

A large balcony with wicker furniture overlooking a lake and town. The balcony is furnished with two wicker armchairs with beige cushions and a small wicker table. The view is panoramic, showing a wide river or lake, a town with houses, and a forested hillside under a blue sky with scattered clouds. The sun is visible in the upper right, creating a bright glow. The balcony has a glass railing and a wooden ceiling above.

aktiv.

Bellevue 8, 4842 ARENDAL

**Arendal/Bellevue - Toppleilighet
med stor utsiktsterrasse - Ingen
fellesgjeld - 2 garasjeplasser**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 9 172,-
Total ink omk.: Kr 5 959 172,-
Felleskostn.: Kr 5 282,-
Selger: Anne-Lise Vatne Lauland
Svein-Olav Vatne

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 828 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 508, bnr. 906
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1409240411

Arendal/Bellevue - Toppleilighet med stor utsiktsterrasse - Ingen fellesgjeld

Leilighet i toppetasje med panoramautsikt og stor sydvestvendt terrasse med sol fra tidlig til sent og praktfull utsikt til Tromøysund, havet og områdene rundt. Lys og gjennomgående toppleilighet med god planløsning og stor tilhørende terrasse. Adkomst via heis og svalegang fra parkeringskjeller eller hovedinngang.

- Ingen fellesgjeld!
- 2 garasjeplasser.
- Stor, sydvestvendt panoramaterrasse på 26 m².

Innhold: Vindfang/gang med garderobe, soverom, bad/wc, hovedsoverom med walk-in/bod. Vaskerom med gjestetoalett, stue med utgang terrasse og spisestue med kjøkkenløsning. Sportsbod.

God standard med fliselagte våtrom, varmekabler, parkettgulv og HTH kjøkken med integrerte hvitevarer bl.a. fra Miele. Felleskostnader inkl. alle kostnader, bl.a. komm. avg, eiendomsskatt og tv-/internett



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Informasjon Arendal kommune	57
Info borettslag	65
Nabolagsprofil	106
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² KJellerbod.

4. etasje

BRA-i: 83 m² Gang, wc, 2 soverom, bad, bod, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

26 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

828 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for Bellevue 8 borettslag. Forøvrig fellestomt med pen opparbeidelse, asfalterte veier og rikelig med gjesteparkering. Felles grøntarealer med plen, beplantning og lekeplass.

Beliggenhet

Leilighet i toppetasje med panoramautsikt og stor sydvestvendt terrasse med sol fra tidlig til sent og praktfull utsikt til Tromøysund, havet og områdene rundt.

Meget sentral beliggenhet på Birkenlund ca. 3 km øst for Arendal sentrum. Kort gangvei til dagligvareforretning med postfilial, turløyper, kommunal båthavn Birkenlund skole (1-10), idrettshall og barnehager. Ønsker man å ta seg en tur ut i flott terreng, kan

man benytte lysløypa, her er oppkjørte skiløyper om vinteren. Det er god bussforbindelse til sentrum, som også er innenfor rekkevidda til fots.

Adkomst

Fra Arendal følg Kystveien/FV410 gjennom tunnel på Havstad. Ta til venstre etter tunnelen opp mot Birkenlund. Ved Coop butikk hold til høyre mot Birkenlund skole. Ta første avkjørsel til høyre opp til Bellevue. Leiligheten ligger i andre blokk på høyre side. Det er god gjesteparkering ved hovedinngang.

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærområde bl.a Gullfakse og Stjerneglimt / Birkenlund skole / Idrettshall, Fjellhallen på Birkenlund, ballbinge, lysløype m.m.

Skolekrets

Birkenlund barne- og ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse til sentrum, avganger hver 1/2 time på dagtid, samt nattbuss i helger.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i betong. Vinduer og dører i plast med isolerglass. Tak er teknet med papp/duk.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Noen fliser hadde løsnet på terrassen, dette ble utbedret av firma (husker ikke hvilket).
- Eiendommen er dødsbo.

Innhold

Lys og gjennomgående toppleilighet med god planløsning og stor tilhørende terrasse. Adkomst via heis og svalegang fra parkeringskjeller eller hovedinngang.

4. etasje: Vindfang/gang med garderobe, soverom, bad/wc, hovedsoverom med walk-in/bod. Vaskerom med gjestetoalett, stue med utgang terrasse og spisestue med

kjøkkenløsning.

Sportsbod i kjeller.

Standard

Lys og gjennomgående toppleilighet med store vindusflater mot flott utsikt og direkte adgang til stor sydvestvendt panoramaterrasse. Leiligheten ligger høyt og luftig med sol fra morgen til kveld og fremstår som velholdt med normalt god standard.

Innvendige overflater har parkett i alle beboelsesrom. Vegger har i hovedsak malte flater eller tapet. Innvendige tak er pusset og malt med downlights i flere rom.

Stue, spisestue og kjøkken har store vindusflater mot hele fasaden mot sydvest og direkte utgang til terrassen på ca. 26 m².

Kjøkkenet har innholdsrik innredning fra HTH i hvit, profilert utførelse med integrerte hvitevarer (komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap) samt fliser over kjøkkenbenk.

Badet er fliselagt til tak med varmekabler i gulv og har vegghengt toalett, servantinnredning med over- og underskap og dusjhjørne. I tillegg er det separat vaskerom med ekstra toalett. Rommet er fliselagt til tak med varmekabler i gulv, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverommet er romslig og har en praktisk tilliggende bod / walk-in med garderobe.

Det er gjennomgående bruk av Amiga garderober i leiligheten (inngangsparti, begge soverom og i bod).

Terrassen er fliselagt og har rekkverk i stål/glass.

Det er heis i bygget samt dørtelefon med calling anlegg.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i fellesutgifter. Tilknyttet Telenor/T-we.

Parkering

2 parkeringsplasser i lukket fellesgarasje i byggets kjeller. Garasjen har leddport med automatisk åpner. Mulighet for el-bil lader. Rikelig med gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP0001577532

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i inngangsparti, på bad, gjestetoalett / vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 738 117

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 804 846

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten**Felleskostnader inkluderer**

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring (fullverdi), tv/internett, strøm i fellesområder, vedlikeholdt og avsetning til fremtidig vedlikehold, andre driftskostnader, forretningsførsel, revisjon og kontigent ABBL. Varmtvann er også inkludert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 282

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

12.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Leiligheten har ingen fellesgjeld.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bellevue 8 Borettslag

Organisasjonsnummer

982538610

Andelsnummer

20

Om borettslaget

Bellevue 8 er et veldrevet borettslag med godt vedlikeholdt bygningsmasse og god økonomi. Borettslaget er tilknyttet Arendal Boligbyggerlag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Leiligheten har ingen fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 508, bruksnummer 906 i Arendal kommune. Andelsnr. 20 i Bellevue 8 Borettslag med orgnr. 982538610

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/508/906:

27.02.2012 - Dokumentnr: 163259 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:508 Bnr:849

01.01.2020 - Dokumentnr: 301811 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:508 Bnr:906

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.07.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029. Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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

Reguleringsplan: Arealplanid: 2215r12. Plannavn: Bellevue. Vedtatt i kraft: 23.08.2007

Formål: Boligbebyggelse (B3 blokkbebyggelse)

Planer under arbeid: Plan igangsatt for "Halvøya" i Arendal kommune (Gjelder Kystveien 112 - 118B).

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 882 (Gebyr forkjøpsrett)

50 (Innledning ABBL (for ikke-medlemmer))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 172 (Omkostninger totalt)

16 372 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 172 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 959 172 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 966 372 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 969 172 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 172

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Meglerprovisjon: 1%
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Oppgjørskostnad: kr. 4.750,-
Grunnbok m.v. kr. 3.489,-
Eierskiftegebyr ABBL: 6.385,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

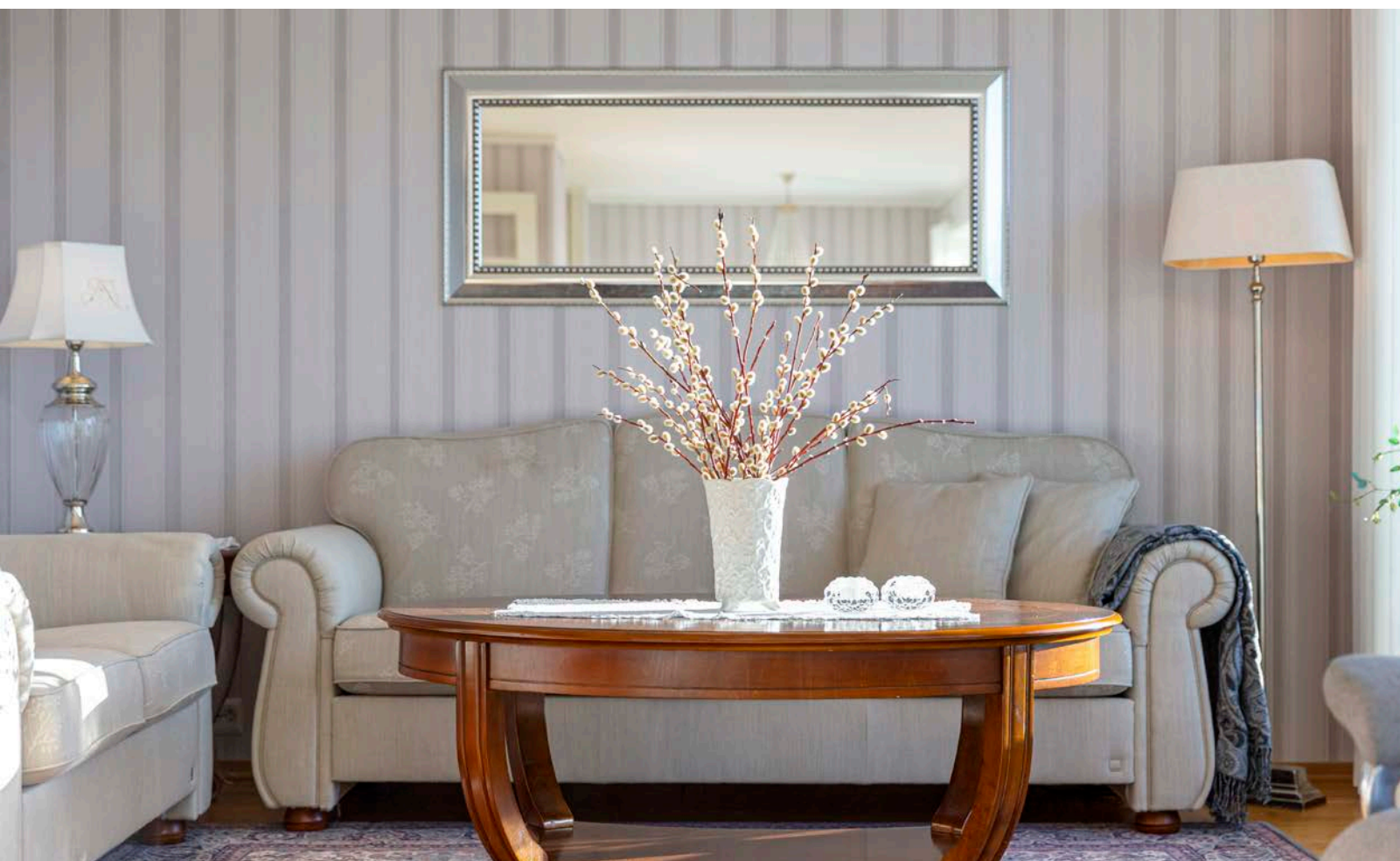
Salgsoppgavedato
13.11.2024





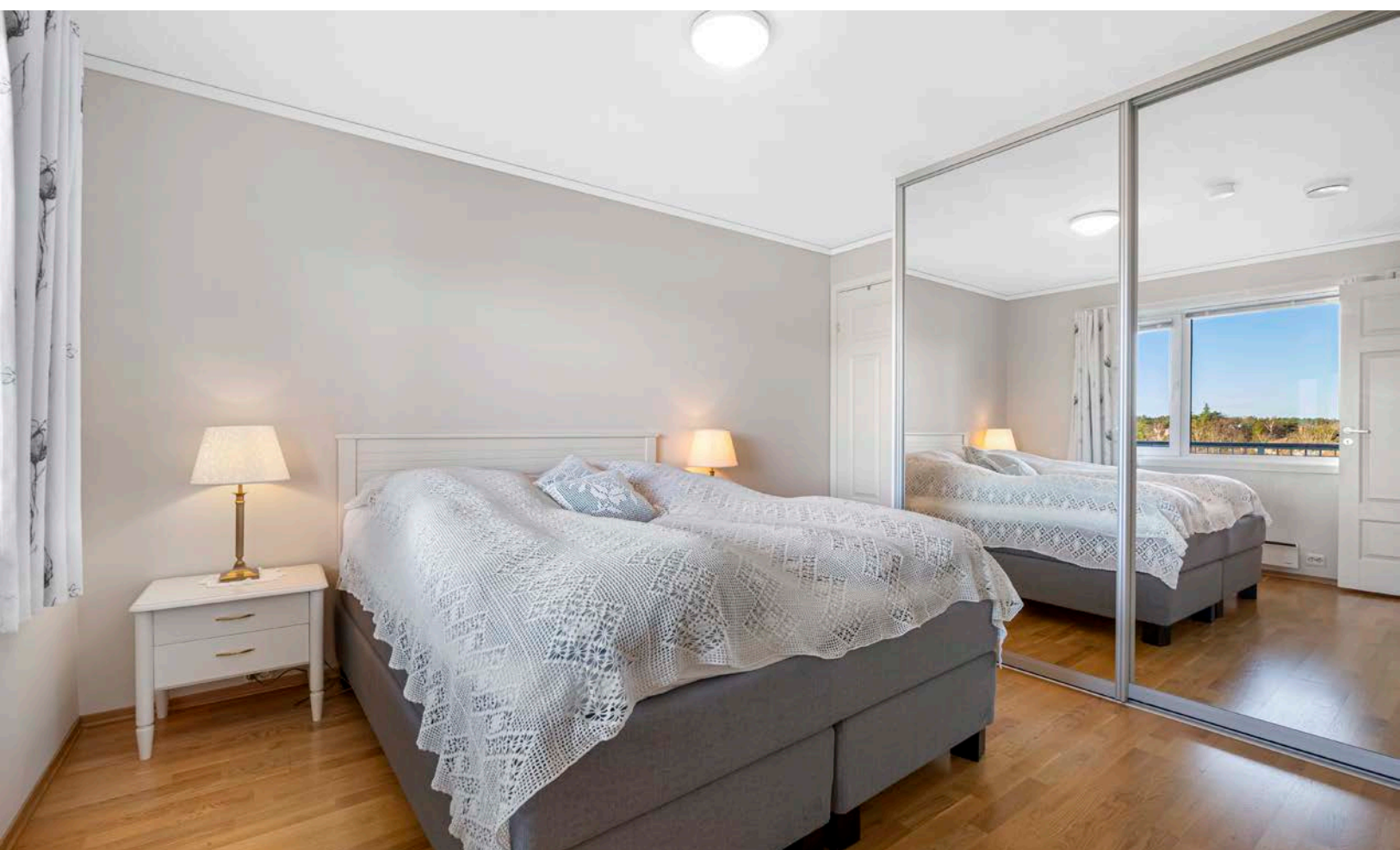


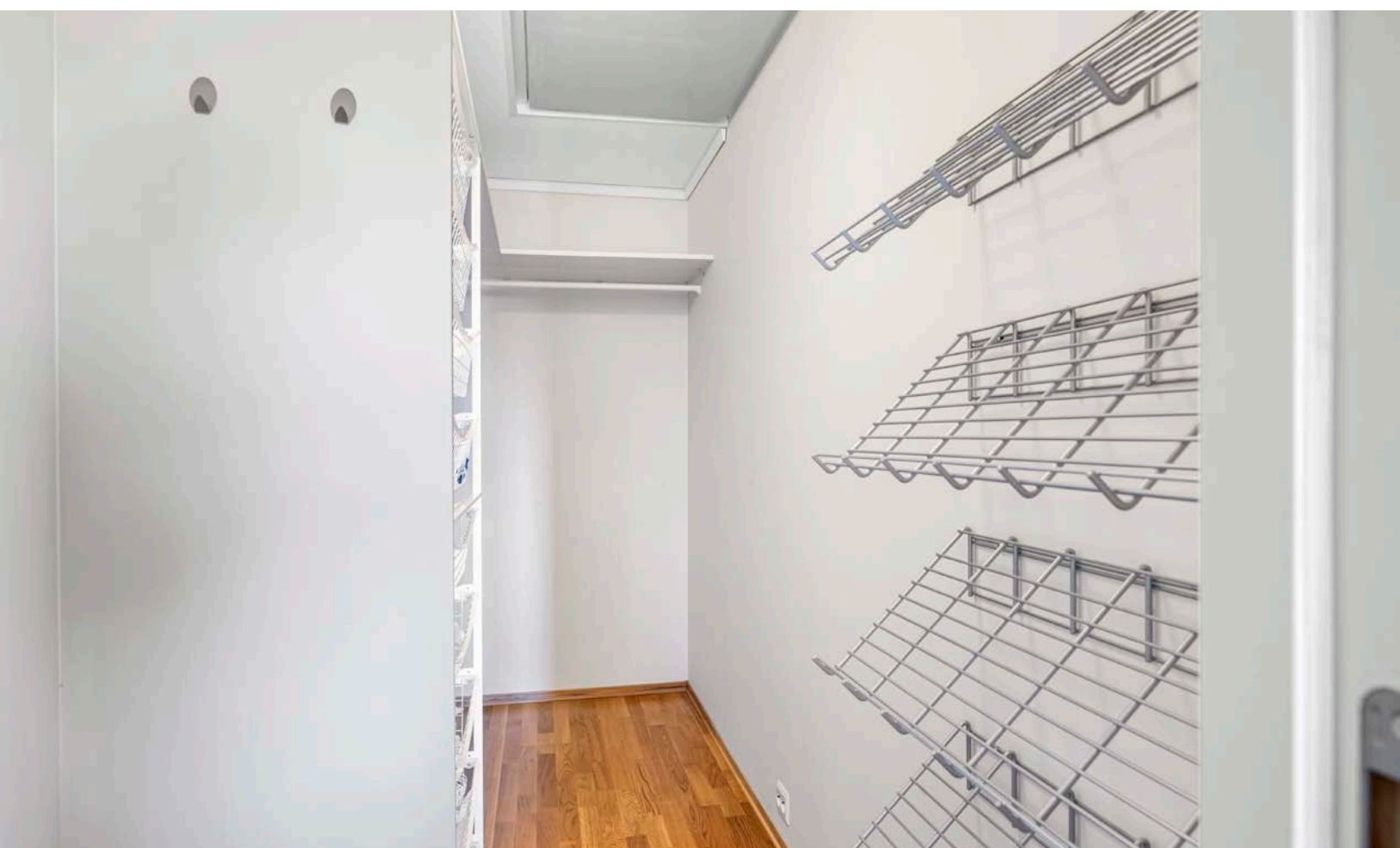






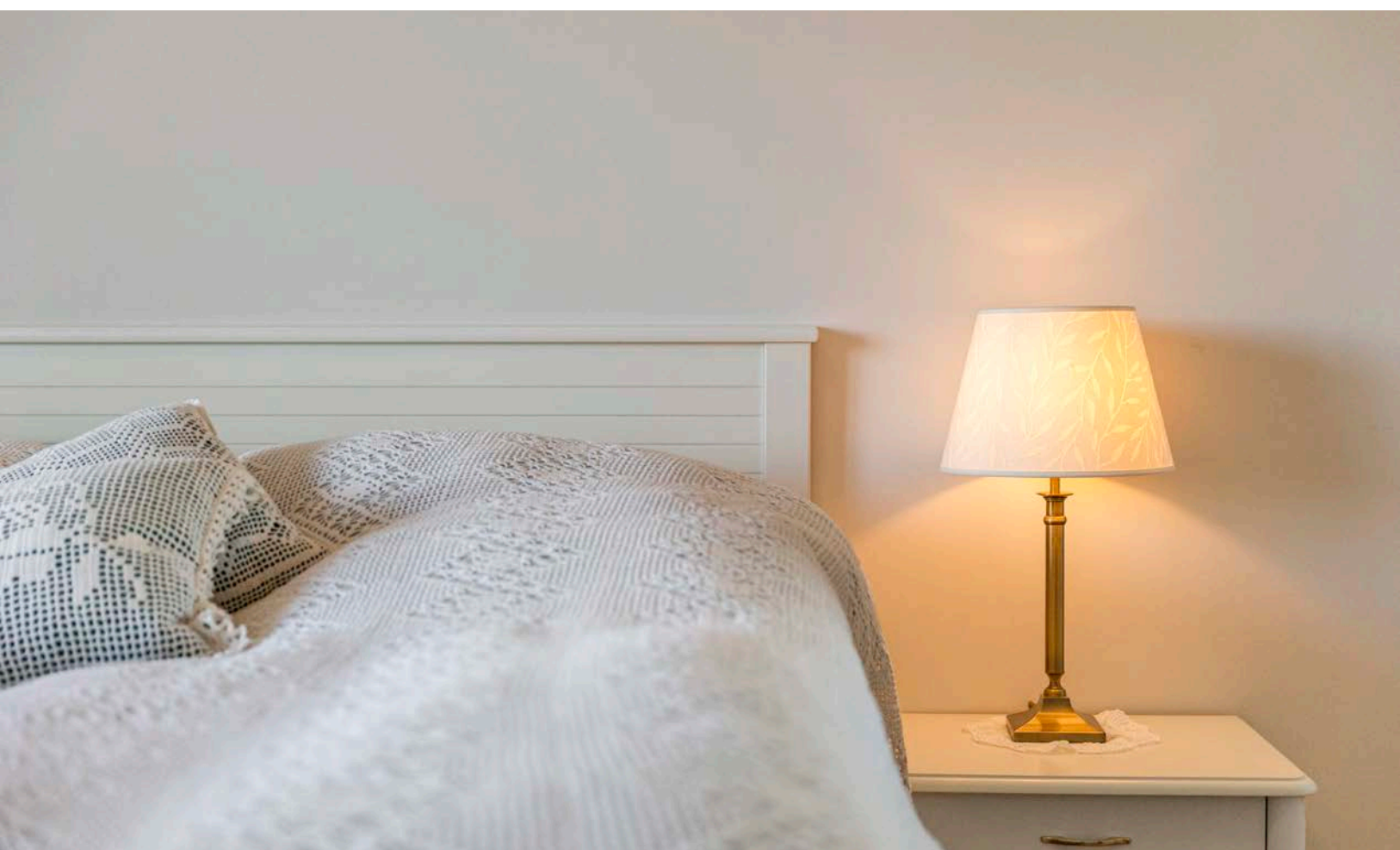




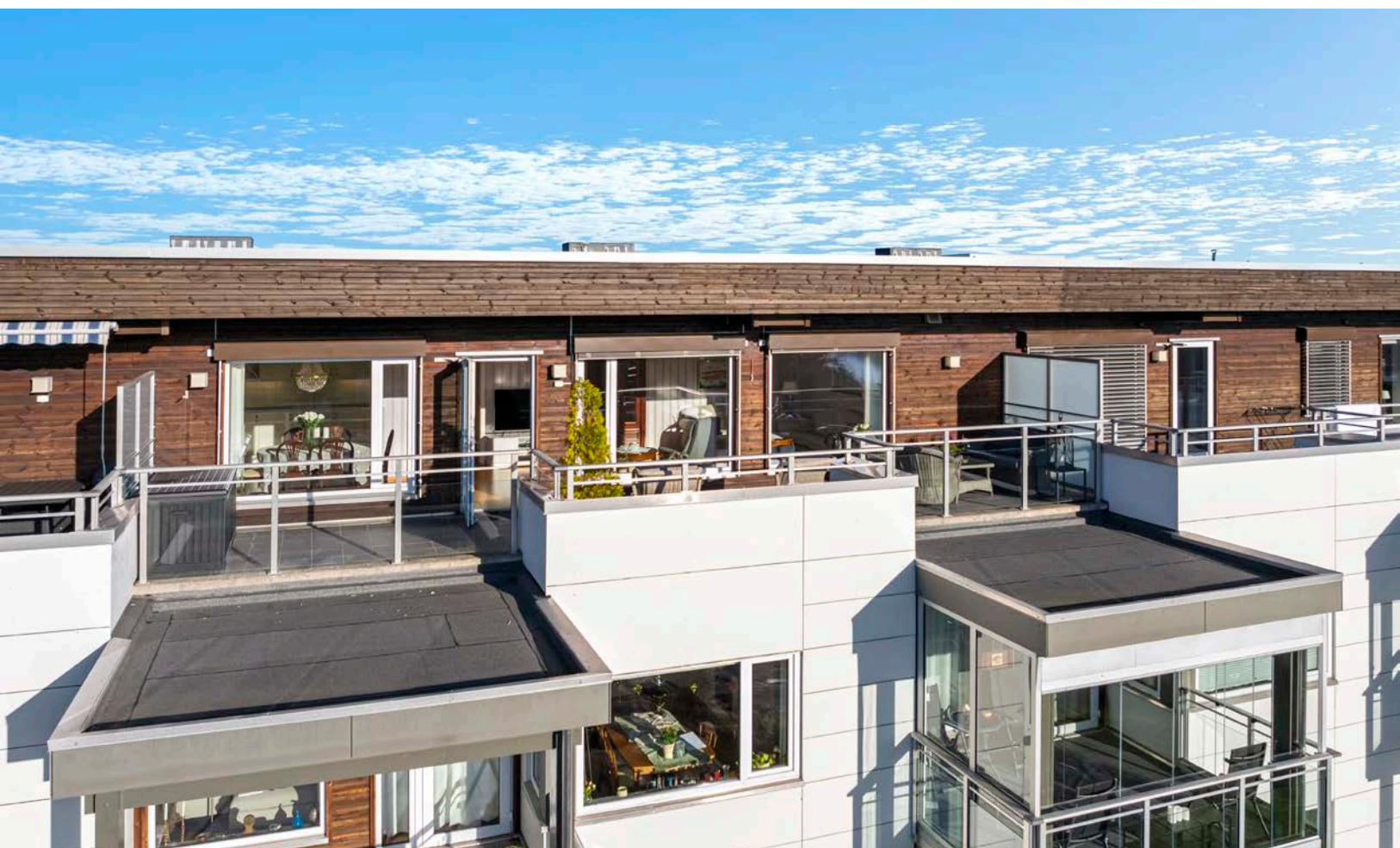




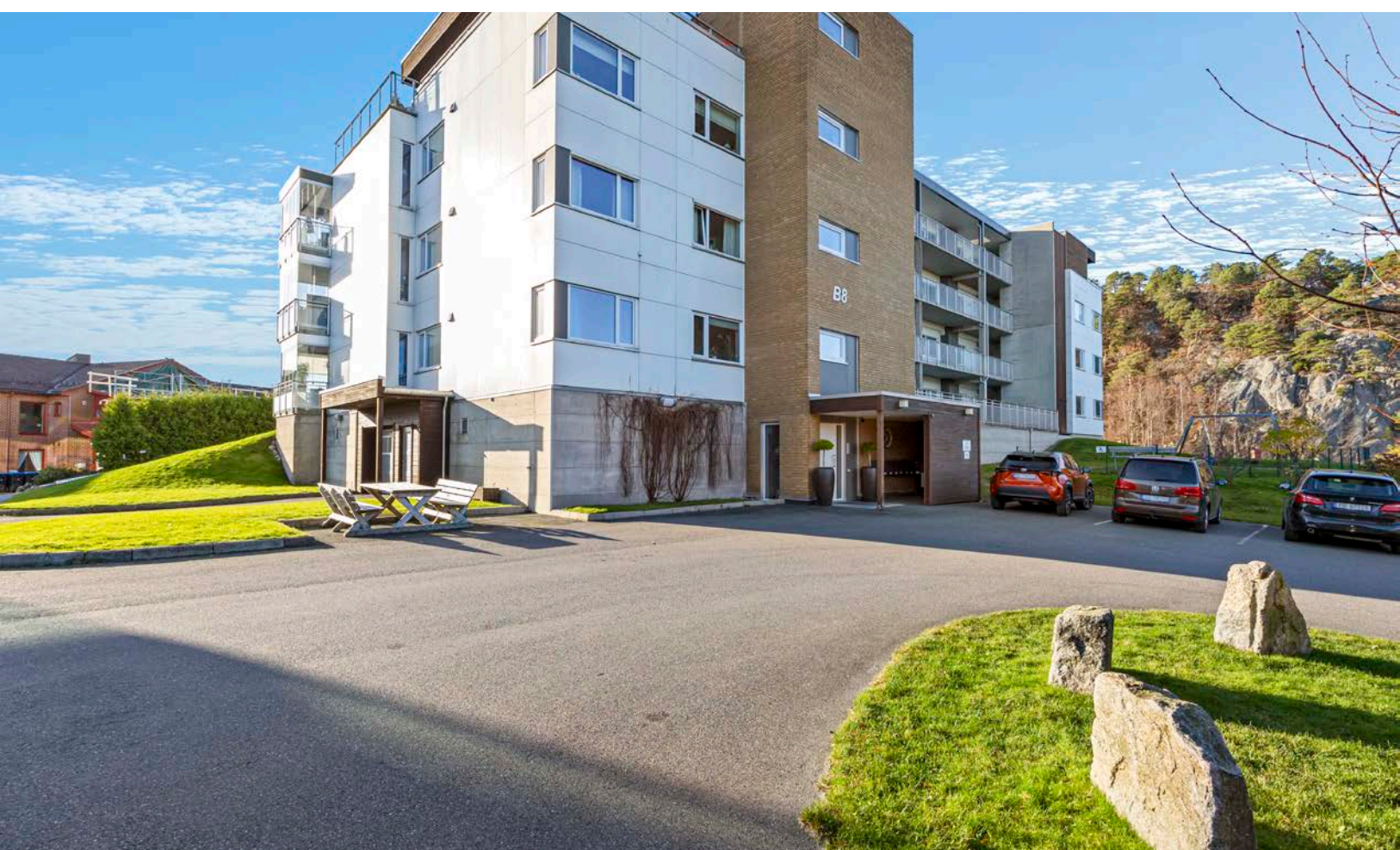


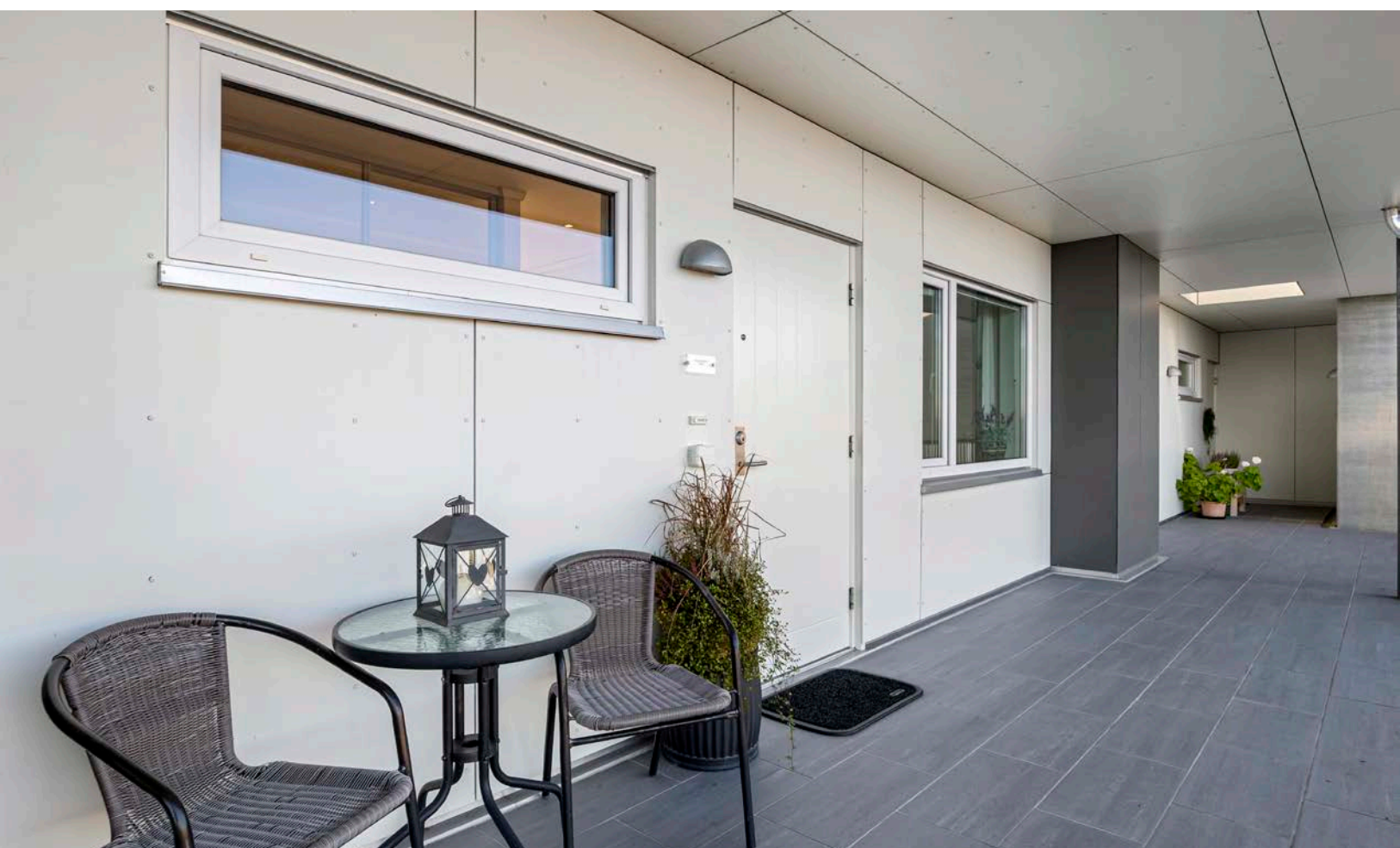
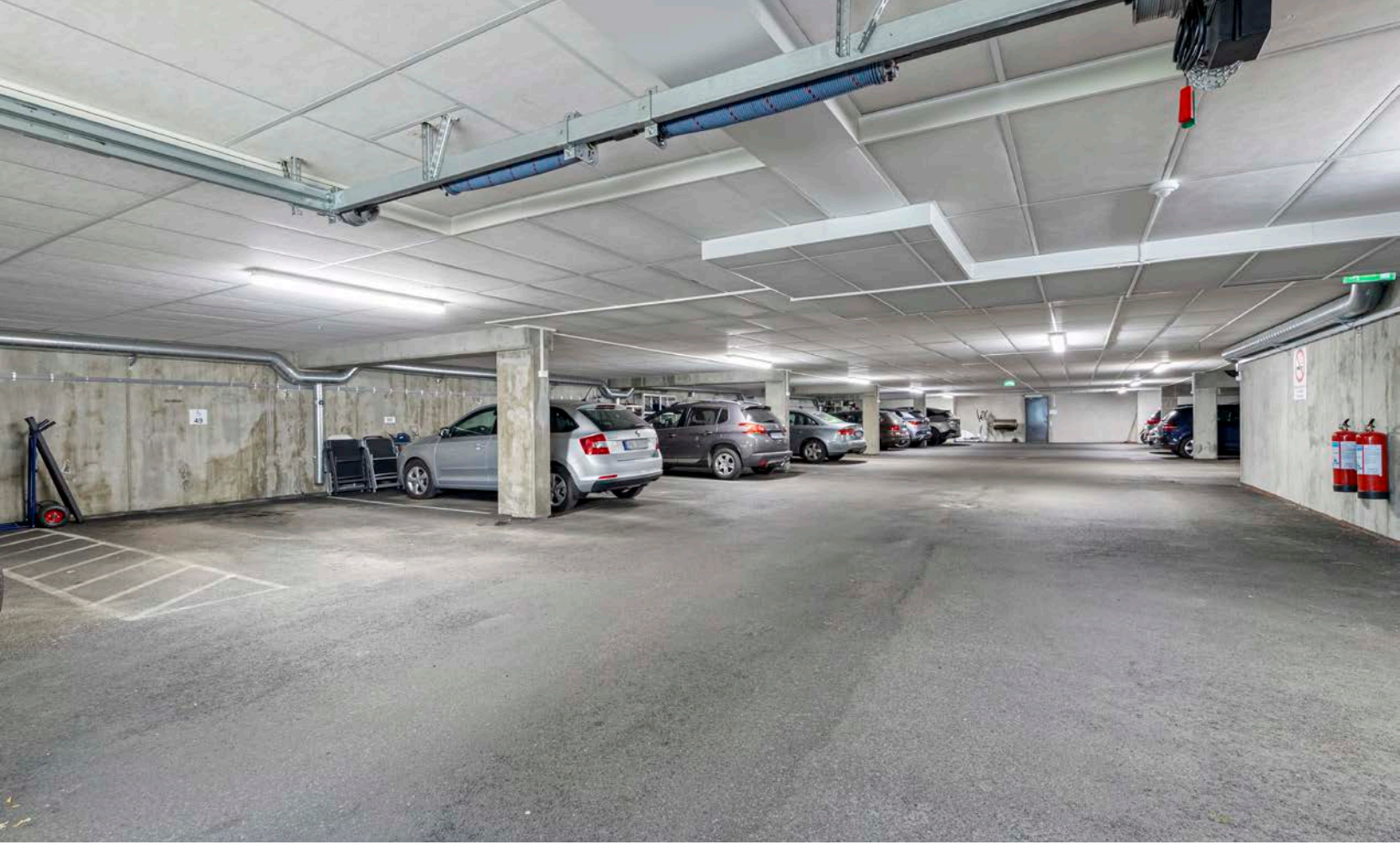














aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr: 58 Bnr: 906 Snr: 20



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 540732

Opprettet: 06.11.2024

Utskrift: 07.11.2024



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

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

TG IU**Ikke undersøkt**

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

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



Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befarings gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering

Drenering og fuksikring

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 06.11.2024
Utskrift: 07.11.2024

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



Kjøkken

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
1 stk

Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er kun vanlig elde mht. alder og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling as **Rekvirert dato:** 01.11.2024

Besiktigelse

Til stede: Anne-Lise Vatne Lauland
Takstmann Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 04.11.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	58	906	20

Adresse: Bellevue 8, 4842 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	06.11.2024	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 828,7
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 06.11.2024

Utskrift: 07.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2012

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
Kjeller		5
4. etasje	83	
	Sum:	5
	Sum BRA:	88

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Bod.
4. etasje	BRA-i: Gang, WC, 2 soverom, bad, bod, stue, kjøkken.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 83m².

P- rom = 78m².

S- rom = 5m².

Her følger også med 2 parkeringsplasser i kjelleren.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terreng er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuksikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 4. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledning er av type liggende og noe plater, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder.

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 06.11.2024
Utskrift: 07.11.2024

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



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i plast med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

På terrasse side syd har flere fliser liten limdekning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 45mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 06.11.2024

Utskrift: 07.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden på membran er nå passert.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra stuen.

Bilder



Hulltaking.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

WC fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 06.11.2024
Utskrift: 07.11.2024

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



TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med noe betong og noe plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Høydeavvik i gang er 5mm.

Høydeavvik i kjøkken er 2mm.

TG er ut i fra standard.

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 06.11.2024

Utskrift: 07.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapper er av type repo i felles areal. Heis også montert.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i himling til WC, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i WC.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 06.11.2024

Utskrift: 07.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i gang ved vegg syd inne i skap.
Hovedsikring 32 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2012	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 06.11.2024

Utskrift: 07.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

Bellevue 8

4842 Arendal

Gnr.: 58 Bnr.: 906 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 06.11.2024
Utskrift: 07.11.2024

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




NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 07.11.2024</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>ERIK SØRENSEN</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240411	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein-Olav Vatne	Anne-Lise Vatne Lauland
Gateadresse	
Bellevue 8	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4842
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Björg Christine Vatne
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409240411

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

Initialer selger: SV, AVL

1

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringskostnader 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: 1409240411

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Olav Vatne	14a118e4963b2824e66c578 f7e65bdf562f4c2c3	05.11.2024 10:22:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Vatne	0e0038db548cf897c46ac7 644eda6d466918b174	06.11.2024 08:16:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240411

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



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.:	906	Fnr.:		Snr.:	20	
Adresse:	Bellevue 8					Dato:	07.11.2024, lgu	
Beregnet areal:	828,7 m ²							
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el.m.							
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt							
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA						

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 avløpsnett, 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 ledningsnett krysset 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyr

Betales til Bellevue 8 Borettslag, Malmbyggen 1, 4836 Arendal








For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

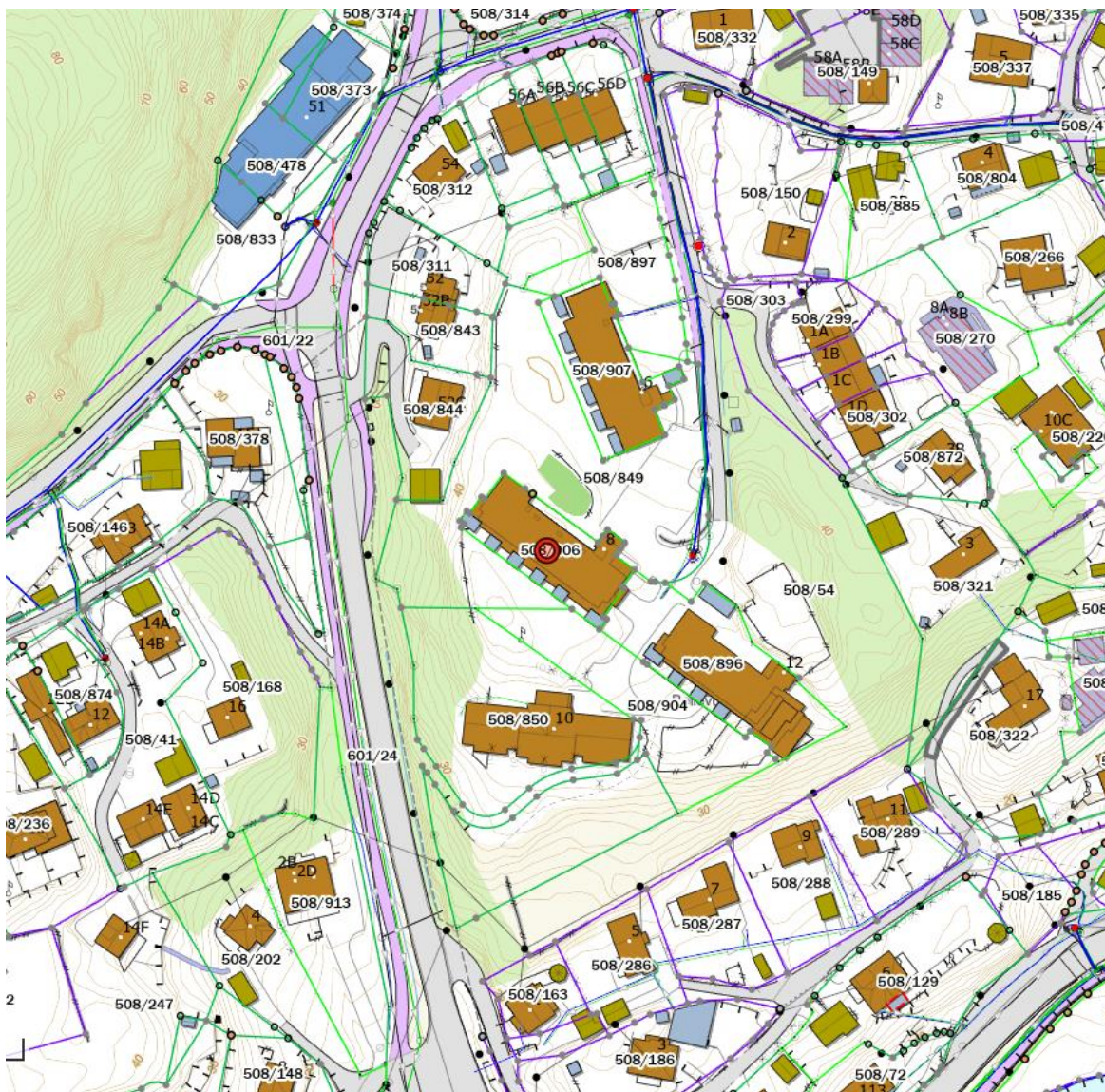
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

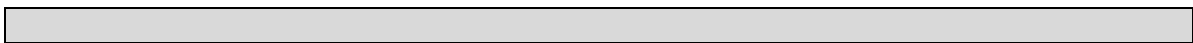
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.


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

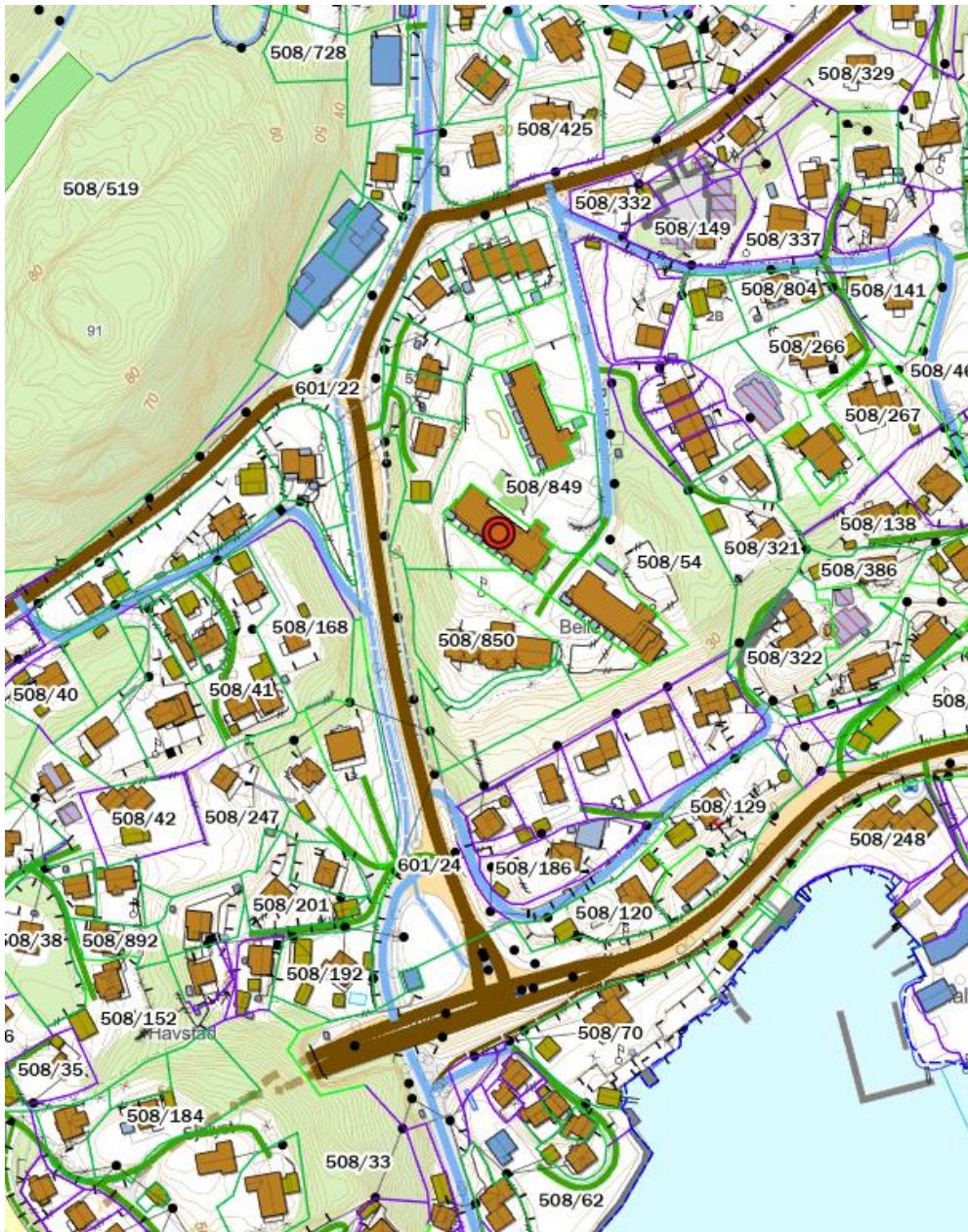
Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig



<p style="text-align: center;">Utsnitt av VEGSTATUS-KART</p>	<p style="text-align: center;">Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	508	Bnr.:	906	Fnr.:		Seksj. nr.:	20
Adresse:	Bellevue 8					Dato:	06.11.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2215r12	Bellevue <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	23.08.2007

Formål:

Boligblokkbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	NEI	<input checked="" type="checkbox"/> JA
-----------------------------	-----	--

Merknader:

[Halvøya - Arendal kommune](#)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

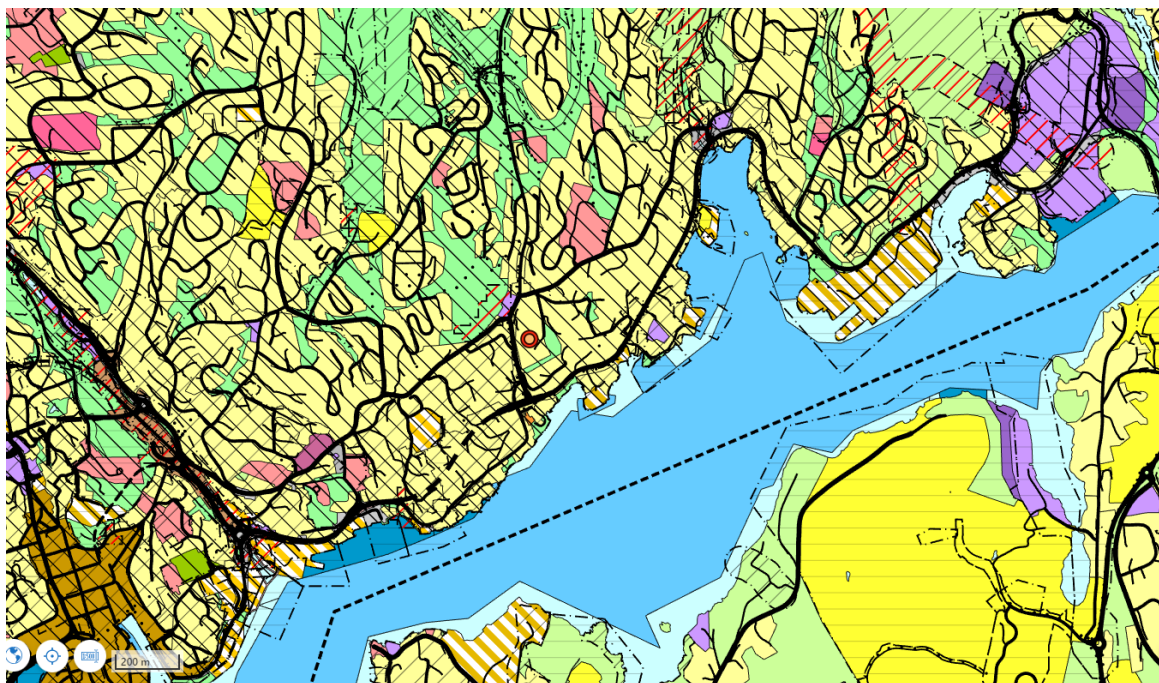


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

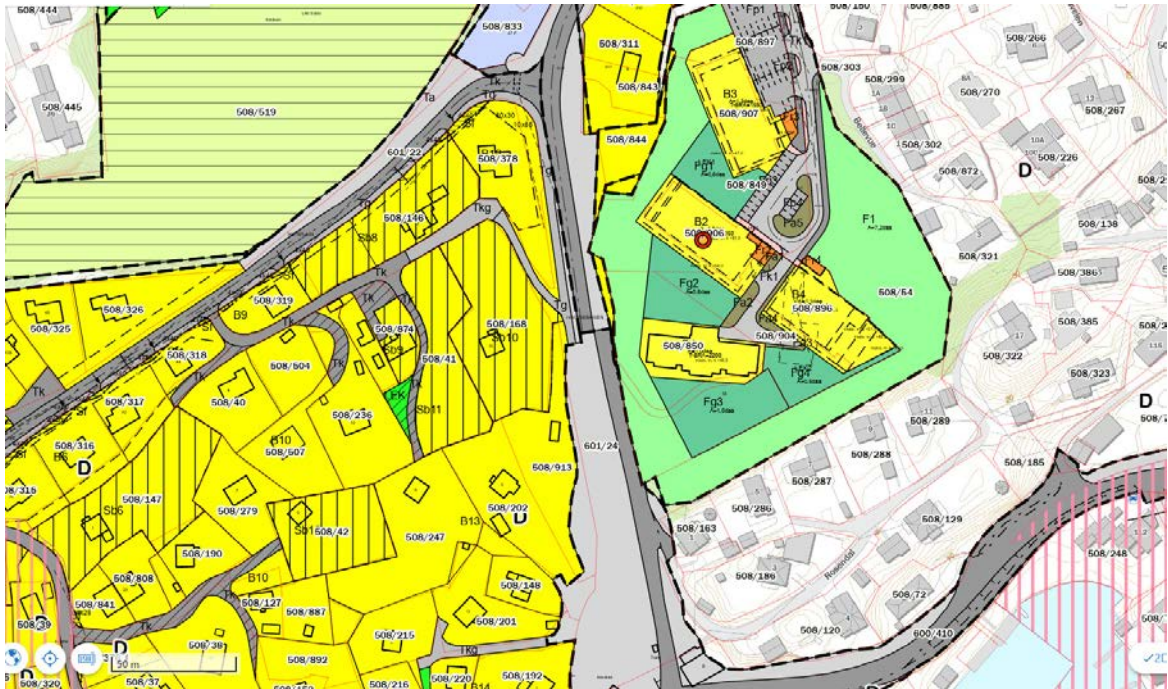


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Vedtekter

for **Bellevue 8** borettslag org nr **982538610**.

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **25.08.11**, endret den
26.08.2010. Sist endret 18.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bellevue 8 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i **Arendal** kommune og har forretningskontor i **Arendal** kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner **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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det

er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(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.

(7) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren eier. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Andelseier må følge byggets ladesystem, som p.t. er Zaptec.

(8) Personer med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å bytte parkeringsplass mot en HC plass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede, og det må være sjåfør av bil som har nedsatt funksjonsevne.

Bellevue 8 innehar 2 HC plasser. Disposisjonsretten må vurderes i hvert enkelt tilfelle av styret.

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) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre andelseiere/beboere/familiemedlemmer av andelseiere i borettslaget. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

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, 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 besluttet gjennomført.

7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fells gjeld.

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. åta 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 loddrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å velge 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.

ORDENSREGLER FOR BELLEVUE 8 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.

20.02.2012

Bellevue 8 Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00
Sted: Havstad Bedehus, Nordbødalen 2, 4843 Arendal

Hilsen styret i
Bellevue 8 Borettslag.



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.

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Bellevue 8 Brl mandag 18.03.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets innstilling: Styret foreslår Per Erik Hansen fra ABBL.

1.2 Valg av sekretær

Styrets innstilling: Styret foreslår Per Erik Hansen fra ABBL

1.3 Valg av protokollvitne

Styrets innstilling: Styret foreslår Thorhild Fenheim

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Årsmelding 2023

Se årsmelding fra styret.

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 20.000,- som fordeles internt i styret

5. Valg til styret

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

Styreleder, Glenn Pedersen (på valg)
Styremedlem, Rolf Kjøllmoen (på valg)
Styremedlem, Nina Tynes Heen (på valg)
Varamedlem, Turid Elisabeth Olsbu (på valg)
Varamedlem, Karl Erik Fredriksen (på valg)
Varamedlem, Vinni Moesgaard Husebye (på valg)

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Nina Tynes Heen

5.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Thorhild Fenheim
Som styremedlem for et år foreslås: Rolf Kjøllmoen

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Otto Baust
Som varamedlem for ett år foreslås: Turid Elisabeth Olsbu
Som varamedlem for ett år foreslås: Hans Ole Heen

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Liv Reidun Moen og Ellen Poppe.

Forslag til vedtak: Til valgkomité for 2025 foreslås: Solveig Myrvang og Liv-Reidun Moen

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås: Styret gis mandat til å utpeke delegat.

6. Innkommen sak nr. 1 fra Liv Elise Fjermestad - Dørstopper til ytterdør

Liv Elise søker om å få montert opp dørstopper ved inngangsdøra. Når vinden står på og døra åpnes, vrenses denne og hengslene blir skjeve.

Forslag til vedtak: Styret får en oversikt om flere beboere ønsker dørstoppere, og får montert dette til dem som ønsker.

7. Innkommen sak nr.2 fra Liv-Reidun Moen og Liv Elise Fjermestad - Varmepumpe

Begge to ønsker å montere varmpumpe. På grunnlag av høye strømpriser og veldig varme rom sommerstid. De har vært i kontakt med Varmepumpe Sør AS som har vært på befaring.

Det er ønskelig at varmpumpen blir montert på terrassen. Kostnaden må dekkes av hver enkelt.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at montering av varmpumper vil gi en fasadeendring. Det kan også bli en vesentlig støy-utfordring for felleskapet, selv om nyere varmpumper avgir lavere Decibel enn tidligere. Det vil også dryppe en del kondensvann fra utedelen som må ledes til sluk.

Styret ønsker derfor ikke å ta stilling til dette alene, men ber Generalforsamlingen vurdere saken og stemme for en avgjørelse.

8. Innkommen sak nr.3 fra Otto og Grete Baust - Alderdom og hjelp til oppgaver

Fam.Baust ber styre diskutere mulighetene for å betale for mer hjelp for oppgaver vi før klarte å utføre selv.

Styrets innstilling: Bellevue 8 har pr. idag flere løpende serviceavtaler til vedlikehold av porter, dører, heisen, trappevask, snøbrøyting, gressklipping, strøm osv.

Styret finner det litt uklart om hvilke oppgaver som det ønskes hjelp til. Styret ber derfor Generalforsamlingen om innspill.

Når det gjelder hagen vår, blir dette belyst på beboermøte rett etter Generalforsamlingen.

9. Innkommen sak nr. 4 fra Nina Tynes Heen - Tilføyelser/ presisering av punkter i vedtektene

Nina har sendt inn forslag om tilføyelser/presiseringer til noen av punktene i vedtektene.

Det gjelder utleie av parkeringsplass i garasjen, El.bil lader i garasjen og parkeringsplasser for funksjonshemmede.

Beboerne bes lese vedlegg til sak 4.

Styrets innstilling: Styret har vurdert tilføyelsene, og foreslår at endringene innarbeides i vedtektene.

Endringer av vedtekter må ha 2/3 flertall i Generalforsamlingen. Det stemmes over forslaget.

Årsmelding for Bellevue 8 Brl for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Glenn Pedersen, BELLEVUE 8
Styremedlem, Rolf Kjøllmoen, Bellevue 8
Styremedlem, Nina Tynes Heen, BELLEVUE 8
Varamedlem, Turid Elisabeth Olsbu, BELLEVUE 8
Varamedlem, Karl Erik Fredriksen, BELLEVUE 8
Varamedlem, Vinni Moesgaard Husebye, Bellevue 8

Forretningsførersel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 620 507 i 2022 til kr 1 569 211 i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 543 379 som fremgår av note 1 til
årsregnskapet

Styret i Bellevue 8 Brl

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSRAPPORT 2023

FOR BORETTSLAGET I BELLEVUE 8

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter for behandling av 20 saker.

Oppsummering av de viktigste sakene:

Styret har holdt jevnlig kontroll med løpende utgifter og inntekter, og i år er det påløpt en større kostnad til beising av søyler og taksargen. Se egen sak lenger ned.

TK Elevator er oppgradering fra 2G til 4G på heisnettet ihht til krav som kommer.

Styret har vært i kontakt med Brannvesenet angående brannøvelse i B8. Det vil påløpe så store kostnader med å benytte personalet til brannvesenet at vi ble anbefalt en øvelse i egen regi. Brannvesenet er derimot villige til å komme på et beboer-møte og informere om brannvern.

Det er blitt opprettet egen epost til styret i B8 som er bellevue8@boligpost.no

Felleslånet er blitt konvertert til flytende rente (mai 2023).

Taksjekken ble utført 3.oktober 2023 av Vaktmester Marcussen uten vesentlig feil/mangler.

Styret har 30.09.2023 gjennomført HMS-gjennomgang av bygget. Bygget er godt vedlikeholdt, men er 12 år og det må forventes økte utgifter til oppgraderinger/vedlikehold.

Beboerne har levert HMS-skjema som dokumenterer kontroll av hver enkelt leilighet. Viktige oppgaver blir utført fortløpende. Alle har skiftet filter til ventilasjonssystemet i løpet av des.2023.

Varmtvannsavlesning er også innlevert til styret, som oversendes ABBL for avregning. 3 Leiligheter har måtte bytte varmtvannsmålere pga stans. Det er viktig at alle sjekker med jevne mellomrom at disse «sviver».

Beising av bærebjelker mellom terrassene i 3.etg, og limtretrager i 4.etg ble utført i sept./oktober av Vaktmester Marcussen. Vegger og gesimser i 4.etasje ble også beiset av samme aktør.

Vårdugnad ble avholdt 1.mai 2023 med god deltakelse. Grillingen ble utsatt til 20.8.2023 pga dårlig vær.

Grillingen 20.august ble gjennomført med flott oppslutning. 16 av 21 leiligheter til stede. Det ble «luftet» om grantrær i vest skal få en trimming av tretoppene. Saken vil bli tatt opp på generalforsamlingen.

Vasking av søppelbod og dunker ble utført 3 mandager i september, med god deltagelse fra B8.

Vasking av matavfallsdunker fungerer greit fra B8 sin side. Liste blir hengt opp på oppslagstavla i gangen. Samarbeidet med B12 fortsetter i 2024 med ønske om bedre deltagelse fra B12 sin side.

Fredag 15.12 23 var det julelogg-treff i garasjen med god deltagelse og stemning. Grøt ble servert, og loddtrekningen var en suksess.

2 leiligheter ble solgt i 2023. Liv Elise Fjermestad og Astri – Per Trondal ønskes velkommen til Bellevue 8.

Glenn Pedersen

Nina Tynes Heen

Rolf Kjøllmoen

Styreleder

styremedlem

styremedlem

Arendal 18.01.2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 111 152	1 044 941	1 061 063
Innbetalt avdrag IN ordning		1 444 536	1 436 868	1 131 656
Innbetalte rentekostnader		755 783	887 040	859 704
Andre driftsinntekter	2	132 271	200 571	173 000
Sum inntekter		3 443 742	3 569 420	3 225 423
Drifts kostnader				
Lønnskostnader	3	22 820	22 719	22 719
Revisjonshonorar	4	10 000	9 250	9 900
ijrskontigent boligbyggelag		6 300	6 300	6 300
Forretningsførerhonorar bbl		92 232	86 604	92 230
Kommunale avgifter		371 456	346 978	372 000
TV og Internett		140 798	127 963	130 000
Forsikring		63 581	61 380	66 000
Vedlikehold	5	202 904	164 964	150 000
Elektrisk energi		170 519	191 026	225 000
Andre driftskostnader	6	66 738	55 354	55 000
Sum driftskostnader		1 147 347	1 072 538	1 129 149
Driftsresultat		2 296 395	2 496 882	2 096 274
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		28 599	10 528	1 000
Rentekostnad		755 783	886 903	859 704
Avdrag		0	0	1 131 656
Resultat av finansinntekt- og kostnad		727 184	876 375	1 990 360
ijrresultat		1 569 211	1 620 507	105 914
Overført opptjent egenkapital		1 569 211	1 620 507	0
Sum disponert		1 569 211	1 620 507	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	64 935 787	64 935 787
Sum anleggsmidler		64 935 787	64 935 787
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		39 741	80 632
Andre fordringer		156 713	121 161
Innest ³ ende p ³ driftskonto		730 303	628 838
Sum omløpsmidler		926 757	830 632
SUM EIENDELER		65 862 544	65 766 419

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	8	105 000	105 000
Opptjent egenkapital	9	5 730 817	4 161 607
Sum egenkapital		5 835 817	4 266 607
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	19 814 091	29 149 134
Nedbetalt IN beboere	10	17 212 258	9 321 739
Borettsinnskudd	11	22 617 000	22 617 000
Sum langsiktig gjeld		59 643 349	61 087 873
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 871	82 454
Annen kortsiktig gjeld		288 507	329 485
Sum kortsiktig gjeld		383 378	411 939
Sum gjeld		60 026 727	61 499 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 862 544	65 766 419
Pantestillelser	12	59 643 349	61 087 873

Bellevue 8 Brl

Arendal , 16.02.24

Glenn Pedersen
Styreleder

Rolf Kjøllmoen
Styremedlem

Nina Tynes Heen
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 fjres 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. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen 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	418 693	235 441
B. Endring i disponible midler		
i rets resultat	1 569 211	1 620 507
Avdrag langsiktig gjeld	-974 321	-1 088 999
Innfrielse langsiktig gjeld	-8 360 722	0
Endring i langsiktige poster	7 890 518	-348 256
B. Periodens endringer disponible midler	124 686	183 251
C. Disponible midler	543 379	418 693
Omløpsmidler	926 757	830 632
- Kortsiktig gjeld	383 378	411 939
Disponible midler	543 379	418 693

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3609 Andre inntekter	13 535	4 730
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk	118 736	195 841
Sum	132 271	200 571

Note 3 - Ljnnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	20 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 719
Sum	22 820	22 719

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	10 000	9 250
Sum	10 000	9 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	59 415	3 469
6602 Vedlikehold Elektro	28 046	88 773
6603 Vedlikehold Rjnr	5 515	0
6604 Vedlikehold Utvendig	34 274	28 369
6605 Vedlikehold Heis	59 200	30 649
6606 Vedlikehold Garasjer	16 453	13 704
Sum	202 904	164 964

Styret mener at det gjennomfjrt vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitj rartikler	35 194	31 986
6619 Andre driftskostnader	5 805	1 079
6620 Snrjydding	18 725	18 100
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	780	0
7720 Generalforsamling	3 260	1 200
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 894	2 909
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	80	80
Sum	66 738	55 354

Note 7 - Tomt / bygninger

	Bygninger 2012	Totalt
Anskaffet ³ r:		
Kostpris	64 935 78	64 935 787
Tilgang	0	0
Bokført verdi	64 935 787	64 935 787

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til³ oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 8 - Innskutt andelskapital

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

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	4 161 607	2 541 100
Grunnkapital	105 000	105 000
; rets resultat	1 569 211	1 620 507
Sum egenkapital 31.12	5 835 817	4 266 607

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
L ³ nenummer:	11520815
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2012
Rentesats:	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.05.2042
Opprinnelig l ³ nebelj ³ :	41 983 000
L ³ nesaldo 01.01:	29 149 134
Avdrag i perioden:	9 335 043
L ³ nesaldo 31.12:	19 814 091
Andelssaldo 01.01:	9 321 739
Innbetalt IN i perioden:	8 360 722
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	470 203
Andelssaldo 31.12:	17 212 258
Sum pantegjeld for l ³ n:	37 026 349

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 11520815	1	3 400 083	3 400 083
	1	2 925 872	2 925 872
	1	2 368 482	2 368 482
	1	1 672 172	1 672 172
	1	1 309 439	1 309 439
	1	1 264 848	1 264 848
	1	1 142 222	1 142 222
	1	1 114 781	1 114 781
	1	1 086 483	1 086 483
	1	1 050 681	1 050 681
	1	1 022 169	1 022 169
	1	685 024	685 024
	1	431 396	431 396
	1	340 437	340 437

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet inneb³rer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte belj³pet fj³res som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN l³ sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets l³ negiver har tinglyst p³ eiendommen. Intrederetten har prioritet etter fellesl³ net med det til enhver tid gjenst³ ende belj³pet av fellesl³ net.

Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 59 643 349,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 64 935 787,-.

Resultat og balanse med noter for Bellevue 8 Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bellevue 8 Brl

Styreleder	Glenn Pedersen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Rolf Kjølmoen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Nina Tynes Heen (sign.)	26.02.2024



Til generalforsamlingen i Bellevue 8 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bellevue 8 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

PwC Arendal, 16. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-02-26 13:58



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.

Til styret

Valg 2024

Valgkomiteen som har bestått av Ellen Poppe og Liv - Reidun Moen har hatt to møter.

Følgende personer er på valg:

Styreleder Glenn Pedersen

Styremedlem Nina Tynes Heen

Styremedlem Rolf Kjøllmoen

I tillegg skal det velges 3 varamedlemmer.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Nina Tynes Heen velges som styreleder for 2 år

Thorhild Fenheim velges som styremedlem for 2 år

Rolf Kjøllmoen velges som styremedlem for 1 år

Som varamedlem foreslås:

Otto Baust

Turid Elisabeth Olsbu

Hans Ole Heen

Som ny valgkomite foreslås:

Solveig Myrvang

Liv - Reidun Moen

14/2-2024

Ellen Poppe

Liv-Reidun Moen

Sak 1

Til styret i Bellevue 8

Bellevue 13.02.2024

v/ Glenn Pedersen

Jeg søker herved om å få montert en dørstopper på min ytterdør. Når den lukkes opp og jeg ikke passer på, fyker den ut og vrenses. Hengslene blir da vridd, og døren blir skjev. Da tar den i karmen og blir vanskelig å lukke. Jeg har hatt en reparasjon på dette. Jeg bor midt i svalgangen, og vinden tar tak i min dør med det samme.

Håper dette kan bli montert på dørene, slik at de ikke blir ødelagt. Sikkert andre som også har dette problemet.

Med det samme så vil jeg nevne de rustne beslagene i vinduet, håper at disse også kan bli skiftet.

Takk

Med hilsen

Liv Elise Fjermestad



Til styret

Fra: Liv Reidun Moen, leilighet H0202

Sak til generalforsamling

Varmepumpe

Jeg og flere leiligheter har soverom mot svalgang, vinduene er små og åpningen liten i låst stilling. Gjennomlufting med åpne vinduer og dører gir liten luftgjennomstrømning og ingen kjøling i sommervarmen. Jeg har mange ganger målt +28/29 grader i min leilighet, enda jeg har montert utvendig solskjerming på vinduene. Om dette til sammenligning hadde vært tilfelle på en arbeidsplass ville det vært krav til strakstiltak i form av kjøling.

Jeg ønsker å installere varmpumpe primært for kjøling av overopphetet leilighet sommerstid. Det viktigste for meg er kjøling på varme sommerdager/netter når leilighetene blir overopphetet og ubehagelig å oppholde seg i og sove i. Jeg synes det bør være en rett for beboere til å ha komforttemperatur sommerstid i egen primærbolig og ønsker at vi får denne muligheten.

Det bør jo ikke være slik at man gruer seg til sommervarmen!

Overfor arbeidslivet sier Arbeidstilsynet:

Lov etter forskrift inneholder ingen faste temperaturgrenser, men Arbeidstilsynet anbefaler at temperaturen holdes under 22 grader ved fysisk lett innarbeid i perioder med oppvarmingsbehov. Temperatur under 19 grader eller over 26 grader skal unngås.

Noen beboere har hytte/sommerbolig og reiser dit og slipper derfor mye av den påkjenningen en varm sommer innebærer. Mitt formål med varmpumpe er å øke livskvalitet, helse og nattesøvn, spesielt for meg/oss som ikke har mulighet til å tilbringe sommeren på hytte eller sommerbolig.

Patrick Larsson fra Varmepumpe sør AS har vært her i min leilighet 202 på befaring. Det er fullt mulig å installere varmpumpe her. Visuelt innsyn er minimalt med plassering av varmpumpen mot vegg på terrasse. Lydnivået på varmpumpen har bedret seg drastisk de siste 5 årene. Skilleveggen mot naboer, terrassegulv, tak og avstand vil dempe lydnivået betydelig. Likevel er

det krav til periodisk service og ettersyn viktig for at maskinene opprettholder effekt og lavt lydnivå.

Lyd fra utedel på en ny moderne kvalitetspumpe har et maksimalt lydnivå på ca 48 db og er nesten alltid lavere enn dette!

Det ligger mange slike tabeller på nett.

De som ønsker å installere varmepumpe må selv dekke kostnadene for kjøp, installering og service.

Ingen andre i Bellevue 8 får kostnader ved dette.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tillater andelseiere å installere varmepumpe i egen leilighet. Kostnadene dekkes av den enkelte andelseier.

Pristilbud:

Varmepumpe Sør AS kan tilby følgende løsning:

Eks:

Toshiba polar 25 7.2 kwt (19/25/45) db A

Kr. 26.490,-

Kr. 3000,- tillegg for kjerneboring som er nødvendig

Prisen inkluderer mva, montering med 4 meter rørstrekk (kr. 400,- pr meter ekstra), testing og igangkjøring. Kjøring.

Wi-fi styring som du selv setter opp mot eget nett.

5 års garanti etter forbrukerkjøpsloven.

Varmepumpe Sør as fører også Daikin varmepumper og har flere modeller i både Toshiba og Daikin.

14/2-2024 div-Reiden Møen

Sak 2

Til styret i Bellevue 8

v/ Glenn Pedersen

Sak til årsmøtet – Varmepumpe

- Jeg ønsker styret skal vurdere muligheten til å kunne installere varmpumpe til leilighetene i Bellevue 8 for de som ønsker. Den enkelte andelseier bekoster dette selv.

I disse dager er strømprisene veldig høye og vil ikke bli lavere i tiden frem over. De nyere varmpumpene er av god kvalitet og avgir liten og ingen støy, men har veldig god effekt og lavt strømforbruk.

Jeg vil anbefale at flere leverandører av varmpumper kan inviteres til å orientere styret/ beboere om hva som vil passe best for denne type blokk.

Jeg har hatt Varmepumpe Sør-AS på gratis befaring, og han sa at dette er fullt ut mulig å installere. Det er også en god mulighet for kjøling på varme sommerdager. Utedelen plasseres på terrassen på dempende klosser, og gir minimalt med lyd.

Forslag til vedtak:

Styret orienterer årsmøtet om mitt forslag og behandler saken videre etter årsmøtet med vedtak.

Med hilsen

Liv Fjermestad

Liv Elise Fjermestad

Hei Liv Elise, takk for et hyggelig møte sist gang!

Varmepumpe Sør AS kan tilby dere følgende løsning.

Toshiba Polar 25 7,2kW (19/25/45) dB(A)

kr 26,490,-

Gir 4,25 kW varme ved minus 7 grader og 3,8 kW ved minus 15 grader

Montering vil skje ovenfor terrassedør / eller nedenfor for beste løning.

Kjerneboring er nødvendig til kr **3000,-** i tillegg.

Utedelen plasseres på bakkestativ i hjørnet på balkongen – her må dere enten installere en drypp panne, eller la vann drenerer med fall som eksisterer på balkong fra før.

Sjekk gjerne dokumentasjon for gjennomføring av arbeid – med korrekt beskrivelse så er mulighetene for å montere VP hos dere tilgjengelig og gjennomførbart.

Håper å høre fra dere.

Prisene inkluderer: mva, montering med inntil 4 m rørstrekk (kr 400,- pr m ekstra), testing og igangkjøring, wi-fi styring som du selv setter opp mot eget nett, kjøring.

5 års garanti etter forbrukerkjøpsloven.

Jordet elektrisk tilkobling fantes allerede.

Har du spørsmål er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen
For Varmepumpe Sør AS

Patrick Larsson
Tel 451 50 045
www.vpsor.no

Adr.: Stemmane 32Q
4636 Kristiansand
varmepumpe sør

Til styret i Bellevue Borettslag.

Da vi for 12 år siden flyttet inn på Bellevue 8, var alle 12år yngre og mye sprekere.

Vi bestemte da at vi ville utføre en del oppgaver selv så lenge vi var i stand til det.

Nå mener vi det er på tide å revurdere dette.

Vi ber derfor styret diskutere mulighetene for å betale for diverse hjelp og legge det frem for generalforsamlingen 2024.

Bellevue 8, 8. februar 2024

Otto Baust

Grete Hay Baust

Innsendt sak fra Nina Tynes Heen 06.02.2024

Tittel

Vedtekter

Beskrivelse

Vedtektene til borettslaget bør oppdateres med nye tillegg.

*Det gjelder utleie av parkeringsplasser i garasjen.

*El.billader i garasjen

*Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Forslag til vedtak:**Utleie av parkeringsplass i garasjen.**

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre andelseiere/beboere/familiemedlemmer av andelseiere i borettslaget. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Ladepunkt for el-bil.

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren eier. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Andelseier må følge byggets ladesystem, som p.t. er Zaptec.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å bytte parkeringsplass mot en HC plass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede, og det må være sjåfør av bil som har nedsatt funksjonsevne.

Bellevue 8 innehar 2 HC plasser. Disposisjonsretten må vurderes i hvert enkelt tilfelle av styret.

Mvh.

Nina Heen

Nina T. Heen



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier boret til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslagets leder for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

Forhåndsavklaring: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

Etterhåndsavklaring: Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

Bestilling av avklaring: Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Annonsfrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

Målere: Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år av gangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginfor rapportens punkt **1 : Felleskostnader**.

Hvis forsikrings selskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4816 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 7.882,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 7.882,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.385,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.385,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2024

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag



Nabolagsprofil

Bellevue 8 - Nabolaget Havstad/Birkenlund - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Birkenlund Linje N110, 111	3 min	0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	22 min	1.6 km
Kristiansand Kjevik	53 min	

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	7 min	0.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	26 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min	3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kommune	6 min
Solhaug Eldresenter - Arendal komm...	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

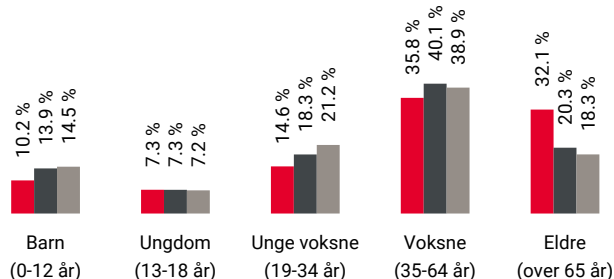
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havstad/Birkenlund	834	465
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	10 min	0.7 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	15 min	1.1 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	24 min	1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	3 min	0.3 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	24 min	1.7 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



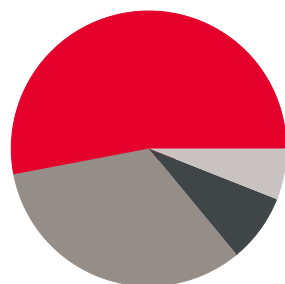
Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Sport

	Birkenlund skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.4 km
	Ribberåsen balløkke Ballspill	11 min	0.8 km
	MOVA Krøgenes	6 min	
	Arendal Sport og Fitnessenter	6 min	

Boligmasse

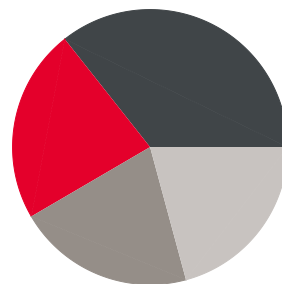


- 53% enebolig
- 8% rekkehus
- 33% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Arena	7 min
	Apotek 1 Krøgenes	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



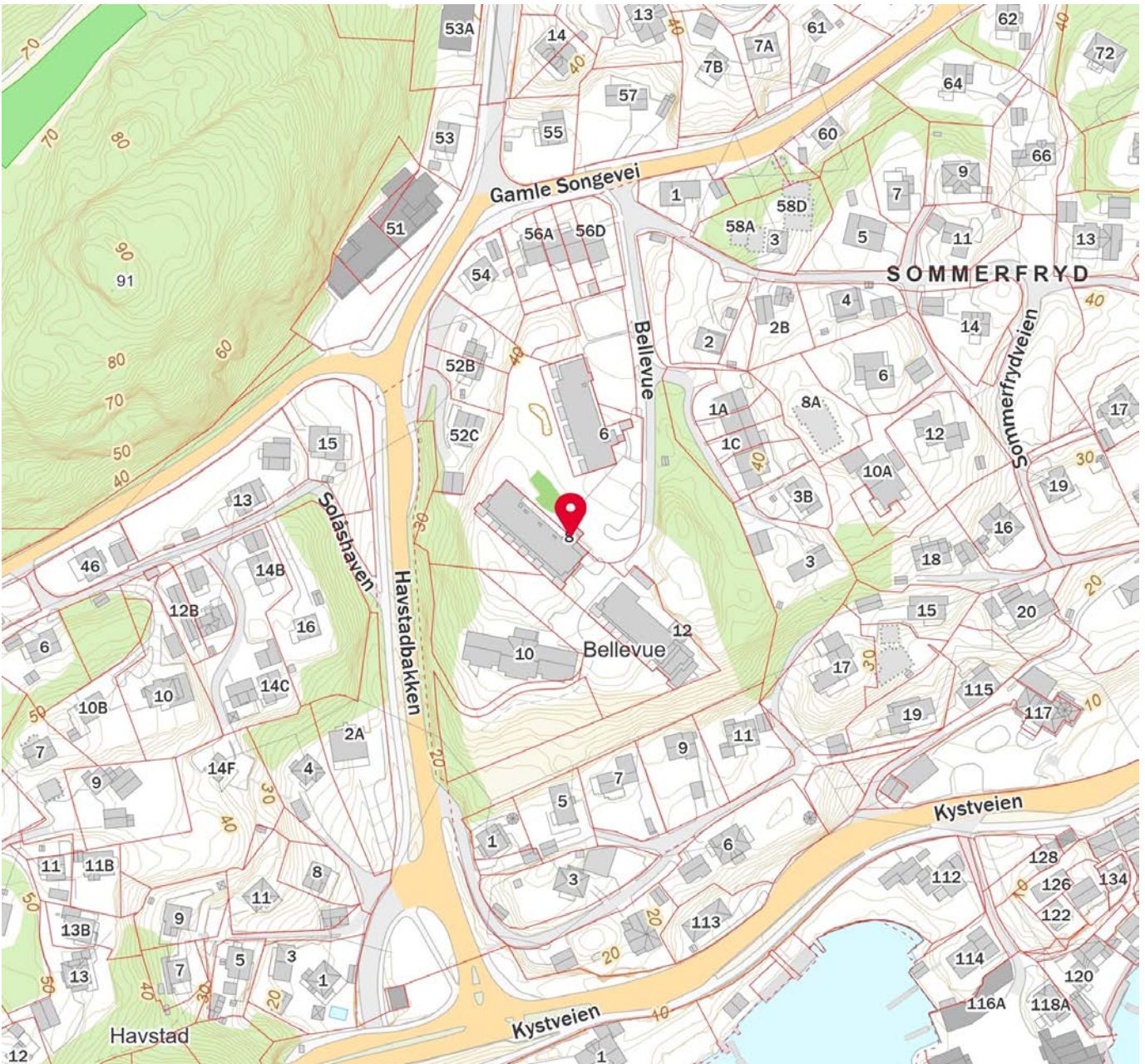
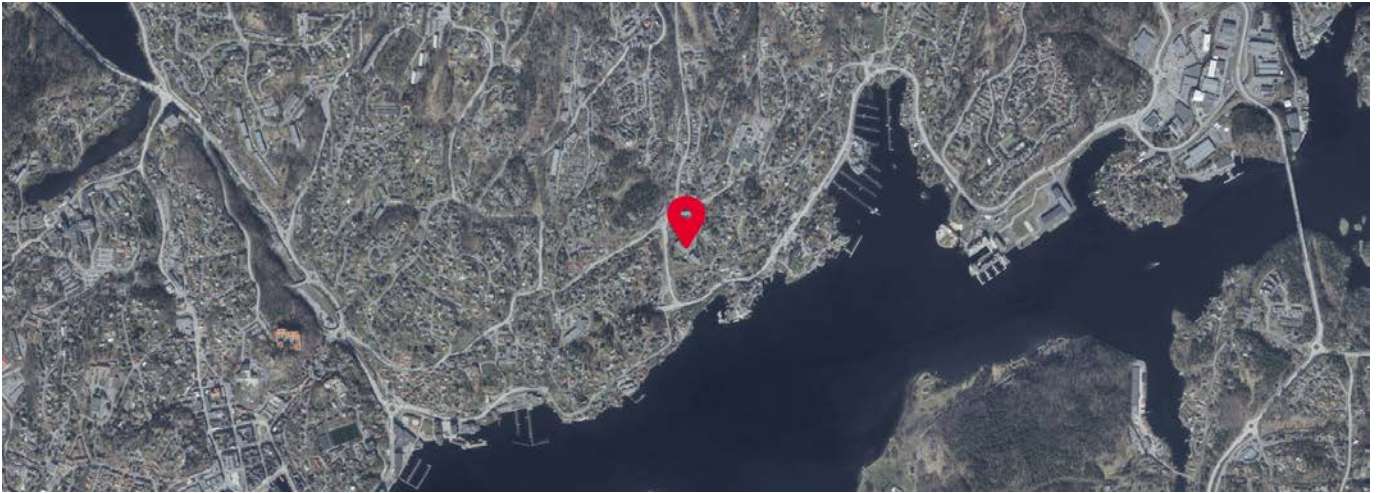
0%


53%

- Havstad/Birkenlund
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Bellevue 8
4842 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno**Telefon:** 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre