 659 | 225 568 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 261 904 | 261 850 | 256 092 |
| Sum inntekter | | 3 403 555 | 3 412 349 | 2 114 618 |
| | | | | |
| Driftskostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 3 | 39 136 | 33 774 | 39 935 |
| Revisjonshonorar | 4 | 10 500 | 9 750 | 10 400 |
| Årskontigent boligbyggelag | | 6 300 | 6 300 | 6 300 |
| Avskrivninger | 5 | 36 992 | 36 992 | 0 |
| Forretningsførerhonorar bbl | | 95 262 | 89 448 | 95 263 |
| Kommunale avgifter | | 376 268 | 343 489 | 356 000 |
| TV og Internett | | 106 368 | 88 528 | 93 492 |
| Forsikring | | 56 486 | 53 628 | 56 500 |
| Vaktmestertjenester abbl | | 0 | 0 | 2 000 |
| Vedlikehold | 6 | 185 599 | 238 398 | 179 000 |
| Elektrisk energi | | 181 165 | 197 783 | 214 500 |
| Andre driftskostnader | 7 | 110 224 | 102 725 | 111 000 |
| Sum driftskostnader | | 1 204 299 | 1 200 814 | 1 164 390 |
| | | | | |
| Driftsresultat | | 2 199 255 | 2 211 536 | 950 228 |
| | | | | |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | | 36 945 | 14 094 | 1 000 |
| Rentekostnad | | 465 798 | 386 825 | 261 568 |
| Avdrag | | 0 | 0 | 639 657 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 428 853 | 372 732 | 900 225 |
| | | | | |
| Årsresultat | | 1 770 403 | 1 838 804 | 50 003 |
| | | | | |
| Overført opptjent egenkapital | | 1 770 403 | 1 838 804 | 0 |
| Sum disponert | | 1 770 403 | 1 838 804 | 0 |

# Balanse

| | Note | Balanse 31.12.23 | Balanse 31.12.22 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 8 | 68 285 579 | 68 285 579 |
| Andre driftsmidler | 5 | 295 936 | 332 928 |
| Sum anleggsmidler | | 68 581 515 | 68 618 507 |
| | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 58 725 |
| Andre fordringer | | 104 662 | 130 893 |
| Innestående på driftskonto | | 1 336 747 | 1 058 206 |
| Sum omløpsmidler | | 1 441 409 | 1 247 824 |
| | | | |
| SUM EIENDELER | | 70 022 924 | 69 866 331 |

# Balanse

| | Note | Balanse 31.12.23 | Balanse 31.12.22 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Andelskapital | 9 | 105 000 | 105 000 |
| Opptjent egenkapital | 10 | 6 843 230 | 5 072 827 |
| Sum egenkapital | | 6 948 230 | 5 177 827 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 11 | 14 269 638 | 14 847 802 |
| Nedbetalt IN beboere | 11 | 27 957 531 | 29 103 835 |
| Borettsinnskudd | 12 | 20 280 000 | 20 280 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 62 507 169 | 64 231 638 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 44 807 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 77 828 | 74 202 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 444 891 | 382 664 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 567 525 | 456 866 |
| Sum gjeld | | 63 074 694 | 64 688 504 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 70 022 924 | 69 866 331 |
| Pantestillelser | 13 | 62 507 169 | 64 231 638 |

Bellevue 12 Borettslag

Arendal , 12.03.24

| | | |
|---|---|---|
| Tore-Bjørn Pettersen<br>Styreleder | Per Michael Danielsen<br>Styremedlem | Bjørg Dobbe<br>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 | 790 958 | 749 210 |
| | | |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Årets resultat | 1 770 403 | 1 838 804 |
| Tilbakeføring avskrivinger | 36 992 | 36 992 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -578 164 | -18 043 491 |
| Endring i langsiktige poster | -1 146 304 | 16 209 443 |
| B. Periodens endringer disponible midler | 82 926 | 41 748 |
| | | |
| C. Disponible midler | 873 884 | 790 958 |
| | | |
| Omløpsmidler | 1 441 409 | 1 247 824 |
| - Kortsiktig gjeld | 567 525 | 456 866 |
| Disponible midler | 873 884 | 790 958 |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3604 Ekstra innbet | 1 568 | 0 |
| 3608 Ventilasjonsfilter/nøkkler | 12 600 | 48 300 |
| 3609 El bil | 14 670 | 10 946 |
| 3613 Innbetalt for varmt vann forbruk | 127 227 | 114 152 |
| 3616 Innbetalt for tv avgift | 105 840 | 88 452 |
| Sum | 261 904 | 261 850 |

## Note 3 - Lønnskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5300 Styrehonorar | 34 300 | 29 600 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 4 836 | 4 174 |
| Sum | 39 136 | 33 774 |

Borettslaget har ingen ansatte.

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

## Note 4 - Revisjonshonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6700 Revisjon | 10 500 | 9 750 |
| Sum | 10 500 | 9 750 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 - Anleggsmidler

| | Brann alarm | Lading El bil | Totalt |
|---|---|---|---|
| Anskaffet år: | 2021 | 2021 | |
| Antatt levetid i år: | | | |
| Kostpris 01.01 | | | |
| + Nyanskaffet i året | 275 525 | 94 395 | 369 920 |
| - Salg / utrangering av anskaffelseskost | | | |
| Kostpris 31.12 | 275 525 | 94 395 | 369 920 |
| Samlede avskrivninger pr. 01.01 | 27 552 | 9 440 | 36 992 |
| + Avskrivninger i år | 27 552 | 9 440 | 36 992 |
| - Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost | | | |
| Samlede avskrivninger pr. 31.12 | 55 104 | 18 880 | 73 984 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 220 421 | 75 515 | 295 936 |

## Note 6 - Vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold Bygg | 32 930 | 103 811 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 33 997 | 37 007 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 40 813 | 7 281 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 21 150 | 36 229 |
| 6605 Vedlikehold Heis | 44 535 | 19 640 |
| 6606 Vedlikehold Garasjer | 21 877 | 56 230 |
| 6611 Per. vedlikehold Bygg | 2 375 | 0 |
| 6637 Avregning Garasjelag | -12 079 | -21 799 |
| Sum | 185 599 | 238 398 |

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

## Note 7 - Andre driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold, sanitærartikler | 34 972 | 36 872 |
| 6619 Andre driftskostnader | 3 151 | 3 268 |
| 6620 Snørydding | 55 286 | 42 413 |
| 6621 Alarmkostnader | 10 521 | 9 168 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 1 979 | 1 314 |
| 7720 Generalforsamling | 935 | 6 284 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 2 799 | 2 827 |
| 7771 Termingebyr langsiktig gjeld | 580 | 580 |
| Sum | 110 224 | 102 725 |

## Note 8 - Tomt / bygninger

| | |
|---|---|
| Kostpris bygg 01.01 | 68 285 579 |
| Tilgang bygg | 0 |
| Bokført verdi pr 31.12 | 68 285 579 |

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

## Note 9 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 21 andeler à kr.5 000,-.

## Note 10 - Egenkapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Annen egenkapital 01.01 | 5 072 827 | 3 234 023 |
| Grunnkapital | 105 000 | 105 000 |
| Årets resultat | 1 770 403 | 1 838 804 |
| Sum egenkapital 31.12 | 6 948 230 | 5 177 827 |

## Note 11 - Pantegjeld

| Kreditor: | Nordea Bank Norge ASA | Husbanken |
|---|---|---|
| Formål: | | Startslån |
| Lånenummer: | 63118134267 | 134001 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2011 |
| Rentesats: | 6.20 % | 3.873 % |
| Betingelser: | | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2041 | 01.02.2042 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 900 000 | 47 320 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 858 484 | 13 989 318 |
| Avdrag i perioden: | 27 171 | 550 993 |
| Lånesaldo 31.12: | 831 313 | 13 438 325 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 29 103 835 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 1 146 304 |
| Andelssaldo 31.12: | 0 | 27 957 531 |
| Sum pantegjeld for lån: | 831 313 | 41 395 856 |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 134001 | 1 | 1 861 589 | 1 861 589 |
| | 1 | 1 586 025 | 1 586 025 |
| | 1 | 1 463 552 | 1 463 552 |
| | 1 | 1 437 308 | 1 437 308 |
| | 1 | 1 402 315 | 1 402 315 |
| | 1 | 1 282 010 | 1 282 010 |
| | 1 | 1 023 524 | 1 023 524 |
| | 1 | 1 016 207 | 1 016 207 |
| | 1 | 871 308 | 871 308 |
| | 1 | 867 252 | 867 252 |
| | 1 | 627 236 | 627 236 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118134267 | 1 | 50 810 | 50 810 |
| | 1 | 49 138 | 49 138 |
| | 1 | 46 651 | 46 651 |
| | 1 | 44 979 | 44 979 |
| | 1 | 40 819 | 40 819 |
| | 2 | 39 983 | 79 966 |
| | 2 | 39 147 | 78 294 |
| | 1 | 38 311 | 38 311 |
| | 4 | 37 475 | 149 900 |
| | 3 | 36 660 | 109 980 |
| | 3 | 35 824 | 107 472 |
| | 1 | 34 988 | 34 988 |

## Pantegjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifisers som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader.
Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse.
Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

## Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 62 507 169,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 68 285 579,-.

Resultat og balanse med noter for Bellevue 12 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bellevue 12 Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Tore-Bjørn Pettersen (sign.) | 12.03.2024 |
| Styremedlem | Per Michael Danielsen (sign.) | 12.03.2024 |
| Styremedlem | Bjørg Dobbe (sign.) | 12.03.2024 |

Til generalforsamlingen i Bellevue 12 Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bellevue 12 Borettslag 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.

# Bellevue 12

Nabolaget Havstad/Birkenlund - vurdert av 53 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Birkenlund skole (1-10 kl.)<br>416 elever, 21 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>528 elever, 31 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| St. Franciskus skole (1-10 kl.)<br>187 elever, 15 klasser | 8 min<br>2.7 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 22 min |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 8 min<br>2.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Birkenlund Skole - Arendal kommune | 6 min |
| Solhaug Eldresenter - Arendal komm | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Birkenlund<br>Linje N110, 111 | 3 min<br>0.3 km |
| Arendal stasjon<br>Linje F5, R50 | 20 min<br>1.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 54 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Gullfakse barnehage (0-5 år)<br>63 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-...<br>32 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Nyli barnehage (1-5 år)<br>43 barn | 18 min<br>1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Havstad | 4 min |
| Bunnpris Arendal | 20 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 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| ALTI Arena | 8 min |
| Boots apotek Arendal | 7 min |
| Arendal Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Birkenlund skole | 6 min |
| Ribberåsen balløkke | 10 min |
| MOVA Krøgenes | 6 min |
| MOVA Arendal Sentrum | 8 min |

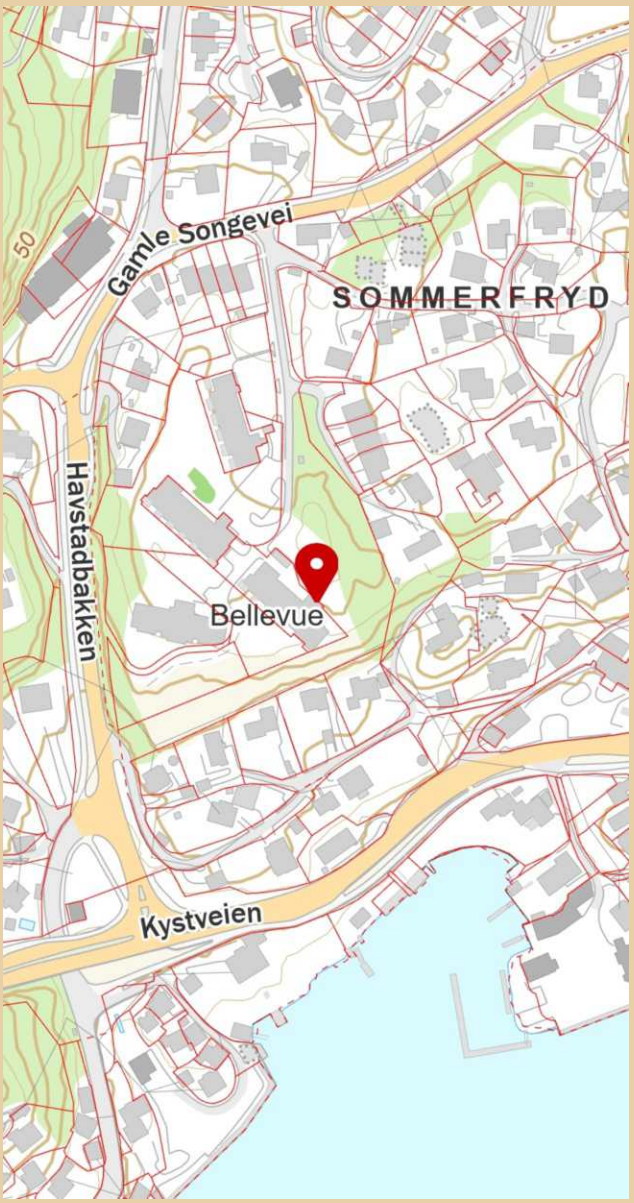
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

## 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 2026

## Bellevue 12 borettslag

**Protokoll fra den ordinære generalforsamling 11.04.2024 kl. 18.00**

1. **Konstituering**
   1.1 Valg av møteleder.
   Tore-Bjørn Pettersen ble valgt til møteleder.
   1.2 Valg av sekretær.
   Per Michael Danielsen ble valgt til sekretær.
   1.3 Valg av protokollvitner til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   Rolf Gjertsen og Ingeborg Baust ble valgt til å undertegne protokollen sammen med styreleder.
   1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter.
   Det møtte 17 med stemmerett og en fullmakt.
   1.5 Godkjenning av innkallingen.
   Innkallingen ble godkjent.
   1.6 Godkjenning av saksliste.
   Sakslisten ble godkjent.
2. **Årsregnskap**
   Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes.
   Årets overskudd overføres til annen egenkapital.
   Det reelle årsresultat er kr. 73.116.
3. **Årsmelding**
   Vedrørende styrets arbeid i perioden vises det til referatene fra styremøtene.
   Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til etterretning.
4. **Godtgjørelse til styret**
   Styret honoreres med kr. 50.000.
   Styret bestemmer selv fordelingen innen rammen.
5. **Valg til styret**
   Valg til styret i henhold til vedtektene. Styret har bestått av :
   Styreleder, Tore-Bjørn Pettersen (ikke på valg)
   Styremedlem, Per Michael Danielsen
   Styremedlem, Bjørg Dobbe
   Varamedlem, Else Annie Veøy
   Varamedlem, Cato Johan Normann
   Varamedlem, Hans Kr. Duesund
   5.1 Valg av to styremedlemmer for to år.
   Som styremedlemmer for to år ble Elfrid Mjaavatn Pedersen og Per Michael Danielsen valgt.
   5.2 Valg av tre varamedlemmer for ett år
   Som varamedlemmer ble valgt Cato Johan Normann, Else Annie Veøy og Tore Lauvrak.
   5.3 Valg av valgkomite til neste årsmøte
   Til valgkomite for 2025 ble valgt Linnea A. Langva, Turid Duesund og Ellen Marie Liene. De velger selv leder.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024
Som delegat ble valgt styreleder Tore-Bjørn Pettersen.

**6. Solceller på taket**

Det har vært innhentet overslag over kostnader vedrørende montering av solcellepaneler på taket. Med dagens strømpriser vil det ikke bli noen besparelse. Styret vil følge denne saken nøye fremover.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.00.

Tore-Bjørn Pettersen | Rolf Gjertsen | Ingeborg Baust

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bellevue 12 Borettslag fredag 07.11.2025 kl. 13:00 - Møtested er ikke fastsatt.

## 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 Johnny Tvede.

### 1.4 Opptelling av avgitte stemmer

**Vedtak:**
6 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 Bellevue 12 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ellen Grestad (sign.) | 10.11.2025 |
| Sekretær | Ellen Grestad (sign.) | 10.11.2025 |
| Protokollvitne | Johnny Tvede (sign.) | 11.11.2025 |

# Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 508
Bruksnummer: 896

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.03.2026 kl. 15:14
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | |
| Etableringsdato: | 19.08.2009 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 508 / 896 | 1 363,1 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 997357256 | BELLEVUE 12 BORETTSLAG | | Malmbryggen<br>Vestre gate 2<br>4836 ARENDAL | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 997357256 | BELLEVUE 12 BORETTSLAG | | Malmbryggen<br>Vestre gate 2<br>4836 ARENDAL | |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6480806 | 487729 | | 1 363,1 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<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: | 4203 - 508/896 | | | |
| | | Omnummerert fra: | 0906 - 508/896 | | | |
| Sammenslåing av matrikkelenheter | 15.11.2011 | Tinglyst | | 15.11.2011 | 0906lie | 14.11.2011 |
| Sammenslåing | 2011/9136 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | | |
| | | Avgiver | 0906 - 508/903 | -207,7 | | |
| | | Mottaker | 0906 - 508/896 | 207,7 | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 01.11.2011 | Tinglyst | | 15.11.2011 | 0906lie | 08.11.2011 |
| Oppmålingsforretning | 2011/9136 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | | |
| | | Avgiver | 0906 - 508/903 | -555,6 | | |
| | | Avgiver | 0906 - 508/896 | -719,8 | | |
| | | Mottaker | 0906 - 508/904 | 1 275,4 | | |
| | | Berørt | 0906 - 508/54 | 0 | | |
| | | Berørt | 0906 - 508/849 | 0 | | |
| | | Berørt | 0906 - 508/850 | 0 | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 19.08.2009 | | | | 0906bjr | 19.08.2009 |
| Kart- og delingsforretning | 09/4102 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | | |
| | | Avgiver | 0906 - 508/54 | -2 089,8 | | |
| | | Mottaker | 0906 - 508/896 | 1 893,8 | | |
| | | Berørt | 0906 - 508/849 | 0 | | |
| | | Berørt | 0906 - 508/850 | 0 | | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Fullføring av midlertidig forretning DL | 01.11.2011 | | | 0906lie | 02.11.2011 |
| Kartforretning | 2011/9136 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0906 - 508/54 | −1 875,2 |
| Mottaker | 0906 - 508/896 | 1 875,2 |
| Berørt | 0906 - 508/903 | 0 |
| Berørt | 0906 - 508/849 | 0 |
| Berørt | 0906 - 508/850 | 0 |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 07.02.2012 | Tinglyst | 01.03.2012 | 0906lie | 23.02.2012 |
| Oppmålingsforretning | 2012/770 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0906 - 508/849 | −828,7 |
| Mottaker | 0906 - 508/906 | 828,7 |
| Berørt | 0906 - 508/896 | 0 |
| Berørt | 0906 - 508/904 | 0 |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 26.10.2010 | Tinglyst | 07.12.2010 | 0906lie | 29.11.2010 |
| Oppmålingsforretning | 2010/14427 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0906 - 508/850 | −770,8 |
| Mottaker | 0906 - 508/903 | 770,8 |
| Berørt | 0906 - 508/849 | 0 |
| Berørt | 0906 - 508/896 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Nei |
| Vegadresse | Bellevue | 55012 | 12 | | | Grunnkrets | 5406 | Havstad | |
| | | | | | | Stemmekrets: | 11 | Birkenlund | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 05070301 | Barbu | |
| | | | | 6480804 | 487745 | Postnr.område: | 4842 | ARENDAL | |
| | | | | | | Tettsted: | 3511 | Arendal | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 300 046 674
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480802 Øst: 487733
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 700 | Ant. boliger: | 21 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 2 645 | Ant. etasjer: | 6 | Rammetillatelse: | 29.10.2008 |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: | 14.10.2011 |
| Bruksareal totalt: | 2 645 | | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | Offentlig kloakk | Midlertidig brukstillatelse: | 28.11.2011 |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | 02.07.2012 |
| Bruttoareal totalt: | 0 | Har heis: | Ja | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H04 | 2 | 213 | 0 | 213 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 4 | 423 | 0 | 423 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 5 | 485 | 0 | 485 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 6 | 532 | 0 | 532 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 2 | 675 | 0 | 675 | 0 | 0 | 0 |
| U02 | 2 | 317 | 0 | 317 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 55012 Bellevue 12 | H0101 | Bolig | 70 | 3 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0102 | Bolig | 85 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0103 | Bolig | 85 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0104 | Bolig | 85 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0105 | Bolig | 85 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0106 | Bolig | 88 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0201 | Bolig | 97 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0202 | Bolig | 85 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 55012 Bellevue 12 | H0203 | Bolig | 85 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0204 | Bolig | 85 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0205 | Bolig | 102 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0301 | Bolig | 122 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0302 | Bolig | 85 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0303 | Bolig | 85 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0304 | Bolig | 102 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0401 | Bolig | 107 | 5 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | H0402 | Bolig | 82 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | U0101 | Bolig | 70 | 3 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | U0102 | Bolig | 70 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | U0201 | Bolig | 70 | 3 | Kjøkken | 1 | 2 | 508/896 |
| 55012 Bellevue 12 | U0202 | Bolig | 75 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 508/896 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | 954768465 | ARENDAL BOLIGBYGGELAG | | Malmbryggen<br>Vestre gate 2<br>4836 ARENDAL |

## Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

**Bygningsnr:** 166 980 178
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480824 Øst: 487705
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

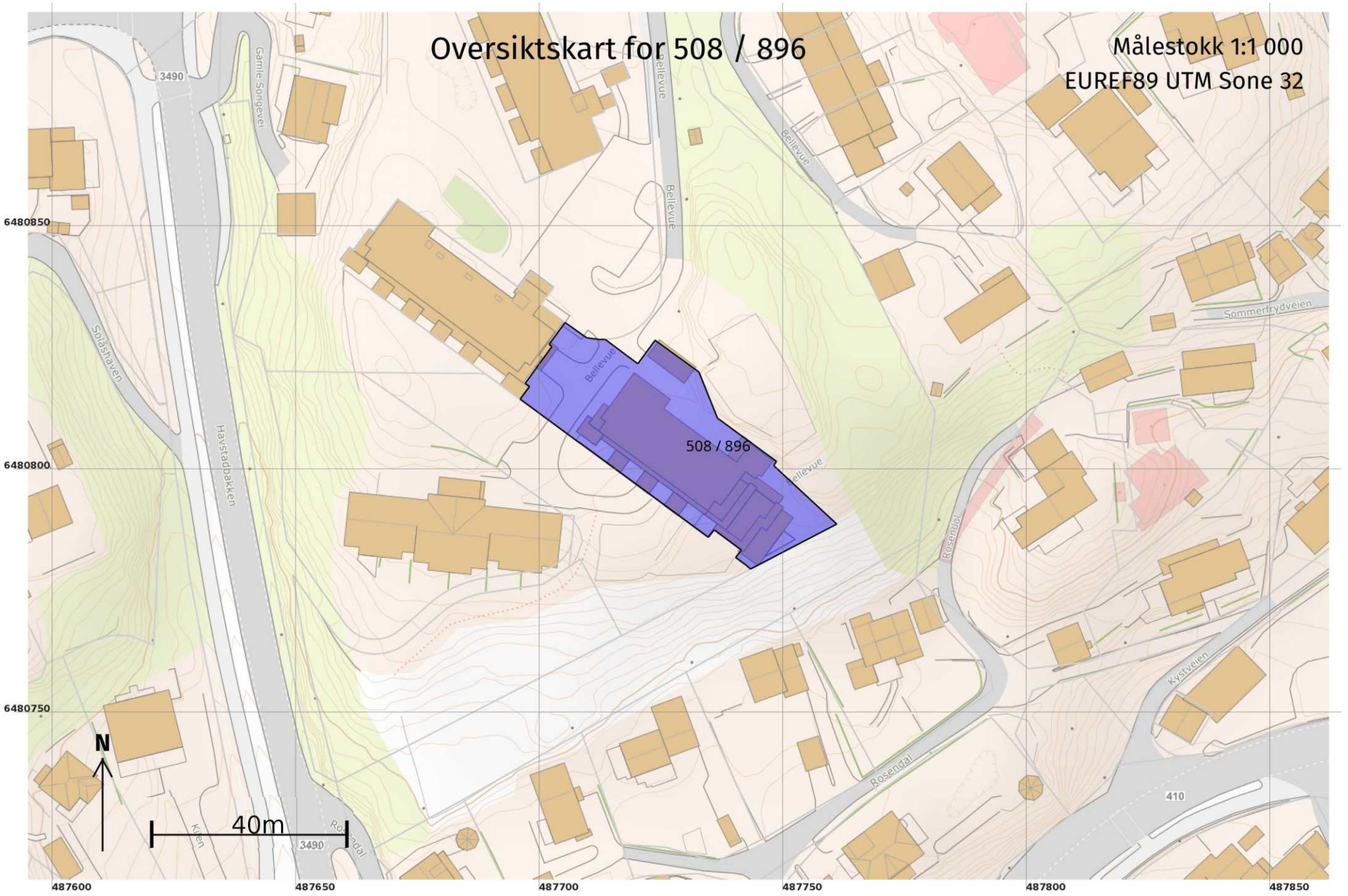
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 57 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| Bruksareal totalt: | 57 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | Bygning revet/brent: | 29.10.2008 |

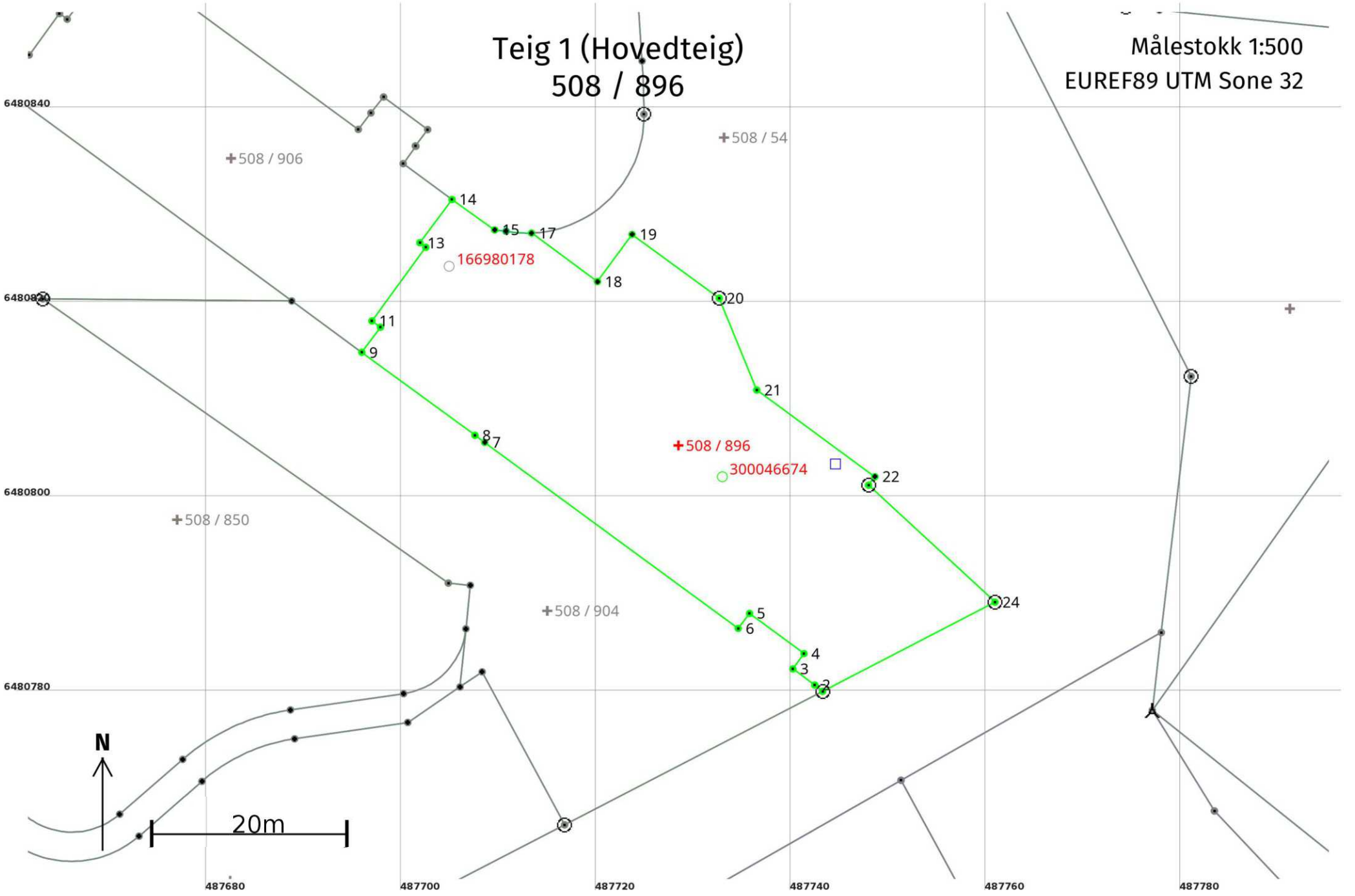
### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 57 | 57 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 508/850 |


Oversiktskart for 508 / 896
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
508 / 896
N
40m
6480850
6480800
6480750
487600
487650
487700
487750
487800
487850
3490
Gamle Songevei
Bellevue
Sommerfrydveien
Solåshaven
Havstadbakken
Rosendal
Kystveien
410


Teig 1 (Hovedteig)
508 / 896
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+508 / 906
+508 / 54
+508 / 850
+508 / 904
+508 / 896
166980178
300046674
1
2
3
4
5
6
7
8
9
11
13
14
15
17
18
19
20
21
22
24
6480840
6480820
6480800
6480780
487680
487700
487720
487740
487760
487780
N
20m

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 363,1 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480806 **Øst:** 487729

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6480780,33 | 487743,31 | Jord<br>1,05 | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 2 | 6480780,98 | 487742,49 | <br>2,79 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 3 | 6480782,64 | 487740,25 | <br>1,94 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 4 | 6480784,21 | 487741,39 | <br>6,94 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 5 | 6480788,34 | 487735,81 | <br>1,93 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 6 | 6480786,80 | 487734,64 | <br>32,27 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 7 | 6480805,92 | 487708,64 | <br>1,24 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 8 | 6480806,65 | 487707,64 | <br>14,40 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 9 | 6480815,18 | 487696,04 | <br>3,21 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 10 | 6480817,76 | 487697,95 | <br>1,09 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 11 | 6480818,40 | 487697,07 | <br>9,37 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 12 | 6480825,97 | 487702,60 | <br>0,77 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| 13 | 6480826,44 | 487701,99 | <br>5,53 | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 6480830,88 | 487705,29 | | Hushjørne | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| | | | 5,38 | | | | |
| 15 | 6480827,75 | 487709,67 | | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| | | | 1,17 | | | | |
| 16 | 6480827,62 | 487710,83 | | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | -12,00 |
| | | | 2,62 | | | 14 | |
| 17 | 6480827,43 | 487713,44 | | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 8,40 | | | | |
| 18 | 6480822,45 | 487720,21 | | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 6,00 | | | | |
| 19 | 6480827,29 | 487723,76 | | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 11,08 | | | | |
| 20 | 6480820,74 | 487732,70 | Mur | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| | | | 10,19 | | | | |
| 21 | 6480811,30 | 487736,55 | | Asfaltspiker | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| | | | 15,03 | | | | |
| 22 | 6480802,39 | 487748,66 | | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 1,09 | | | | |
| 23 | 6480801,52 | 487748,01 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| | | | 17,68 | | | | |
| 24 | 6480789,50 | 487760,98 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| | | | 19,91 | | | | |

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.: | 508 | | Bnr.: | 896 | Fnr.: | | Snr.: | | |
| Adresse: | | Bellevue 12, 4842 Arendal | | | | | Dato: | 03.03.2026 UKN | |
| Beregnet areal: | | 1363,1 $m^2$ | | | | | | | |
| Bygningstype: | | Stort frittliggende boligbygg på 5 et.el.mer | | | | | | | |
| Tatt i bruk: | | 2011 | | | | | | | |
| 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

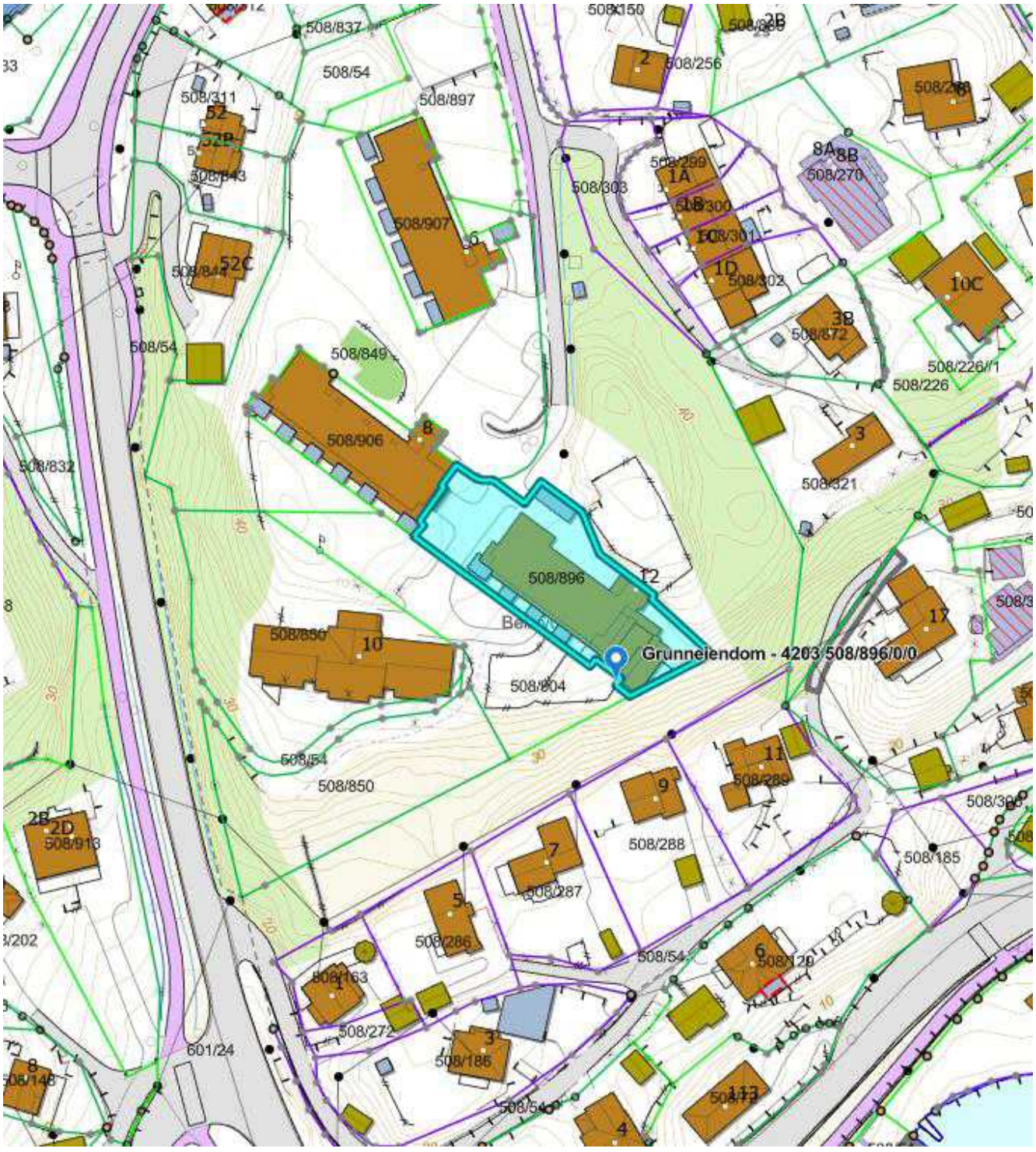
Kommunale eiendomsgebyr for 2026 faktureres i sin helhet til Bellevue 12 Borettslag.

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.

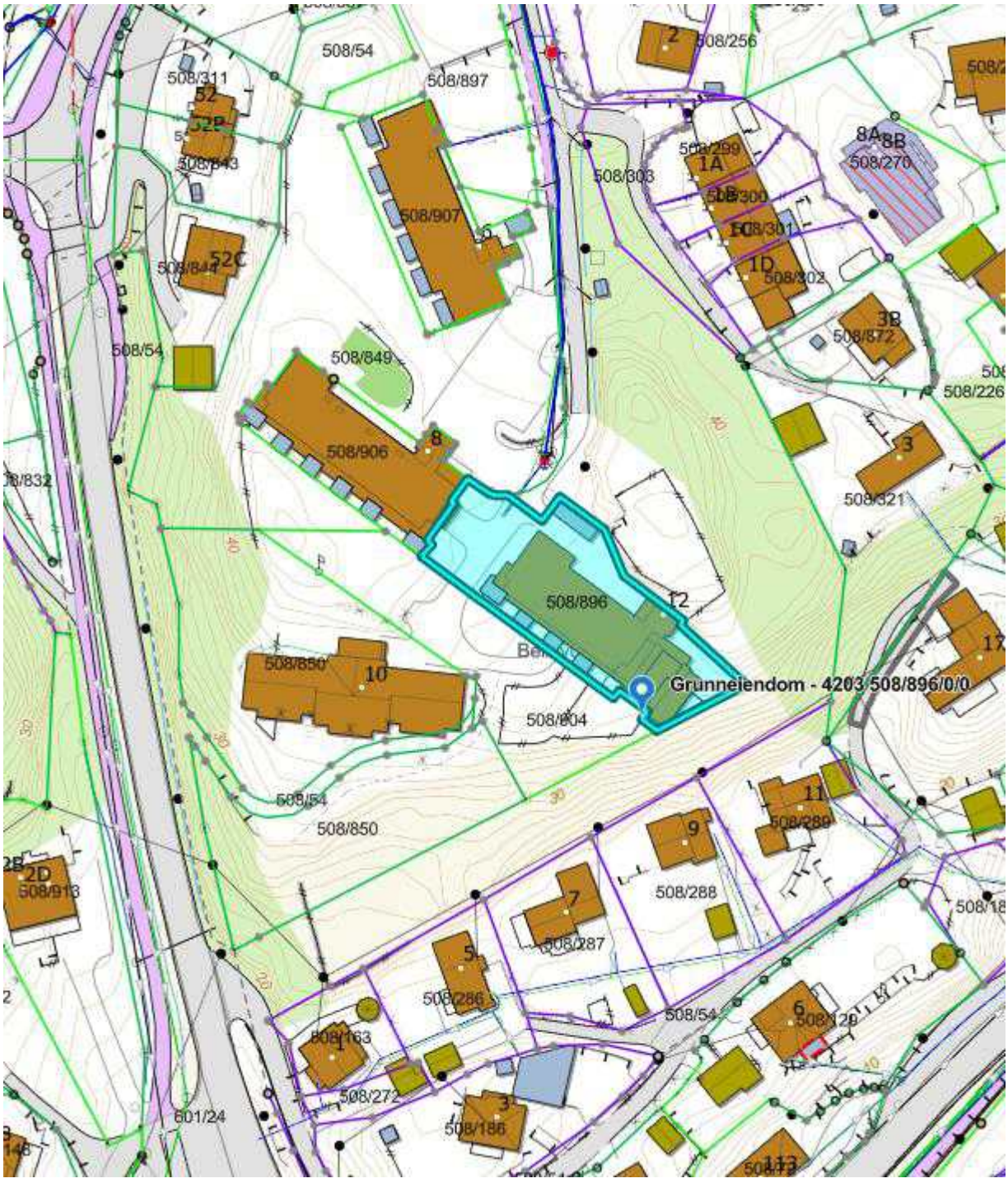
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

| | | |
|---|---|---|
| Utsnitt av<br><br>**GRUNNKART** | Tegnforklaring<br>Nøyaktig<br>Middels nøyaktig<br>Mindre nøyaktig<br>Mindre - lite nøyaktig<br>Unøyaktig | N |



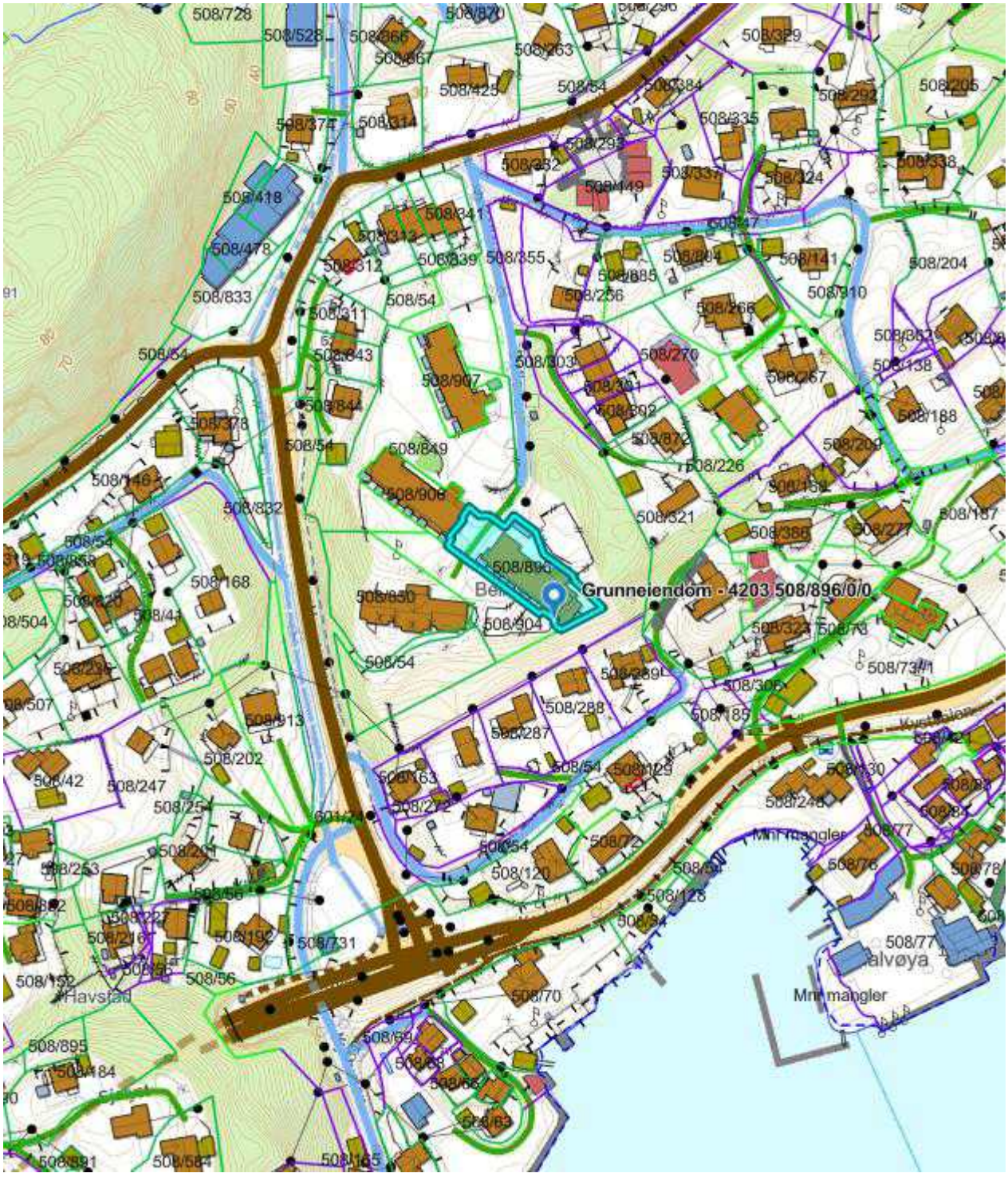

Kartet er ikke målestokkholdig

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




Kartet er ikke målestokkholdig

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




Kartet er ikke målestokkholdig

# ARENDAL KOMMUNE
## Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Asplan Viak AS
Postboks 701
4808 ARENDAL

Dato: 02.07.2012
Vår ref: 2010/6477 - 61
Deres ref:
Arkivkode: 508/54
Saksbeh.: Tor Follinglo
Tlf.: 37013739

# FERDIGATTEST

| | |
|---|---|
| *Gjelder:* | *Riving/nybygg. 3 stk. boligblokker* |
| *Byggested:* | *Bellevue 6, 8 og 12, 4842 Arendal* |
| *Gnr/Bnr.:* | *508/907,906,896* |
| *Tiltakshaver:* | *Arendal Boligbyggelag* |
| *Ansvarlig søker:* | *Asplan Viak AS* |

Igangsettingstillatelse for hele arbeidet ble gitt 18.11.11. Midlertidig brukstillatelse for Bellevue 12 og 8 er gitt 28.11.11 og 13.3.12. Bellevue 6 er dokumentert ferdigstilt ved anmodning om ferdigattest, journalført her 25.6.12.

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl. § 93).



**Kontaktinformasjon:** www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
**Postadresse:** Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
**Organisasjon:** Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
**Bankforbindelse:** Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

Med hilsen

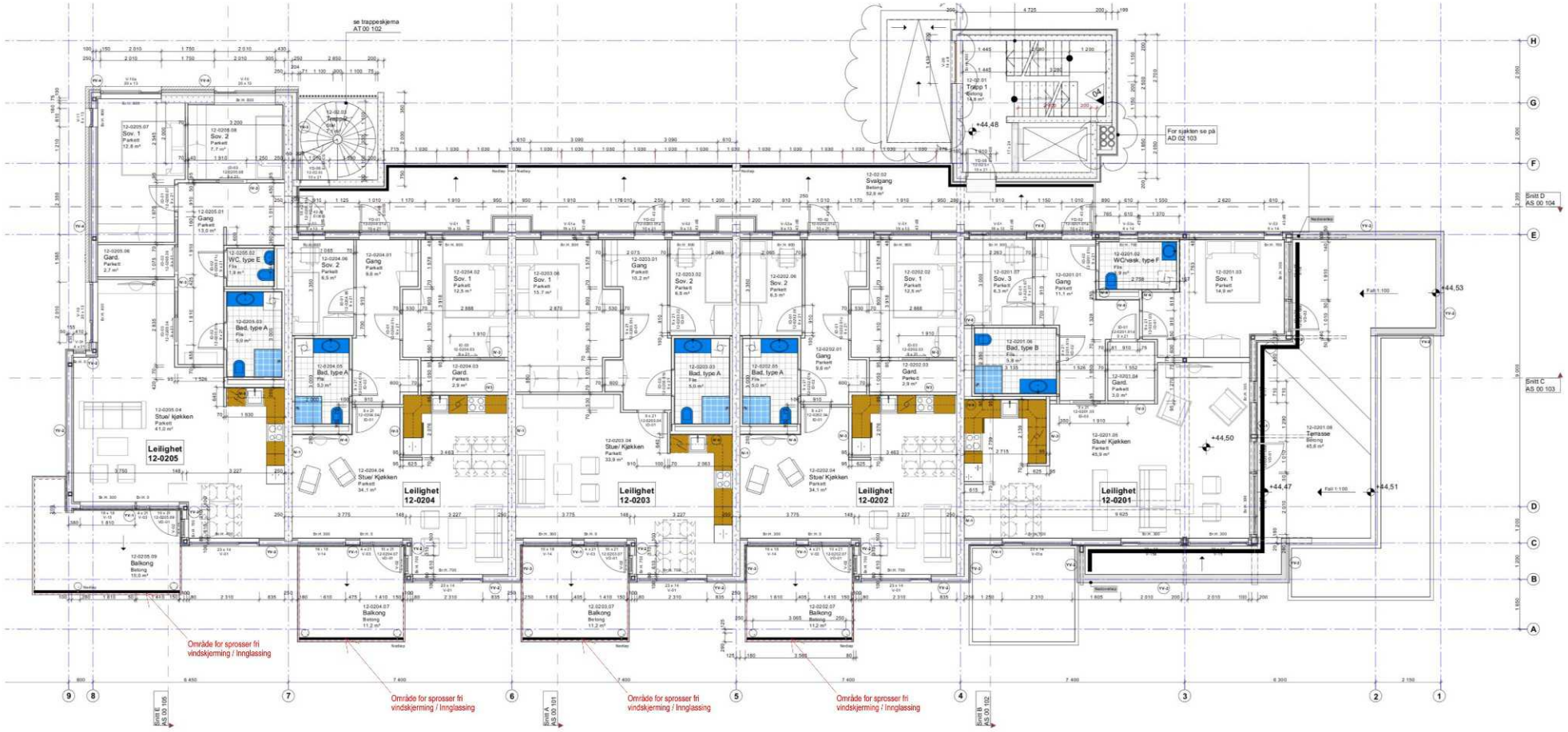
Tor Follinglo
Saksbehandler

Kopi til:

Arendal Boligbyggerlag Vestregate 5 4836 ARENDAL

NB-
Farge er kun for illustrasjon.
Innglassing vil utføres med grå elementer tilpasset eksisterende bygget.
Rammene til glass paneler er festet på innside av eksisterende rekkverk og underside av dekk / balkong over og usynlig fra utsiden.

E5




# Plan 2 etasje

A 18.10.2018 JDS Vindskjerming til alle balkonger i fasade mot sør-vest

Vindskjerming / Innglassing av eksisterende balkonger

DATA DESIGN SYSTEM


LUMON
Lumon Norge AS
Professor Birkelands vei 27b
0881 OSLO
tel: +47 63 93 52 30
fax: +47 63 93 52 33
e-post: post@lumon.no


© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Bellevue 12
Byggeplass: Bellevue 12, Arendal
Kommune: Arendal
Gnr: 508 Bnr: 896 Mål: 1 : 100
Plan 2 etasje

Dato: 12.06.2018
Tegn: JDS
Prosjekt nr.: 110357
Tegn nr.: 505
110357_Bellevue 12

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
ØSTREGATE 2
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 307-18-0045 (Silje Frøyshol Kristiansen)
Vår referanse: 1641823/8308533
Bestilling: A1 2018-10-23 114

Dato
23.10.2018

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 121320 | 200 | 10.2.2012 | BRUKSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0906 ARENDAL | 508 | 896 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender (returadresse):
Org.nr. 971 476 036
Advokat Pål Christensen
Postboks 144
4801 Arendal

# E R K L Æ R I N G

Undertegnede Bellevue 12 Borettslag (org.nr. 997 357 256) erklærer herved at Bellevue 8 Borettslag (org.nr. 982 538 610) skal ha rett til å bruke søppelbod oppført på eiendommen gnr 508 bnr 896 i Arendal markert med rød farve på vedlagte kart. Partene skal være likeberettiget til bruken og skal hver dekke halvparten av de utgifter som er forbundet med denne.

Arendal, den 30. januar 2012

for Bellevue 12 Borettslag:

P.M Selås

Per Magnus Selås (styreleder)

Carl V Egeland

Carl Vidar Egeland (styremedlem)

Undertegnede ABCenter Eiendom AS (org.nr. 944 121 331), som er berettiget efter urådighetsbestemmelser tinglyst 22. juni 2010 med dagboknummer 457489 samtykker til at denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen gnr 508 bnr 849 i Arendal.

Arendal, den 31. januar 2012

for ABCenter Eiendom AS:

Sissel Halvorsen

Rett kopi bekreftes:
S.B
STATENS KARTVERK
FIKTIG KOPI BEKREFTES
Pål Christensen
Advokat
Doknr: 121320 Tinglyst: 10.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
ØSTREGATE 2
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 307-18-0045 (Silje Frøyshol Kristiansen)
Vår referanse: 1641822/8308528
Bestilling: A1 2018-10-23 113

Dato
23.10.2018

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 120828 | 200 | 10.2.2012 | BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0906 ARENDAL | 508 | 896 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender (returadresse):
Org.nr. 971 476 036
Advokat Pål Christensen
Postboks 144
4801 Arendal

# E R K L Æ R I N G

Som eiere av eiendommene gnr 508 bnr 896 og bnr 904 i Arendal erklærer Bellevue 12 Borettslag (org.nr. 997 357 256) for bnr 896 og Arendal Boligbyggelag (org.nr. 954 768 465) for bnr 904 at Bellevue Borettslag II (org.nr. 850 501 572) for sin eiendom gnr 508 bnr 850 i Arendal skal ha rett til kjørbar adkomstvei fra eiendomsgrensen mellom bnr 896 og eiendommen gnr 508 bnr 54 i Arendal over bnr 896 og bnr 904 frem til eiendomsgrensen for bnr 850 som markert med rød farve på vedlagte kart.

Arendal, den 30. januar 2012

for Bellevue 12 Borettslag:

Per Magnus Selås
styremedlem

Carl Vidar Egeland
styremedlem

for Arendal Boligbyggelag:

Cato J. Normann
styreleder

Per Magnus Selås
daglig leder

Undertegnede ABCenter Eiendom AS (org.nr. 944 121 331), som er berettiget efter urådighetsbestemmelser tinglyst 22. juni 2010 med dagboknummer 457489 samtykker til at denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommene gnr 508 bnr 896 og bnr 904 i Arendal.

Arendal, den 31. januar 2012

for ABCenter Eiendom AS:

Sissel Halvorsen

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

RIKTIG KOPI BEKREFTES
Pål Christensen
Advokat

Doknr: 120828 Tinglyst: 10.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
ØSTREGATE 2
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 307-18-0045 (Silje Frøyshol Kristiansen)
Vår referanse: 1641821/8308523
Bestilling: A1 2018-10-23 112

Dato
23.10.2018

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 121623 | 200 | 10.2.2012 | BESTEMMELSE OM PARKERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0906 ARENDAL | 508 | 849 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender (returadresse):
Org.nr. 971 476 036
Advokat Pål Christensen
Postboks 144
4801 Arendal

Doknr: 121623 Tinglyst: 10.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

# E R K L Æ R I N G

Bellevue 8 Borettslag (org.nr. 982 538 610) og Bellevue 12 Borettslag (org.nr. 997 357 256) som eier et sammenhengende parkeringsanlegg dels bygget på eiendommen gnr 508 bnr 849 i Arendal som eies av Bellevue 8 Borettslag og dels på eiendommen gnr 508 bnr 896 i Arendal som eies av Bellevue 12 Borettslag erklærer at:

- Bellevue Borettslag II (org.nr. 850 501 572) skal disponere 10 parkeringsplasser som markert med grønn farve på vedlagte oversiktstegning.

- Bellevue 12 Borettslag skal disponere 3 parkeringsplasser som markert med gul farve på vedlagte oversiktstegning.

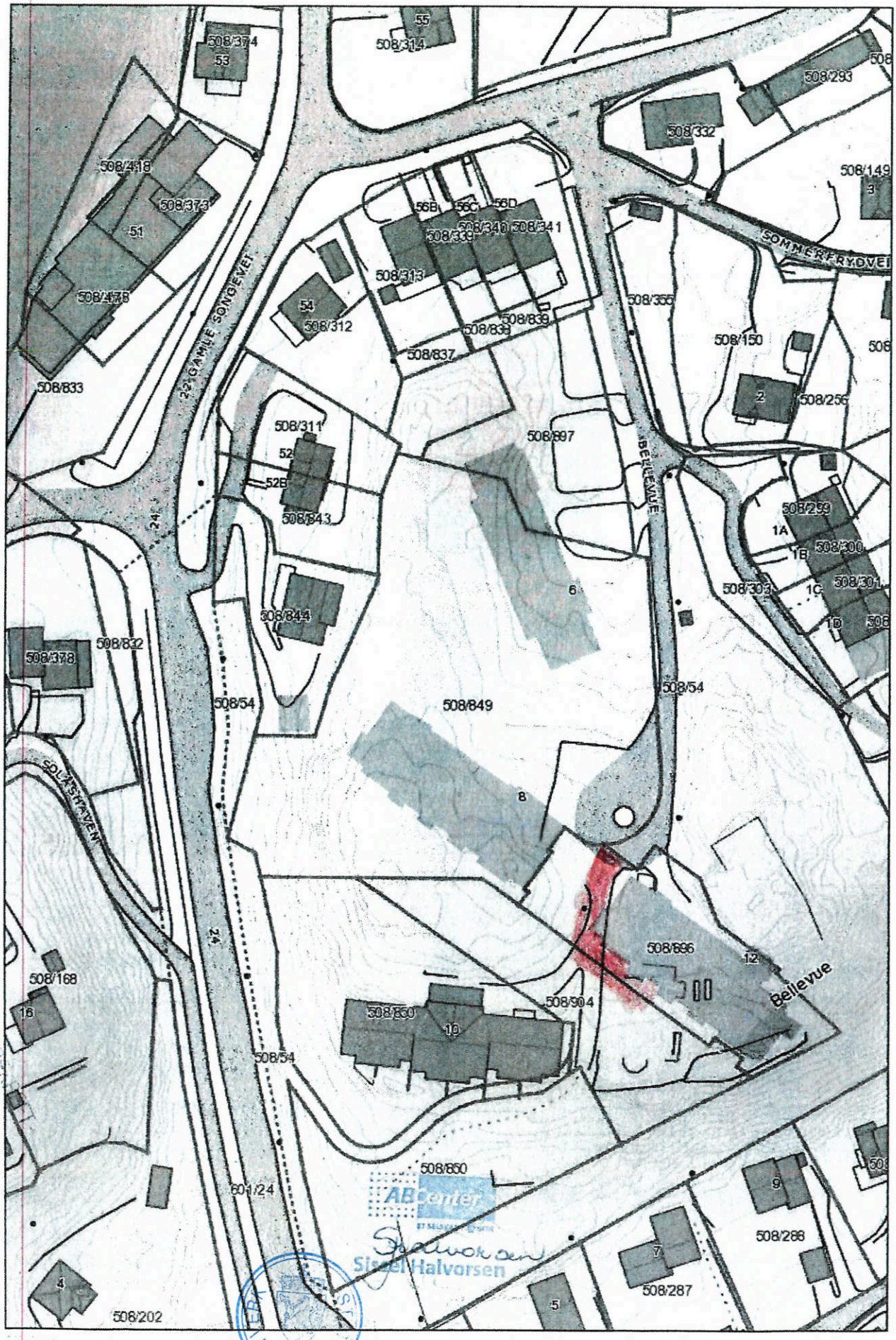
- Bellevue Arendal AS (org.nr. 995 495 341) skal disponere 2 parkeringsplasser som markert med rosa farve på vedlagte oversiktstegning, og

* - Bellevue 8 Borettslag skal disponere 1 parkeringsplass som markert med blå farve på vedlagte oversiktstegning.

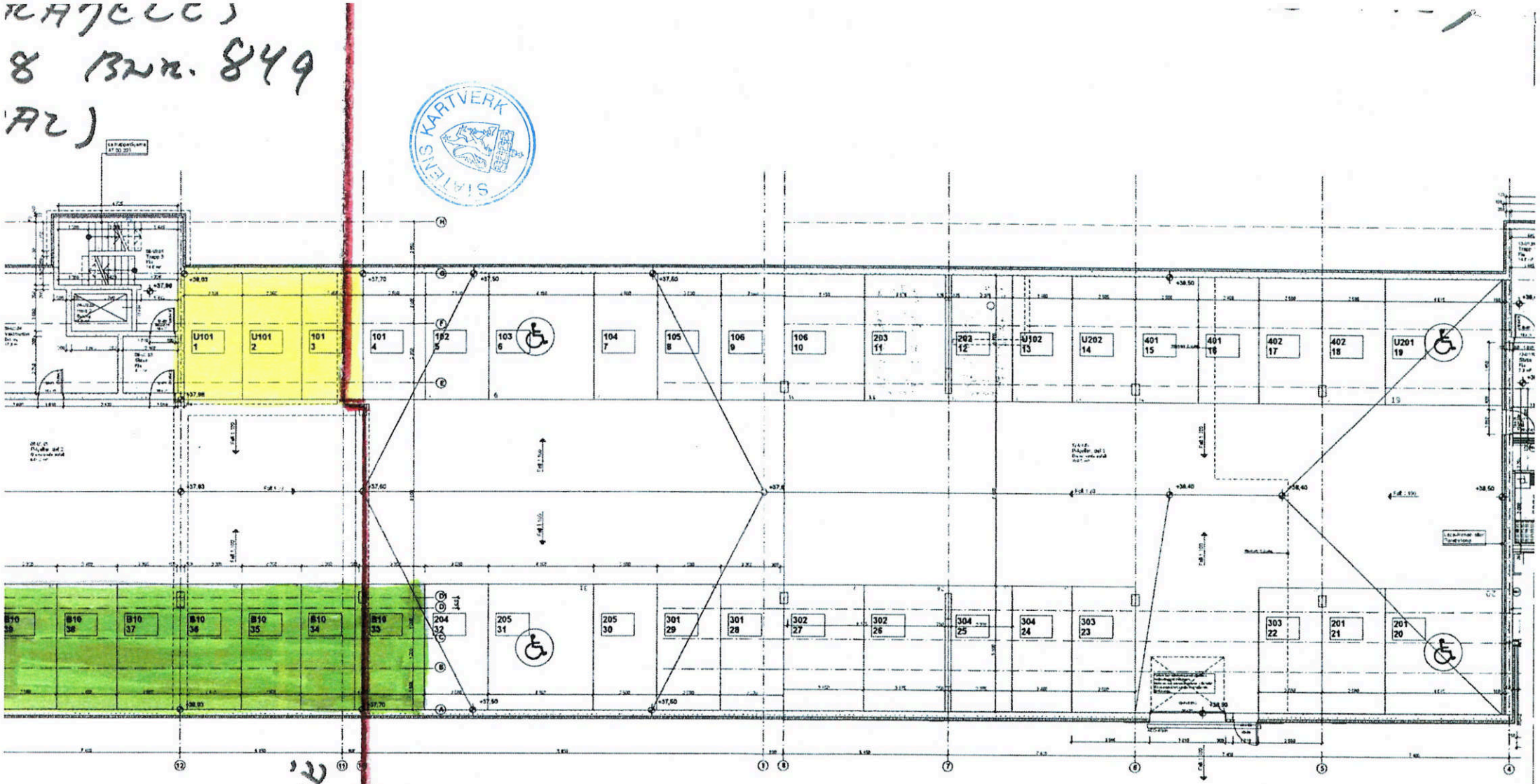
RIKTIG KOPI BEKREFTES
Pål Christensen
Advokat

De omtalte parkeringsplasser skal ha kjørbar adkomstvei over bnr 896 fra dennes eiendomsgrense mot eiendommen gnr 508 bnr 54 og videre over eiendommen gnr 508 bnr 904 som eies av

* Bellevue 8 Borettslag er ly haver til anviste parkeringsplasser.




Utskrifter fra kartløsningen kan kun brukes til private formål og kan ikke benyttes i bygge / dele / planisaker.


U101 1
U101 2
101 3
101 4
102 5
103 6
104 7
105 8
106 9
106 10
203 11
202 12
U102 13
U202 14
401 15
401 16
402 17
402 18
U201 19
B10 38
B10 37
B10 36
B10 35
B10 34
B10 33
204 32
205 31
205 30
301 29
301 28
302 27
302 26
304 25
304 24
303 23
303 22
201 21
201 20

# 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:**
Bellevue 12, 4842 Arendal
Gnr. 508, Bnr. 896, andelsnr. 15 i BELLEVUE 12 BORETTSLAG, Arendal kommune.

**Oppdragsnummer:**
307260027


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Arendal

**Saksbehandler:** Silje Frøyshol Kristiansen

**Telefon / Mobil:** 46 88 42 00 / 932 18 278

**E-post:** siljefroyshol.kristiansen@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.

---