Sjøgata 33A



Velkommen til

Sjøgata 33A



Salgsoppgaven produsert 10. mai 2025

Sentrum/Ramsalt

Stor og strøken 3-roms fra 2020 i 5.etg. "Alt" inkl. i fellesutg. IN-ordning. Garasjeplass. Solrik balkong!

Prisantydning	2 620 000,-
Fellesgjeld	2 782 886,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 404 236,-
Fellesutgifter pr. mnd	19 100,-
BRA-i	89 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2020

Ansvarlig megler	Renate-Adele Larsson Rødberg
Telefon	416 81 773
E-post	r.rodberg@nordvikbolig.no


QUALITY HOTEL RAMSALT
RAMSALT.





Kort fortalt

- Nyere 3-roms leilighet i Ramsalt etablert i 2020 ved kaikanten i Sjøgata midt i Bodø sentrum.
- Romslig og moderne leilighet i 5.etg med en svært god planløsning og høy standard med påkostet tilvalg, kun TG1 i tilstandsrapport.

- Enkel heis ankomst fra garasje til leiligheten som byr på:
- -Påkostet HTH kjøkken med tilvalg
- -Vannbåren gulvvarme
- -Romslig stue
- -Delikat flislagt bad
- -Garasjeplass
- -To gode soverom +boder
- -Solrik balkong + fransk balkong med Sjøgløtt
- -To felles takterrasser med sittegrupper
- -Alt inkl. i felleskostnader utenom TV/Internett og strøm.
- -Felleskostnader er nylig satt ned.
- -IN-ORDNING: Fellesgjeld kan nedbetales. Felleskostnad utgift ved full innfrielse: 5 618,- i mnd!

- I Ramsalt –rett utenfor inngangsdøren finner du blant annet: restauranter, bakeri, frisør og joker m.m.

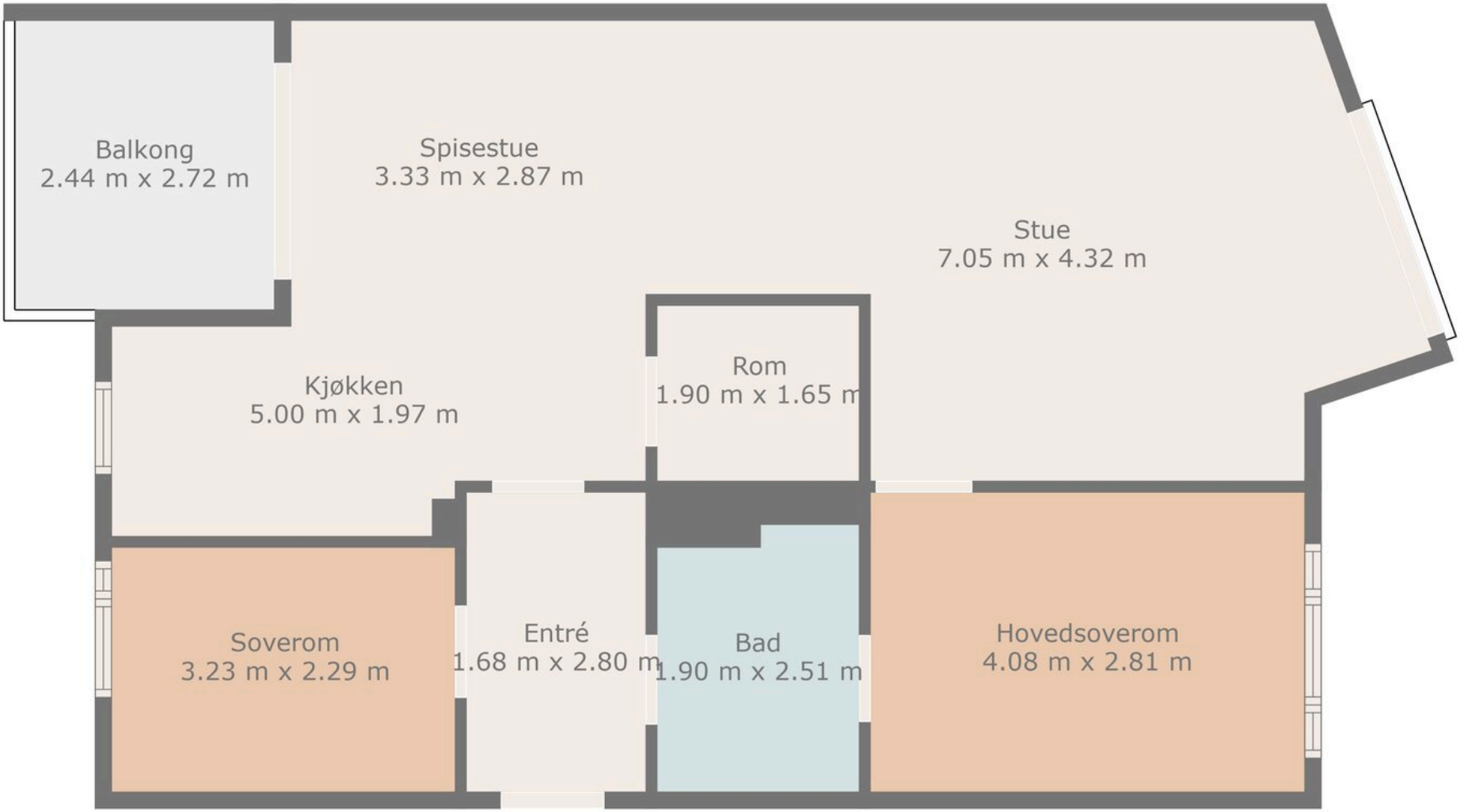
Arealer og innhold

BRA-i:	89 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 84 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 6 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


LNG
Olivia
















DISHOOM
Himmellys
AEG


DISHOOM
Himmellys



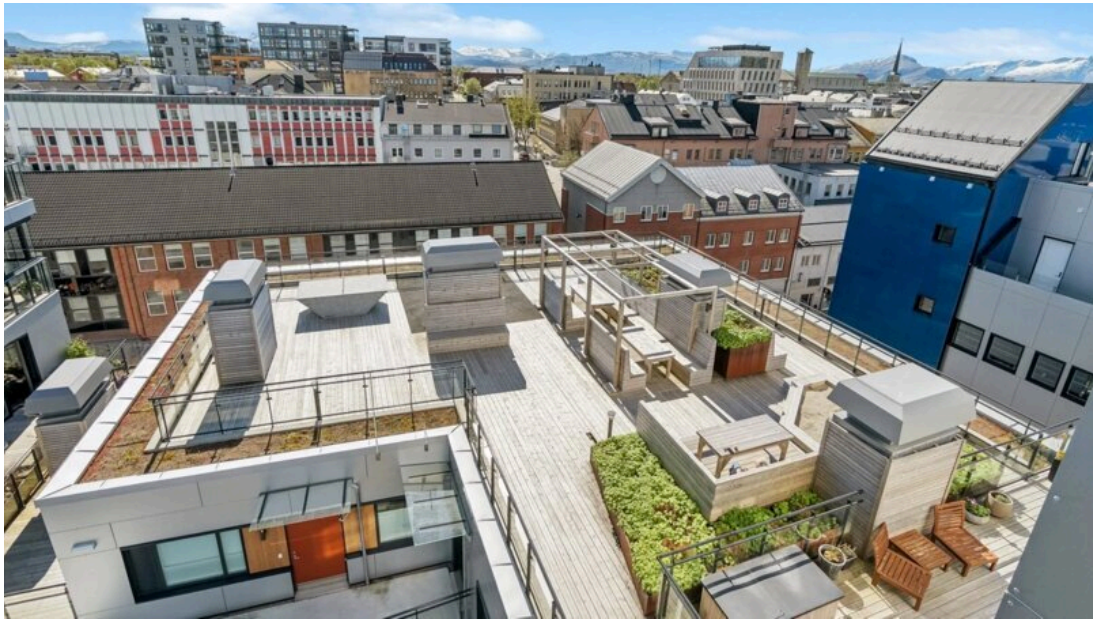







RÅM
SALT







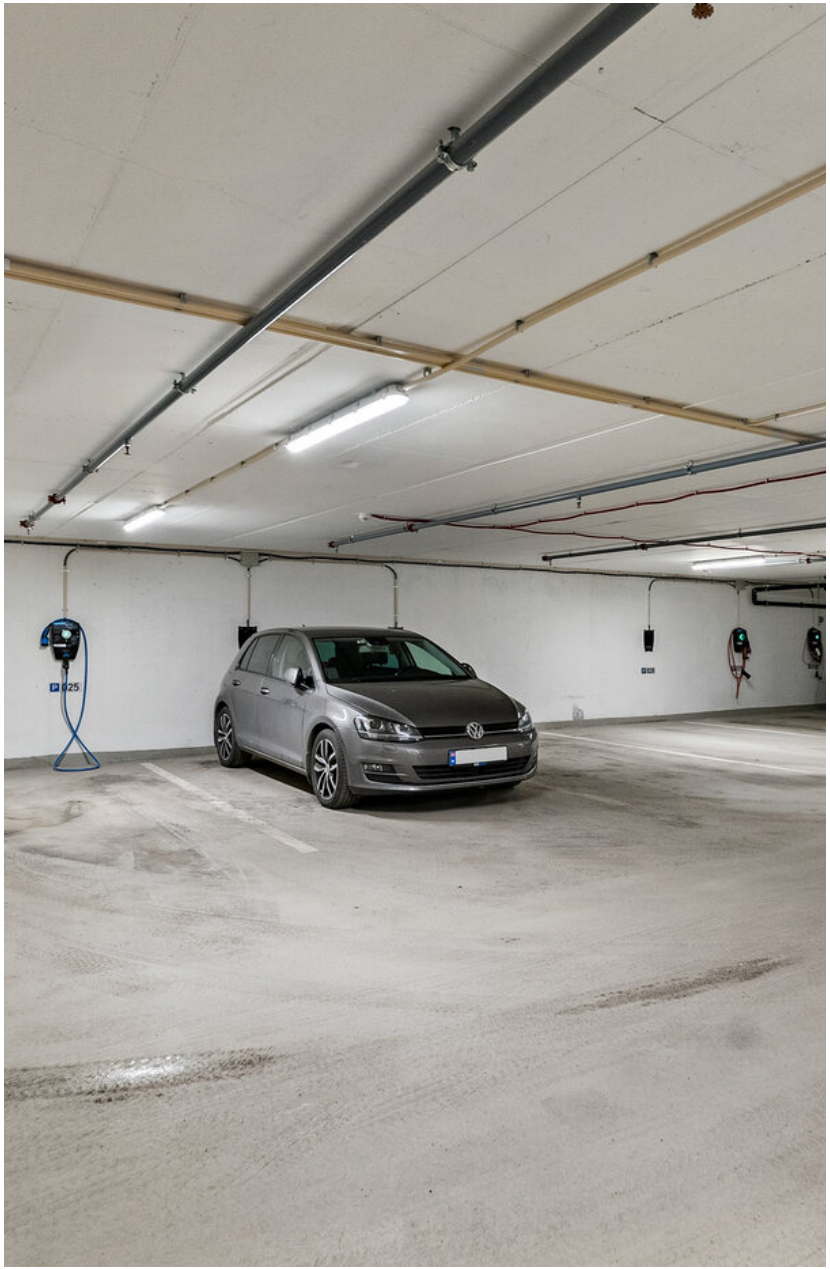



SAMSUNG



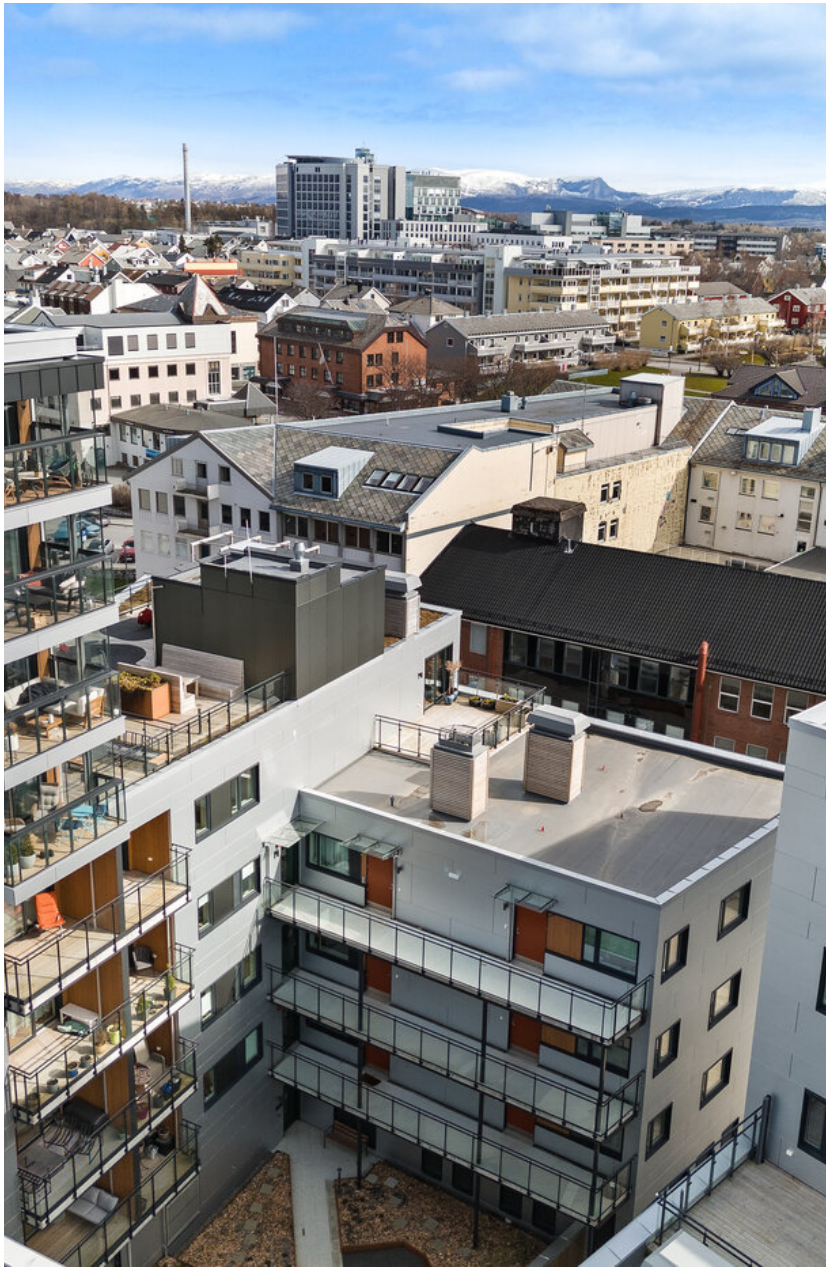


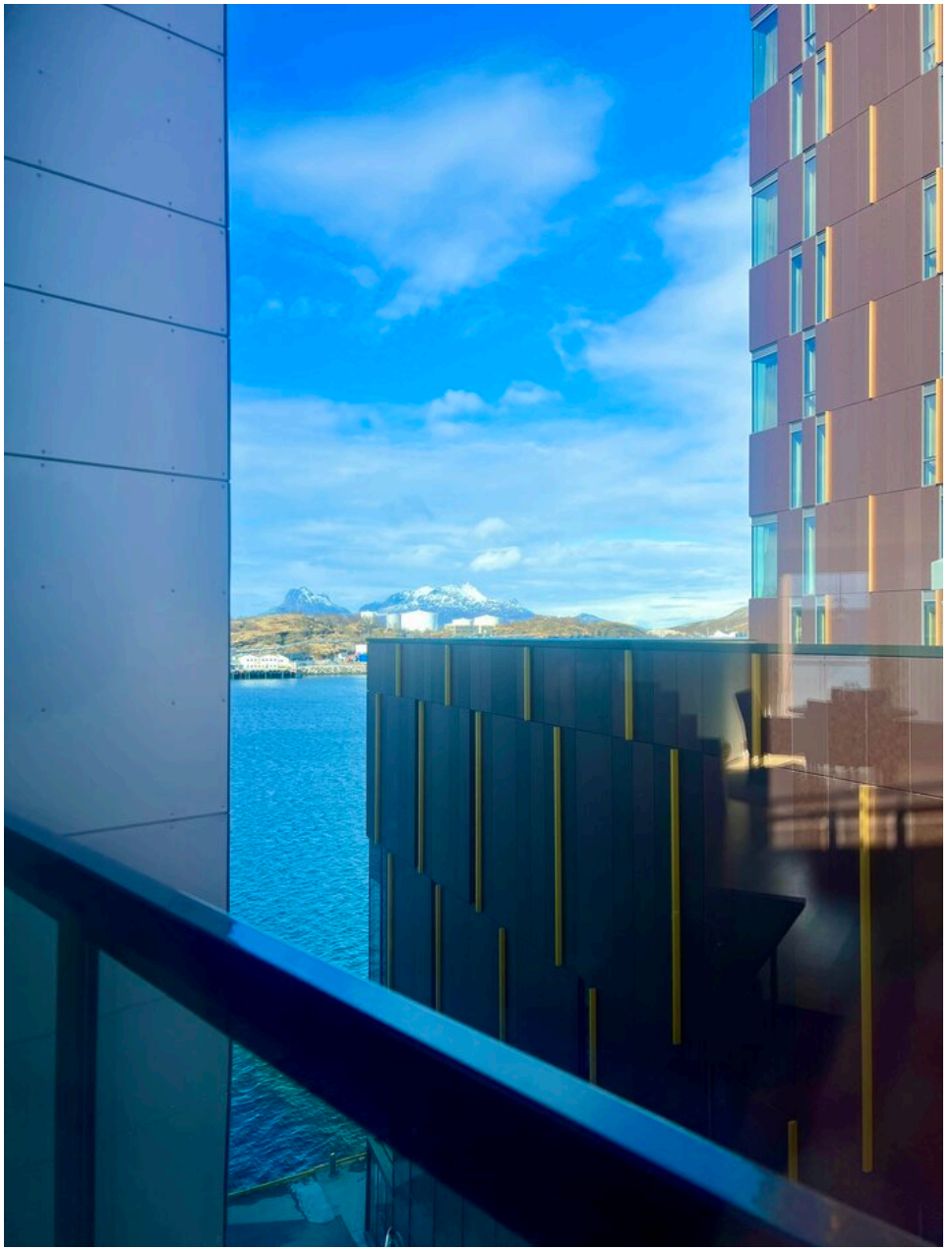


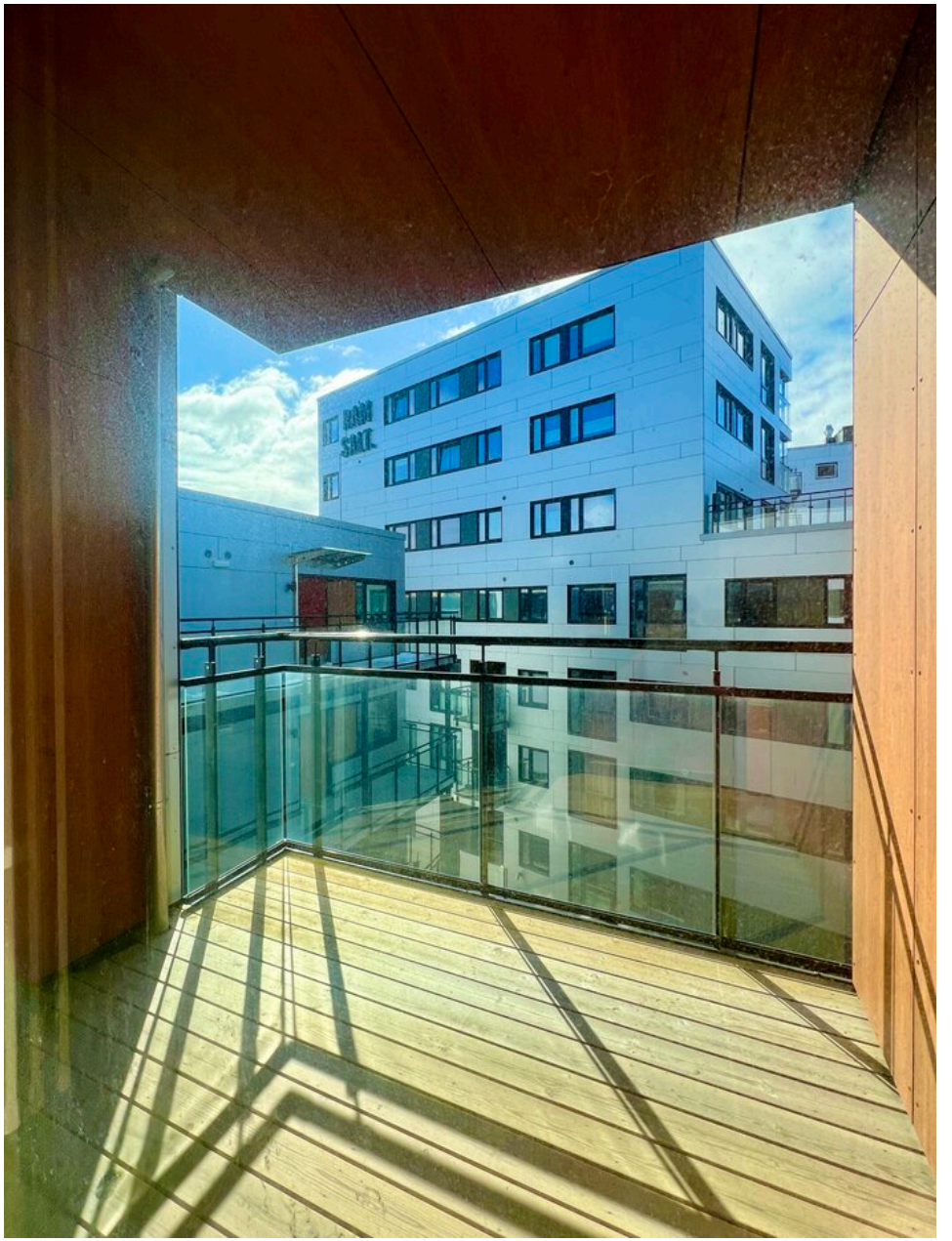













HOTEL RAMSALT
RAMSALT.

Informasjon

Sjøgata 33A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0055/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sjøgata 33A, 8006 BODØ
Gnr 138, bnr 4745, snr 2 i Bodø kommune
Andelsnr 101 i Ramsalt 1 Borettslag, org.nr. 921338600

Selger
Elisabeth Steinsvik

Kjøpesum og omkostninger
2 620 000,- (Prisantydning)
2 782 886,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 402 886,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 404 236,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 413 536,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 5 kvm. Bod

Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 84 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Ikke målbare arealer:
Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

Solforhold

Gode solforhold nærmest hele dagen, fra tidlig formiddag til kveld på balkong.

Innhold

5. Etasje: Entré, Bod, Soverom, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken
Underetasje: Bod, Garasje

- Ingen dokument avgift
- Store vindusflater
- Solrik balkong + fransk balkong med utsikt
- Leilighet med tilvalg -svært god standard
- To felles terrasser
- Gode solforhold
- 2 gode soverom.
- Fast garasjeplass
- 2 boder
- Vannbåren varme i gulv
- Balansert ventilasjon
- IN-ordning
- Nærmest alt inkl. i fellesutgifter: varmtvann, fjernvarme, tv, internett, kommunale avgifter, mm.

Standard

Nyere leilighet fra 2020 med kun TG1/TG0, god standard med tilvalg.
Leilighetens beliggenhet oppleves som stille og rolig.

Entre: Direkte og enkel ankomst med heis fra garasje eller blokkdør. Vel innenfor døren blir vi ønsket velkommen inn med en luftig entré med god plass til å henge fra seg. Lys entre med spotter i himling og vannbåren varme i gulv. Entre/gang fører videre til fellesrom, bad og soverom 2.

Stue: Romslig fellesområde med svært gode gulvflater, moderne nøytrale fargevalg og spottskinne i himling. Det er store flotte vindusflater og fransk balkong utgang med sjø og -fjellgløtt. Det er montert lameller på vindusflater, flott når solen steiker ekstra mye. Videre er det lys parkett på gulv med fjernvarme. Den gode planløsningen gjør møbleringen enkel, her er det god plass til stor sofagruppe og ekstra møblement som f.eks. lenestol eller hylle, samt fin plass til spisegruppe. God plass til familie og venner. Fra spisestue er det utgang til

hovedbalkong med svært gode solforhold og god plass til utemøbler. Borettslaget har også to felles takterrasser med sittegrupper og fantastisk utsikt.

Kjøkken: Påkostet HTH kjøkken av kvalitet. Kjøkkenet har lekre gull og marmor-aktige detaljer og stor påkostet kjøkkenøy som tar seg godt ut. Svært pen kjøkkeninnredning profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Her er det godt utbygget med skap, skuffe og benkeplass. Det er nedfelt stålvask, kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Kjøkkenøy med barløsning og god plass til spisebord i tilknytning til kjøkken der du lett kan kommunisere med selskapet når middagen tilberedes.

Bad: Delikat og romslig flislagt bad. Her er det downlights i tak, lyse fliser og stort speil over innredning som fyller veggen. Stor og moderne innredning med servant, god benkeplass på sidene og svært gode oppbevaringsmuligheter i flere skuffer. Påkostet ekstra skuffer som enkelt kan fjernes hvis man ønsker plass til tørketrommel. Videre er det veggoppheng wc, dusjhjørne med vegger i glass og tilrettelagt for vaskemaskin/tørketrommel. Vannbåren gulvvarme og tilknyttet balansert ventilasjon.

Soverom: Leiligheten har to soverom av fine størrelser. Romslig hovedsoverom med dobbelt garderobeskap, god plass til stor dobbeltseng med mer. Direkte ankomst fra hovedsoverom til bad. Sekundær soverommet har god plass til både seng og skrivebord.

Oppbevaringsmuligheter: Flere garderobeskap, stor bod i leilighet og sportsbod i garasje.

Forøvrig teknisk:
Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad.
Avrenning til sluk.
Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller.
Balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme.
Automatsikringer 40A hovedsikring.

Parkering

Fast garasjeplass i underetasje medfølger. Det er bil heis til garasjeplass og tilrettelagt for montering av el-bil lader.

Modernisering og påkostninger

Påkostninger/tilvalg ved bygging:
- Oppgradert standard kjøkken til HTH kjøkken med tilvalg.
- Påkostet innebod mellom stue/spisestue.
- Påkostet skuffe innredning bad som enkelt kan fjernes hvis ønskelig for tørketrommel.

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.
Iht borettslaget: Service avtaler og jevnlig vedlikehold er utført og vil fortsette.
Det planlegges ikke større vedlikehold da bygge er nærmest nytt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring ligger vedlagt, selger har ingenting å bemerke i egenerklæring.

Bygningssakkyndig

Ståle Limstrand

Byggemåte

Beskrevne bolig oppført/ferdigstilt ca 2020. 3 lags isolerglass i malte trerammer. Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør/skyvedør med glassfelt Porttelefon på hoveddør i 1. etasje. Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Med rekkverk av glass og metall. Etasjeskillere utført i betonghulldekker. Kun TG1 i tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme, balansert ventilasjon samt varmekabler. Vannbåren gulvvarme.

Energimåler(varmtvann/fjernvarme) fjernavleses for avregning en gang i året. Måler avregnes da mot akonto innbetaling fra eier.

Informasjon om strømforbruk

Varmtvann og fjernvarme er inkludert i felleskostnader, a-konto med estimert beløp.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 19 100,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader: Renter Lån 2: 12 928,-

Avdrag lån 2: 1 061,-

Drift/vedlikehold- brøk: 2 880,-

Fellesutgifter-lik fordeling: 1 984,-

Parkering (tilleggsdel til bolig): 354,-

Måler: 219 Varmtvann: Enhet: 219/101 (2192 - 101 a-konto): 200,-

219 Fjernvarme: Enhet: 219/101 (219 - 101 a-konto): 200,-

Drift/vedlikehold inkluderer blant annet:

-Kommunale avgifter
-Renovasjon
-Eiendomsskatt
-Utvendig forsikring av bygg
-Drift/vedlikehold fellesarealer og vask
-Forretningsgebyr
-Fiberaksess via Signal.
-Strøm fellesområder
-A-konto varmtvann
-A-konto fjernvarme
-Avdrag
-Renter fellesgjeld med mer.

F.gjeld kan nedbetales. Fellesutgift er estimert å bli 5 618,- i mnd ved full innfrielse! Kontakt megler ved spørsmål.
Renten på fellesgjeld er nylig gått ned til 5,30% som resulterer til nedsatt fellesgjeld.

Kommunale avgifter
Inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger betaler i dag 349,- for internett abonnement og ekstra strøm utgifter på ca 149,- i mnd. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 230 417,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 921 666,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Borettslaget

Om borettslaget
Leiligheten er en del av ett borettslag, som igjen er en del av ett sameie. Les mer om ramsalt: https://goramsalt.no
Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen. Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan. Boligselskapet har forskuttering via Klare Finans AS. Brl mail: ramsalt@mittnobl.no. Reklamasjoner/feil/mangler som gjeder leiligheten, skal innrapporteres via Homemaker.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og ingen har meldt.
Kontakt megler for mer informasjon.
Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyansiennitet
2 - Medlemskap i Nobl
Frist: 06.05.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 782 886,-pr. 25.04.2025
Avdrag: Kr 1 061,-
Rentekostnader: Kr 12 928,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139335242, Dnb Nor Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.04.2025: 5.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 179
Saldo per 23.07.2025: 149 786 239
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2069)
Flytende rente
Har avtale om mulig Individuell nedbetaling.

Lånenummer: 12139641637, Dnb Nor Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 5.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 179
Saldo per 25.04.2025: 114 219 217
Andel av saldo: 2 782 886
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2069)
Flytende rente
Har avtale om mulig Individuell nedbetaling.

Rentene på fellesgjeld er nylig satt ned den 23/07.25 til 5,30% som resulterer til nedsatt fellesgjeld.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. F.gjeld kan nedbetales. Fellesutgift blir 5 618,- i mnd ved full innfrielse!
Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Fellesformue

Kr 32 057,- pr. 25.04.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er årsresultat på kroner 2.617.280,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1.682.459,-. Iht siste generalforsamling er den økonomiske situasjonen for brl tilfredstillende og god.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Les og følg vedtektene og husordensreglene som salgsoppgaven i vedlegg.

Dyrehold

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere, ut i fra husordensregler.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP3130632.

Tomt

Adkomst

Adkomst til eiendommen direkte fra Sjøgata, eller fra garasje med heis og trapp opp til leilighet.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ramsalt borettslag ligger sentralt plassert i sentrum av byen og langs Bodøs nye bypromenade. Beskrevne leilighet er beliggende i 5.etg. Leiligheten har normalt gode lys og solforhold. I byggets første etasje finner du Resturanter, bakeri, frisør med mer.
Her bor du i hjerte av Bodø sentrum med bare meter fra gågaten med Glasshuset og et stort utvalg av caféer og spisesteder. Kulturhuset Stormen med scene og bibliotek ligger i nærheten, Du kjenner pulsen fra sentrum, men bor likevel skjermet i høyden. Det er både grunnskole, ungdomsskole og videregående skole i nærheten. Et attraktivt sted å bo for beboere i alle aldersgrupper. Alle bymessige fasiliteter rett utenfor inngangsdøren. Skal du ut å reise er Bodø havn, togstasjonen, bussterminalen og Bodø lufthavn innen kort avstand.
Les mer om ramsalt: https://goramsalt.no

Bebyggelse

Nærområde bestående av blokkbebyggelse med boliger og næringsbebyggelse.

Skoler og barnehager

Skoler:
Aspåsen skole (1-7 kl.) 15 min gående
St Eysteins skole (1-10 kl.) 22 min gående
Østbyen skole (1-7 kl.) 22 min gående
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl) 12 min gående
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 21 min gående
Bodø videregående skole 12 min gående
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 21 min gående

Offentlig transport:
Bodø stasjon 4 min gående
(Linje F7, R75)
Bodø sentrum 5 min gående
(Linje 1, 2, 2 N, 3, 4, 4 N)
Bodø lufthavn 6 min kjørende

Barnehager:
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 7 min gående
Sentrum barnehage Avd Parkveie... 12 min gående
Asphaugen barnehage (1-5 år) 12 min gående

Dagligvare:
Joker Sjøgata 1 min gående
Coop Prix Storgata 5 min gående

Sport:
Asphaugen videregående skole 13 min gående
Bankgata kunstgressbane 14 min gående
SKY Fitness Bodø 5 min gående
Feel24 Balanse 5 min gående
Opplevd trygghet: Veldig trygt 81/100
Kvalitet på skolene: Bra 67/100
Naboskapet: Høflige 58/100
Kollektivtilbud: Veldig bra 79/100
Kvalitet på barnehagene: Veldig bra 76/100
Kulturtilbud: Bra 73/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.03.2020, revidert 17.04.2020.
Byggeteginger foreligger.

Vei, vann og avløp
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei. Kommunalt tilknyttet vannforsyning. Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Kommuneplanens Arealdel 2018 - 2030. Reguleringsplaner: Sjøgata 29-33.

Boplikt
Ikke relevant.

Driveplikt
Ikke relevant.

Odelsrett
Ikke relevant.

Konsesjon
Det er ingen odel/konsesjon/boplikt/driveplikt knyttet til omsetning av denne leiligheten.

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

1804/138/4745/2:
02.03.1957 - Dokumentnr: 100378 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1963 - Dokumentnr: 101899 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1999 - Dokumentnr: 15724 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver Sjøgaten 27 ANS onr 963556829
23 parkeringsplasser
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2000 - Dokumentnr: 4414 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2003 - Dokumentnr: 1415 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2017 - Dokumentnr: 1062738 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4744
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2017 - Dokumentnr: 1062738 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4744
Rett til å bruke grunn for vedlikehold av egne fasader
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1109078 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2205
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1109078 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2205
Rett til å benytte sykkelparkering
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1109078 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2205
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1109078 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2205
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1109078 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2205
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1109078 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:2205
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4745
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2019 - Dokumentnr: 1417640 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bodø Kommune
Org.nr: 972 418 013
Enkelte disposisjoner krever ikke samtykke fra rettighetshaver
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2019 - Dokumentnr: 1053375 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 159/200

04.02.2025 - Dokumentnr: 135161 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4800

04.02.2025 - Dokumentnr: 135190 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4800
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Nei,

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.
Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.
Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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.
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.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Samlet skal selger betale kr. 102 705,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning uten evt. boligselgerforsikring.
Fast provisjon: kr. 27 000,-. Nordvik markedføringsgrunnpakke kr. 17 900,-. Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-. Tilrettelegging kr. 16 900,-. Visningshonorar: kr. 2 900,-. Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 015,-. Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2025

Ansvarlig megler

Renate-Adele Larsson Rødberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41681773

Meglerforetaket

Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy,

brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sjøgata 33A

Sjøgata 33A

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	22 min 1.6 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 263 elever, 16 klasser	22 min 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 291 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 95 elever, 6 klasser	21 min 1.5 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	12 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	21 min

Offentlig transport

Bodø stasjon Linje F7, R75	4 min 0.3 km
Bodø sentrum Linje 1, 2, 2 N, 3, 4, 4 N	5 min 0.4 km
Bodø lufthavn	6 min

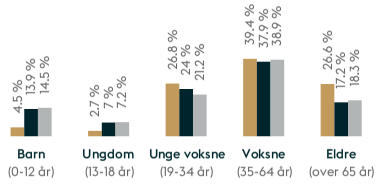
Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.5 km
Sentrum barnehage Avd Parkveie... 21 barn	12 min 0.9 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Sjøgata	1 min
Coop Prix Storgata	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodø sentrum	1 463	995
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Asphaugen videregående skole g...	13 min
Bankgata kunstgressbane	14 min
SKY Fitness Bodø	5 min
Feel24 Balanse	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Kulturtilbud
Bra 73/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Sjøgata 33A , 8006 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 4745, snr. 2
Andelsnummer 101

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2131 **Referansenummer:** XZ1647

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Limstrand **Vår ref:**

B
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Ståle Limstrand
Uavhengig Takstingeniør
stale@byggcon.no
412 21 281

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført/ferdigstilt ca 2020. Bygningen er idag ca 4-5 år gammel med liten til normal bruksslitasje på overflater, innredninger og teknisk utstyr med tanke på alder på boligen og bruken av denne.
Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

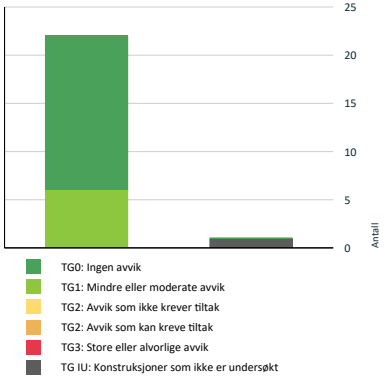
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

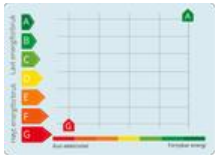
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

3 lags isolerglass i malte trerammer.
Smøring/normalt vedlikehold er påregnet.

TG 1 Dører

Ytterdører i trekonstruksjoner.
Balkongdør/skyvedør med glassfelt
Porttelefon på hoveddør i 1. etasje

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner.
Med rekkverk av glass og metall
Rekkvershøyde er målt til 127 cm høyde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere utført i betonghulldekker
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.





TG 0 **Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 **Innvendige dører**

Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger.
Sparklet og malt gips i himling.

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme

Det er målt mer enn 25mm høydeforskjell fra gulv ved terskel, til topp slukrist.



5. ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er lett tilgjengelig for rengjøring og inspeksjon.

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Nedfelt servant over innredning.
Speilskap med lys over.
Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett.
Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg.

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Tilknyttet balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk er det ikke utført hulltaking i vegg mot dette våtrommet

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med malte, profilerte fronter
Normalt godt utbygget med skap og benkeplass
Kjøkkenøy med barløsning
Laminert benkeplate
Nedfelt stålvask

Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin samt kjøl/frys

Det er installert komfyrvakt ifm koketopp/komfyr
Waterguard er installert under kjøkkenbenk

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad
Avrenning til sluk.
Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap på bad



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern
Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod



TG 0 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.
Anlegget er ikke inspisert - tilstandsgrad er satt utfra alder

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Anlegget er ikke inspisert - tilstandsgrad er satt utfra alder

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme
Fordelerskap plassert på bad



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer
40A hovedsikring

Sikringsskap er plassert i bod
I hovedsak skjult anlegg
Fordelt over 9 kurser

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   I hovedsak som fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	84			84	6
Underetasje		5		5	
SUM	**84**	**5**			**6**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Bod, Soverom, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Underetasje		Bod, Garasje	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	80	4

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Ståle Limstrand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4745		2	1730 m²	Matrikkelen - Bodø kommune	Eiet

Adresse
Sjøgata 33A

Hjemmelshaver
Ramsalt Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921338600			Steinsvik Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
101

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	25.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2025		Fremvist		Nei
Eier	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sjøgata 33A , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4745
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XZ1647

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Steinsvik, Elisabeth	9578-5999-4-2951076	2025-04-25 15:11:34

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
35-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjøgata 33A, 8006 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Elisabeth Steinsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3130632
Forsikret i: if

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tidligere takst og prospekt når jeg kjøpte boligen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 35-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Steinsvik, Elisabeth	2025-04-25

Identifikasjon

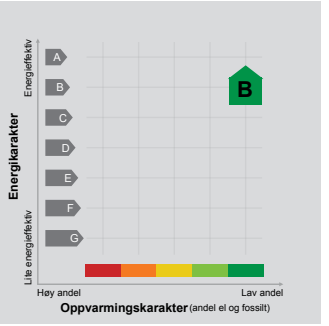
bankID Steinsvik, Elisabeth

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøgata 33A
Postnummer	8006
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	4745
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300623579
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-112872
Dato	30.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER

for **Ramsalt borettslag** , org nr. 921 338 600

vil bli vedtatt på konstituerende generalforsamling i løpet 07.08.2018 , sist endret 06.12.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ramsalt Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som også er forretningsfører.

1-3 Medeierskap og utbygging
Ramsalt borettslag eier en samleseksjon for bolig med eventuelle tilleggsdeler i Ramsalt 1 eierseksjonssameie og en samleseksjon for bolig med eventuelle tilleggsdeler i Ramsat 2 eierseksjonssameie. Eierseksjonssameiene er kombinasjonsbygg med en næringsseksjon og en samleseksjon for boliger. Disse eierseksjonssameiene er knyttet til gnr. 138. bnr. 2205 og 4745.

Ramsalt borettslag er også eier av hver sin sameiepart av en underjordisk anleggseiendom som består av felles adkomst, parkering (bil og sykler), boder, bilheis og tekniske rom. Anleggseiendommen skal tjene behovene til grunneiendommene g.nr 138, b.nr. 2205 og g.nr. 138 og b.nr. 4745.

1-4 Forholdet mellom vedtektene i borettslaget, vedtektene i eierseksjonssameiet og vedtekter for anleggseiendommen
Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og eierseksjonssameiet og mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og anleggseiendommen med hensyn til bruken av eiendommen og fordelingen av felleskostnadene går de til enhver tid gjeldende vedtekter for henholdsvis eierseksjonssameiet og anleggseiendommen, herunder avtale av dd.mm.åååå om bruk med videre av gatetun i plan 01 og handicapheisen ved oppgang C, foran borettslagets vedtektsbestemmelser.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(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.
Juridiske personer kan eie inntil ti prosent av andelene. Disse andelene kan kun brukes / leies ut til selskapets egne ansatte i samsvar med borettslagslovens § 4-3.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4– 2 Parkering og boder
Borettslagets parkeringsplasser og boder er plassert i anleggseiendommen. Noen av parkeringsplassene er i henhold til vedtak i plan og bygningsloven særskilt

opparbeidet for personer med nedsatt funksjonsevne. Utbygger tildeler alle boder og parkeringsplassene før overlevering. Tildelingen er endelig, og den tildelte retten kan ikke varig skilles fra andelen, verken ved tvang eller frivillighet. Internt bytte mellom andelseierne som er tildelt bod og parkering er imidlertid tillat. Slikt bytte skal meldes til styret.

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegge en andelseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i laget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom det oppstår behov for flere tilrettelagte p-plasser enn det borettslaget disponerer vil styre lage en køordning basert på eiertiden i laget.

Andelseier som disponerer en parkeringsplass har rett til midlertidig å overlate bruken av denne til andre. Styret skal varsles om dette slik at styret har oversikt over hvem som har tilgang til garasjeanlegget til enhver tid.

Andelseier som ønsker å lade bil i garasjen plikter å knytte seg til godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading avbil. Kostnader for ladeboks og tilkobling til slynge/ladeanlegg dekkes av eier. Før etablering må styret kontaktes og godkjenne tilkobling. Strømkostnadene ved lading av bil i garasjen dekkes av bileier.

4 – 3 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, sluk, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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) I forhold til Ramsalt eierseksjonssameie har borettslaget vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Dette ansvaret er nærmere presisert i eierseksjonssameiets vedtekter kapittel 4 punkt 4-1, 4-2, 4-4 og 4-5.

(7) I forhold til sameiet for anleggseiendommen har borettslaget vedlikeholdsansvar som sameier. Dette ansvaret er nærmere presisert i sameiets vedtekter punkt 3.

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.

Felleskostnadsbrøken er satt sammen av to hovedgrupper. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etterboligenes BRA. De øvrige utgifter er fordelt lik.
Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles i forhold til boligenes BRA eller likt, dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.

(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 Borettslaget eier en seksjon i Ramsalt eierseksjonssameie. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til eierseksjonssameiet. Felleskostnadene fra sameiet ut på andelseierne fordeles etter felleskostnadsbrøken

7-3 Borettslaget eier også en sameieandel i anleggseiendommen. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til sameiet for anleggseiendommen.

Felleskostnadene fra sameiet ut på andelseierne fordeles etter felleskostnadsbrøken.

7-4 Gatetun i plan 01 og handicapheisen ved oppgang C er fellesfunksjoner for både Ramsalt borettslag og Ramsalt 1 eierseksjonssameie og Ramsalt 2 eierseksjonssameie. Retten til bruk og fordeling av felleskostnader er regulert i en egen avtale hvor borettslaget er part. Felleskostnadene fordeles ut i fra en hypotetisk sameiebrøk mellom fire sameiere, jf. avtalen datert dd.mm.åååå.

7-5 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(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.

(4) Styret representerer borettslaget på årsmøtet i eierseksjonssameiet og på årsmøtet i sameiet for anleggseiendommen. Styret utpeker hvem som avgir stemme på møtet.
Styret velger hvem av styrets medlemmer som skal delta som styremedlem i eierseksjonssameiet og i styret i anleggseiendommen.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et

styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Inngå avtale om fastrente / renteswap, og endringer av lånebetingelser.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Elektronisk kommunikasjon
(1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

(2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

(3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev.

(5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene og eierseksjonsloven
Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelser for borettslaget og for eierseksjonssameiet, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

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.

HUSORDENSREGLER

FOR

RAMSALT BORETTSLAG

Siste endring 20.06.21

1. Formål

Hensikten med husreglene er å skape ro, orden og trivsel i bomiljøet. Den enkelte beboer plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

2. Ro

Det skal være ro fra kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager og til kl 09.00 på lør-, søn- og helligdager. Andelseier/beboer må hele døgnet ta hensyn til sine naboer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å ikke kasteuvedkommende ting i klosettet, kun toalettpapir.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet.

Gjenstander som hensettes på fellesområder vil kunne bli fjernet som søppel uten forvarsel.

Møblering ved inngangsdør/i fellesarealer som omfattes av vaskeplan er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet.
Dørmatter foran egen dør tillates, men beboer må da være bevisst at rengjøring må utføres jevnlig på egenhånd. Vaskebyrå vil ikke vaske under matter eller tett inntil.

Oppheng av bilder/pynt i trapperom og fellesarealer er ikke tillatt.

Julebelysning på altan skal ikke være til sjenanse, og skal være i gult eller hvitt lys.

Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger og garasje er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også garasjen og utendørs.

Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

Utsmykking/møblering av fellesområder skal gjøres i regi av styret og det er ikke opp til den enkelte å plassere ut pynt eller møbler feks i inngangspartier.

Retningslinjer for sortering av søppel/avfall skal følges. Det henger tydelig informasjon om dette i avfalls/miljørommet.

Selv om vi bor i et borettslag og blant annet har en aktiv vaktmestertjeneste er det fint om alle bidrar til å ordne opp/rydde opp dersom noen observerer avvik.

5. Låsing.

Alle beboere plikter til enhver tid å påse at alle ytterdører er låst. Dersom det observeres avvik eller feil ved låsing av dører må dette meldes til styret umiddelbart.

6. Garasje/parkering

Parkeringsplass i garasje skal kun benyttes til biler/motorkjøretøy o.l. Dette er viktig for brannsikkerhet samt at garasjeanlegget generelt er trangt. Biler skal parkeres så langt inn på egen plass som praktisk mulig.
Beboerne skal påse at porten til garasjeanlegget holdes lukket og melde i fra til styret dersom det oppstår feil på automatisk lukking.
Barn skal ikke oppholde seg i garasjeanlegget uten tilsyn av voksne.
Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil inne i garasjeanlegget, da ventilasjon ikke er dimensjonert for dette. Parkeringsanlegget er ikke utstyrt med sluker.
Oppsatte strømuttak i garasje/parkering er kun ment for utstyr som f.eks. støvsuger.
Andelseier som ønsker å lade bil plikter å knytte seg til etablert og godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil. Installasjon av lader skal gjøres i henhold til gjeldende avtale og standardisert løsning.

6.1 Retningslinjer for utleie av garasjeplass:

a) Borettslaget eier og gir bruksretten (sammen med andelen).
b) Dersom plassen leies ut skal dette meldes til styret.
c) Andelseier må selv ordne tilgang til garasjen for leietaker.

7. Avfall

Avfall må ikke plasseres rundt i søppelrom/søppelanlegget, i garasje eller i og rundt bygget for øvrig. Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder avfall må beboerne kjøre bort selv.

Avfall må sorteres og legges i anviste søppelcontainere. Manglende sortering påfører borettslaget ekstra kostnader.

8. Dyrehold

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

9. Brannvarsling

Det er felles brannvarsling i borettslaget med direkte kobling til Salten Brann. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart ringe Salten Brann og avbryte utrykning.
Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann. Instruks og orienteringsplan henger ved inngangsdørene i 1 etg.

10. Komfyrvakt

Komfyrvakten overvåker koketoppens temperatur og endringen av den. I en farlig situasjon avgir komfyrvakten en alarm og slår av koketoppen.
Rengjør varmesensoren ved å tørke av den med en klut fuktet med såpevann. Bruk en klut som ikke loer.

11. Energiavlesning

Andelseier avleser energimålere(varmtvann/fjernvarme) hvert år ca. den 30/11(hvis ikke annet er avtalt) og rapporterer dette inn via eget nettsted (eller innhentes av styret eller person utpekt av styret). Måler vil da bli avregnet mot akonto innbetalingen som er foretatt av Andelseier. Ved manglende avlesning og innrapportering må det påregnes ett ekstra gebyr fastsatt av borettslagets styre.

Andelseier (ev. styret) avleser strømmåler for elbil hvert år. Styret bestemmer når dette gjøres. Kostnaden vil bli fakturert Andelseier etter forbruk.

12. Grilling

Det er kun lov å benytte elektrisk grill på balkongene. Dette på grunn av brannfaren.

13. Generelt

Henvendelser, klager eller andre forhold av felles interesse skal skje til styret.
Dette kan meldes inn til borettslagets emailadresse: ramsalt@mittnobl.no

Meldinger fra styret eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene.

RAMSALT.

Informasjon, rutiner, drift og naboskap for RAMSALT borettslag

1. Innledning

Dokumentet blir publisert i NOBL-portalen og oppdateres fortløpende der. Beboere kan benytte dette som et oppslagsverk og finner alltid siste versjon i portalen.

Dersom du lurer på noe rundt driften av borettslaget så forsøk først å finne det i dokumentet.

Oversikt over medlemmer i styret finnes også i portalen.

Link til vedtekter og husordensregler finnes i NOBL-portalen på min side.

Dette dokumentet vil være under kontinuerlig revidering og styret mottar gjerne innspill på feil, mangler eller ulogisk struktur av informasjonen.

VI setter pris på om beboere faktisk leser igjennom dette slik at dere vet hva som er nevnt her dersom dere får problemer med noe i ettertid.

Beboere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon anmodes om å vurdere om dette er gjort bevisst eller endre innstillingen slik at dere mottar all informasjon som sendes ut fra styret. (Pålagt/offisiell informasjon vil samme hva sendes pr brev). NOBL kundeservice kan bistå med dette dersom du ikke vet hvordan det gjøres under din profil.



RAMSALT.

2. Innhold

1. Innledning 1
2. Innhold 2
3. Rutiner/informasjon 4
   - 3.1. NOBL-portalen/Min side 4
   - 3.2. Økonomi for borettslaget 4
   - 3.3. Renhold av fellesarealer 4
   - 3.4. Miljørommet (Søppelrommet) 4
   - 3.5. Inngangspartier/postkasser 5
     - 3.5.1. Postkasseskilt 5
     - 3.5.2. Navn på ringeklokker 5
   - 3.6. Nøkler, brikker og tilgang til garasje 5
     - 3.6.1. Tap av nøkler til leilighet 6
     - 3.6.2. Bestilling av nøkler og kodebrikker 6
     - 3.6.3. Innmelding av adgang til garasjeport 6
     - 3.6.4. Universalnøkler 6
     - 3.6.5. Problemer med å låse opp hengelås til bod 6
     - 3.6.6. Fjernkontroll og nøkkel til bilheis 6
   - 3.7. Parkeringsgarasje/bilheis 7
     - 3.7.1. Parkering utenfor oppmerkede/tildelte plasser 7
     - 3.7.2. Sykkelstativ 7
     - 3.7.3. Lader til el-biler 8
   - 3.8. Informasjon om utlysning av forkjøpsrett 8
4. Vedlikehold/drift 8
   - 4.1. Filter til ventilasjonsanlegg i leiligheter 8
   - 4.2. Innmelding av feil 9
     - 4.2.1. Homemaker 9
     - 4.2.2. Altibox/Signal - bredbånd/TV 9
     - 4.2.3. Bortfall av strøm 10
   - 4.3. Vann og avløp 10
   - 4.4. Vaktmestertjeneste 10
5. Mulighet for oppgraderinger/tilvalg 10
   - 5.1. Fra Bodø sikkerhet og lås 10
     - 5.1.1. Lås til leilighetsdør 10
   - 5.2. Fra Haneseth 12
     - 5.2.1. Oppgradering av svarapparat for porttelefon 12
6. Naboskap 13

RAMSALT.

   - 6.1. Det å bo sammen 13
   - 6.2. Endringer/tillegg på beboeres områder som har innvirkning på fasade eller bruk 13
     - 6.2.1. Skiller mellom privat og felles takterrasse 13
     - 6.2.2. Boblebad 14
     - 6.2.3. Markiser/utvendig solskjerming 14
     - 6.2.4. Pergola 14
     - 6.2.5. Hagemøbler/løsøre på balkonger 14
   - 6.3. Hensyn til andre beboere, forbipasserende og gjester i restauranter på gateplan 14
   - 6.4. Sosialt 15
   - 6.5. Inn- og utflytting 15
   - 6.6. Bruksoverlating/utleie 15
   - 6.7. Facebook-gruppen 15
7. Pågående arbeid 15
8. HMS oppfølging 16
   - 8.1. HMS-målsetting 16
9. Avslutning 16

3. Rutiner/informasjon

3.1. NOBL-portalen/Min side

Husk å logge inn på Min Side på www.nobl.no regelmessig for å sjekke oppslag som publiseres.Det sendes ikke e-post varsling om alle oppslag som publiseres.
I portalen vil du finne nyttig informasjon, samt kontaktinfo til styrene.
All informasjon som styret sender ut vil også bli liggende der.

3.2. Økonomi for borettslaget

Budsjett vil ferdigstilles i november hvert år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget er for tiden strammere enn ønskelig grunnet tidligere feil i budsjettering med tanke på løpende driftskostnader og for lave felleskostnader fra overtakelse. Dette vil etter styrets vurdering forbedres over tid siden felleskostnadene ble justert opp og vi får kontroll på avtaler som ble inngått før det sittende styret startet sitt arbeid. Det vil sannsynligvis bli nødvendig med økning av felleskostnader dersom driftsavtaler og løpende kostnader gjør det nødvendig.
Bygningsmasse og løsninger i RAMSALT er omfattende og vi må håndtere de tekniske løsninger som er valgt i forbindelse med bygging.
For å opprettholde forsvarlig drift og funksjonalitet kreves det et antall serviceavtaler innenfor dørautomatikk, brannvarsling, nødbelysning, garasjeporter, bilheis, tak, vask, grøntareal osv. Utgifter til fjernvarme og strøm i forbindelse med snøsmelteanlegg er også en betydelig kostnad.
Over tid ønsker vi å ha økonomisk spillerom til å kunne dekke uforutsette kostnader, gjøre innkjøp som kan heve standard, videre utsmykking og for eksempel elektroniske infoskjermer i oppgangene.

Beregning av eiendomsskatt ble opprinnelig gjort av utbygger etter den informasjonen som var tilgjengelig. Satser var økt når vi begynte å betale for disse og det er nærliggende å tro at vi blir nødt til å heve felleskostnadene noe for å ta høyde for nye beregninger samt kostnader til service og vedlikehold.
Styret har en nøktern innstilling til alle kostnader vi påfører borettslaget, men driften vil prioriteres selv om det kan bety økte felleskostnader. Vi må også sørge for at det i fremtiden er avsatt midler til noe større vedlikehold. Styrehonorar ligger foreløpig i det nedre sjikt sammenlignet med andre borettslag selv om vårt arbeid er omfattende med tanke på oppfølging av alle forhold rundt drift. Detaljer rundt forbruk finner dere i regnskapene som minimum publiseres i forbindelse med generalforsamlinger. Dersom noen har spesielle spørsmål rundt økonomi er det bare å henvende seg til styret.

3.3. Renhold av fellesarealer

EIR Renhold overtok dette fra 28.04.2021. Avtalen innebærer vask av alle oppganger 1 g pr uke, inngangsparti vaskes 2 g pr uke, miljørom rengjøres 2 g pr mnd, parkeringskjeller rengjøres 4 g pr år. Ved vask av innganger rengjøres porttelefon, vinduer etc. Alle flater i trappeoppganger støvtørkes og enkle flekker fjernes. Matter byttes hver 4. uke.

Styrene registrerer at renholdet har blitt bedre, men har også fått enkelte kommentarer på at det tidvis er noe å bemerke rundt dette.
Dersom noen skulle være uheldig med tilgrising så bør det vaskes/ryddes ev den enkelte.

Observerte avvik eller manglende renhold oversendes til styret. Gjerne med bilder slik at vi kan følge opp dette ovenfor renholdsfirma.

3.4. Miljørommet (Søppelrommet)

Vi har tidligere justert antall søppeldunker etter erfaring over tid og det er blitt merket med informasjon om hvordan søppel skal sorteres. Dette sparer oss for ca 20.000 kroner i året.

RAMSALT.

Rutiner for vasking skal bli ivaretatt og intensjonen er at det skal være et rom som er mest mulig trivelig å bruke.
Dette krever fortsatt at vi alle følger retningslinjer og sørger for å bidra til at standarden opprettholdes.



- Større mengder papp, papir og annet avfall må kjøres bort og ikke fylle opp dunkene som er beregnet til normalt husholdningsavfall.
  Husk at isopor ikke er plastavfall, men restavfall. Store biter må avhendes på miljøstasjon eller lignende.
- Søppelposer av alle typer skal knytes igjen slik at tilgrising blir minst mulig.
- Ivareta sortering etter gjeldende beskrivelse fra IRIS.
- Rommet vil rengjøres av renholds firma, to ganger i måneden.
- Det er hengt opp et ekstra oppslag i miljørommet, med noen enkle påminnelser.

!! Avfall som ikke hører hjemme i noen av dunkene skal ikke hensettes i rommet, men må fjernes av den enkelte beboer.

Tømmeplan finner man på nettsidene til Iris Salten: https://www.iris-salten.no/tommekalender/
(Bruk Sjøgata 29 som adresse for riktig informasjon)

Feil sortering vil resultere i betydelige ekstra kostnader for borettslaget.

3.5. Inngangspartier/postkasser

Orden har blitt mye bedre etter tidligere informasjon som ble sendt ut:) Imidlertid er det fortsatt beboere som legger reklame og annet på postkassestativene. Dette må kastes i papirsøppel.

Vi registrerer at Avisa Nordland er relativt offensive med å dele ut gratisaviser til beboere. De som ikke setter pris på dette anmodes om å kontakte kundeservice hos AN direkte. Ikke legg de oppå postkassene. Styret har også tatt det opp med AN gjentatte ganger.

Utsmykking av oppgangene er utført i henhold til tidligere plan. Den gir et enhetlig inntrykk i alle oppganger og når økonomien tillater det vil vi se på å få inn noe grønt og muligens en benk eller tilsvarende.

3.5.1. Postkasseskilt

Det er fortsatt mange som mangler eller har dårlig merking av postkasser så vi gjentar:

Alle må sørge for merking av egen postkasse på en måte som er varig og helst litt stilrent.

Tilpassede skilt til postkasser kan for eksempel bestilles fra Skiltservice.com eller Bokstavfabrikken.no
Bestill gjerne hvit bakgrunn med sort tekst og det anbefales at lite skilt med leilighetsnummer inkluderes.

3.5.2. Navn på ringeklokker

Merking av ringeklokker i en mer standardisert form er påbegynt og vil oppdateres/justeres ved behov, bare send epost med ønsket navn på hvilken leilighet til ramsalt@mittnobl.no

3.6. Nøkler, brikker og tilgang til garasje

Det er svært viktig at beboere som mister nøkler eller RFID-brikker melder i fra om dette til styret. RFID-brikkene gir tilgang til fellesarealer og det er uheldig om disse kommer på avveie slik at uvedkommende kan få tilgang til våre områder. Brikkene har fire tall på baksiden som det kan være lurt å notere ned slik at det gjør jobben enklere dersom en tapt brikke må deaktiviseres.

3.6.1. Tap av nøkler til leilighet

Dersom beboere mister egen nøkkel og ikke kommer seg inn i egen leilighet kan styreleder kontaktes for innlåsing. Det er ingen konstant beredskap for at innlåsing kan skje umiddelbart og dersom styreleder ikke er tilgjengelig så er alternativ løsning å kontakte Bodø Sikkerhet & Lås eller låsesmed. Dette vil medføre kostnader som må dekkes av andelseier/beboer. Se punktet under for bestilling av nøkler.

3.6.2. Bestilling av nøkler og kodebrikker

Supplering/erstatning av nøkler og brikker samt adgang til garasjeanlegg kan bestilles hos styret ved å sende en epost til ramsalt@mittnobl.no. Andelseier betaler for kostnadene. For tiden er denne 384,- for nøkler og 250,- for brikker. Forbehold om prisendring som ikke er blitt justert her. Nøkler kan ikke kopieres på egenhånd, men må bestilles igjennom styret.
Ved bestilling grunnet tap av kodebrikke så oppgi de fire sifrene som finnes på baksiden av tapt brikke dersom du har notert ned dette. Om ikke: oppgi sifrene på de brikkene du fortsatt har tilgjengelig.

Ved bestilling av ekstra nøkkel oppgi nummeret bak på nøkkelen R1/2.xx

3.6.3. Innmelding av adgang til garasjeport

Garasjeport åpnes ved hjelp av oppringing fra mobiltelefon.
Mobiltelefon som ringer opp må være registrert i systemet og behov for tilgang meldes inn til styret. Dette er forbeholdt beboere og næringsaktører i RAMSALT.
Nummer som ringes for åpne garasjeport er: +47 580000953064 (må legges inn med +47 foran ved bruk av iPhone).

Brikkeleseren ved garasjeporten er for næringsseksjonen (bilutleie).

3.6.4. Universalnøkler

Som i andre borettslag finnes det universalnøkler til alle dører i borettslaget. Disse nøklene er underlagt streng kontroll og er kun tilgjengelig for styreleder eller utpekte styremedlemmer. Styret vil aldri låse seg inn i leiligheter uten at dette er varslet på forhånd eller at det oppstår en kritisk situasjon som krever umiddelbar adgang til leiligheter.

Beboere kan ikke bytte ut lås med annet enn det som er tilbudt som oppgradering eller erstatning av systemlåsen som er der opprinnelig.

3.6.5. Problemer med å låse opp hengelås til bod

Det har vært flere tilfeller av at beboere sliter med å låse opp hengelåsen til egen bod. Dette kan vanligvis løses ved å lirke «forsiktig, men hurtig» på nøkkelen ved innsetting. Eventuelt benytte litt låsolje. Dette har virket i alle tilfeller hvor styret er blitt kontaktet.
Dersom dette ikke fungerer, kontakt styret så vil vi forsøke med masternøkkelen.

3.6.6. Fjernkontroll og nøkkel til bilheis

Andelseiere som parkerer i U1 fikk ved overtakelse utlevert 1 stk fjernkontroll og 1 stk nøkkel for å styre bilheis.
Man er ikke avhengig av fjernkontroll, da heisene kan tilkalles ved å benytte nøkkel og styrepanel.

Fjernkontroll bestilles hos Metrisk. Se: www.metrisk.no

Se instruksjon: https://nobl.no/nye-boliger/ramsalt/for-andelseiere Koblingen fungerer ikke!!

Fjernkontroll koster pt. kr 1000 + mva. Leveringstid: ca. 2 uker.

RAMSALT.

Nøkkel til bilheis kan kopieres hos Bodø Sikkerhet og Lås.

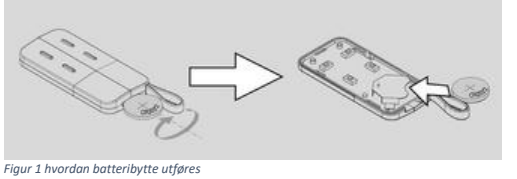


- Nøkkel koster 100 kr og files på stedet
- Fordrer at man låner en nøkkel som kan kopieres.

Bytte batteri i fjernkontroll til bilheis

Ved behov kan batteri i fjernkontrollen til bilheisen byttes av den enkelte.

Det oppfordres til forsiktighet når dette utføres slik at man ikke ødelegger festene i denne. (Se bilde under.)



Figur 1 hvordan batteribytte utføres

3.7. Parkeringsgarasje/bilheis

Utfordringer med parkering i underetasjen samt stopp i bilheis har vært en sak som er diskutert i Facebook-gruppen. Vi har stor forståelse for at dette har skapt både frustrasjon og engasjement, men vil også nevne at vi har vært i dialog med utbygger hele veien for å komme til bunns i om leveransen er innenfor det som kan betegnes som akseptabelt.

Dette er en vanskelig problemstilling siden Skanska mener at det er innenfor "normalen" og at muligheten for utbedringer er minimale. Videre er det ingen krav eller dokumentasjon som kan benyttes direkte for å påvise at det er feil.

Etter gjentatte befaringer og undersøkelser er tilbakemeldingen fra utbygger at de ikke anser det som en mangel de kan forfølge videre ovenfor Skanska.

Vi erkjenner imidlertid at hele garasjeanlegget er svært trangt og det er ikke bare i U1 det kan være vanskelig å parkere biler. Dette understreker viktigheten av at alle parkerer nærmest mulig veggen/innerst på sin parkeringsplass og at husordensreglene følges med tanke på at plassene ikke benyttes til annen lagring enn av et kjøretøy.

3.7.1. Parkering utenfor oppmerkede/tildelte plasser

Styret registrerer at det parkeres MC utenfor oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Det er ikke satt av plass til dette og det går utover manøvreringsrom i anlegget. Det er heller ikke noen ordning for at det betales for slike plasser. Derfor er det ikke rom for dette.

3.7.2. Sykkelstativ

Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Vi anmoder de som ikke benytter sykler regelmessig om å plassere disse i stativ som ikke ligger tett inntil oppganger slik at de som bruker sykler regelmessig kan benytte seg av de som er plassert "mest sentralt".
Etter krav fra kommunen så har vi et høyt antall plasser for sykkelparkering i vårt garasjeanlegg (to pr boenhet). Dette kravet vil sannsynligvis reduseres til 1,5 pr boenhet.
Grunnet høyde under tak og utforming på stativ kan ikke alle plasser benyttes i dag og dette er noe utbygger må se på.

3.7.3. Lader til el-biler

Borettslaget har avtale med Charge365 og dersom noen ønsker å bestille ladere så kan denne koblingen benyttes:
https://webshop.chargeup.no/produkt/504/zaptec_pro_4g_med_installasjon_er_bakplate_der_fra_foer_ramsalt_-_bodoe_inkl_mva#prettyPhoto

Andre ladere kan ikke monteres.

Ved feil på lader eller tekniske problemer kan ChargeUp kundeservice kontaktes på tlf: 932 77 000 (man-fre, klokken 0800-1600).

Retting av feil ved ladere som er off-line

Dersom laderen virker, men gir lav ladespenning er den sannsynligvis ikke koblet til nett og får derfor bare en reservert spenning. Du kan da bruke **Zaptec-appen** for å koble til egen lader. Dette gjøres ved å stå ved laderen for deretter å finne den via bluetooth. Koble til, legg inn PIN-kode og velg deretter omstart av laderen. (Dersom du har glemt PIN-kode kan ChargeUp kundeservice gi deg denne.)

Da vil laderen startes på nytt og er sannsynligvis logget på nett og fungere som normalt.

3.8. Informasjon om utlysning av forkjøpsrett

Boliger som selges i borettslaget, og NOBL for øvrig, legges ut på nett.
Styret anmoder andelseiere om selv å følge med på NOBL sine nettsider dersom dere ønsker kontinuerlig og sikker informasjon om de til enhver tid utlyste boliger i eget borettslag og i andre lag.

Boliger på forkjøpsrett NOBL

4. Vedlikehold/drift

RAMSALT består av en felles bygningsmasse med mange tekniske løsninger som må følges opp kontinuerlig. Det eksisterer en rekke serviceavtaler som blant annet omhandler, personheiser, bilheiser, døråpnere, brikkelesere, elektrisk, brannvarslingsanlegg, avfallshåndtering, gatevarme, vannmålere i leiligheter osv. Disse avtalene innebærer regelmessige kontroller og utbedring av oppdukkende feil.

Det er svært viktig at beboere ikke utfører modifikasjoner eller bruker tekniske installasjoner feil da dette kan medføre bortfall av garantier eller økte kostnader til reparasjon og vedlikehold.
Som et eksempel kan det nevnes at dører med automatisk åpning og lukking ikke må tvinges eller at dørpumper/armer til motor ikke må tas av.

Andelseier må selv sørge for nødvendig vedlikehold i henhold til Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) i egen leilighet.

Alle fikk en link til FDV/dokumentasjon for egen leilighet ved overtakelse fra utbygger. Dersom du ikke har dette tilgjengelig så kan utbygger kontaktes via nobl@nobl.no og anmode om oversending av linken.

4.1. Filter til ventilasjonsanlegg i leiligheter

Produsenten anbefaler å bytte disse halvårlig, og i hvert fall en gang i året.
Dette er viktig for å opprettholde optimal drift av anlegget og redusere tilsmussing av ventilasjonskanaler.

Hver enkelt andelseier må selv sørge for at filter byttes regelmessig.
Filter(e) byttes i ventilasjonsenheten som normalt er montert i bod ved å skru av enheten, åpne frontdekslet og bytte et eller to filter.

Vi har innhentet et tilbud på filtersett til ventilasjonsanlegg i leilighetene fra Bravida.

RAMSALT.

Filtersett kan fortrinnsvis bestilles via e-post: pal.ruben.nyvold@bravida.no eller telefon: 902 44 479/ 75 51 00 00. Informer om at du bor i RAMSALT. Filter hentes i Dreyfushammaren 11 etter bekreftelse på bestillingen.

Pris: (bekreftet desember 2022, men vil kunne indeksreguleres etter SSB indeks og Swegons priser)

CASA R3	430,- inkl mva	2 stk filter: 1 stk til inntak friskluft og 1 stk avtrekk
CASA R5	480,- inkl mva	3 stk filter: 1 stk til inntak friskluft, 1 stk avtrekk og 1 stk forfilter for avtrekk

Forutsetter henting i Dreyfushammaren 11. Bravida

Ved behov kan det bestilles servicetekniker klima for 968,75 pr time inkl mva, servicemontør klima for 806,25 pr time inkl mva. Rabatt forbruksmateriell 35% (etter veiledende prisliste ventilasjonsutstyr).

Det er mulig å anskaffe disse andre steder, men prisene over anses som gunstig og samme hva er det en sterk anbefaling om å benytte filter av akseptabel/god kvalitet.

4.2. Innmelding av feil

4.2.1. Homemaker

Homemaker-portalen er utbyggers system for å følge opp feil/mangler/reklamasjoner.
Den enkelte andelseier/beboer må legge inn saker som vi mener går under dette direkte i portalen.
Det er en egen avkryssing for å rapportere feil i fellesområder.

Alle anmodes om å legge inn observasjoner som faller inn under dette i portalen - også det dere oppdager i fellesområder.
Styret har ingen direkte oversikt over de sakene som legges inn, men vil følge opp saker etter informasjon fra beboere eller tilbakemeldinger fra utbygger.

Koblinger til Homemaker

Opprinnelig borettslag 1:
https://service-form.homemaker.io/?company=nobl&type=2&project=Ramsalt%201%20Borettslag

Opprinnelig borettslag 2:
https://service-form.homemaker.io/?company=nobl&type=2&project=Ramsalt%202%20Borettslag
Merk at du kan velge riktig borettslag under "Eiendomsinformasjon" dersom det skulle være nødvendig.

Feil eller mangler som ikke går innunder reklamasjon mot utbygger må meldes til styret dersom det er fellesarealer eller til aktuelt firma dersom det går på egen andel.

4.2.2. Altibox/Signal - bredbånd/TV

Dersom du opplever feil med tilgang til internett eller TV, sjekk driftsmeldinger hos Signal.

Ved feil for den enkelte beboer kan kundesenter hos Signal kontaktes døgnet rundt på telefon: 75 43 05 00

Ved feil for hele anlegget eller mange beboere har styret eget kontaktpunkt for varsling/oppfølging.

Borettslaget har en bindende for bredbånd og TV som ble inngått av utbygger frem til mai 2025.
Avtalen anses som prisgunstig og dekkende for beboere.
Avtalen består av en grunnpakke og den enkelte andelseier kan utvide eller tilpasse egen avtale via Signal/Altibox etter behov.

4.2.3. Bortfall av strøm

Ved bortfall av strøm i leilighet må du først sjekke om sikringer i eget sikringsskap har slått ut. Dersom de har det og det ikke er en naturlig forklaring eller at det gjentar seg må du kontakte elektriker. Haneseth har levert installasjonen i RAMSALT og kjenner el-plan for bygningene godt, men det er ikke et krav til å bruke de for egen leilighet. Husk samme hva at alt arbeid med elektrisitet må utføres og dokumenteres av autorisert firma.
Dersom strømbruddet ikke synes å være grunnet egne sikringer må du sjekke status for området og vurdere om det er et utfall som berører mange og sannsynligvis blir fikset eller ta kontakt med styret.

Ved bortfall av strøm i fellesområder kan styret kontaktes. Dersom det er en kjent årsak til at det har skjedd så er det viktig å opplyse om dette ved innmelding. Styret har tilgang til hovedsikringsskap og kan sette i drift sikringer som har slått ut, men dersom det er tilbakevennende situasjoner må det sjekkes av elektriker dersom vi ikke har en forklaring på hvorfor dette skjer.

4.3. Vann og avløp

Feil på vann og avløp som kan regnes som en reklamasjon legges inn i Hommemaker.
Ved behov for hurtig utbedring eller kontroll kan Bravida Bodø (rørlegger) kontaktes på: 75 51 00 00 / 952 97 121. Det bemerkes at andelseiere selv er ansvarlig for utbedringer av feil og vedlikehold av vann og avløp i egen leilighet.

4.4. Vaktmestertjeneste

Borettslaget har egen avtale med Real Eiendomsforvaltning på leveranse av vaktmestertjenester.

De sørger for faste runder på tekniske rom, innganger, takterrasser, bakhager og miljørom.

Dersom beboere skulle ha behov for typiske vaktmestertjenester kan dere bestille dette ved å kontakte Trond Karlsen på mobil: 950 28 552 eller e-post: trond.karlsen@realef.no
Dere vil da få samme timepris som borettslaget har. Pris pr time 656,25 pr time inkl.mva. (Pris vil kunne bli justert i takt med indeks for kostnader.)

Vi gjør oppmerksom på at det som dere bestiller av tjenester privat blir fakturert direkte og borettslaget har ingen knytning mot dette.

5. Mulighet for oppgraderinger/tilvalg

Styret arbeider fortløpende med å se på løsninger som vil kunne modernisere, forenkle eller heve standarden på bygning og leiligheter og vil i enkelte tilfeller tilby eller videreformidle muligheter for dette. Noen løsninger vil muligens velges felles mens andre kan velges av den enkelte andelseier.

I denne sammenhengen er det viktig at eksisterende løsninger fortsatt skal fungere og at det ikke påfører oss ekstra administrasjon eller vedlikehold.

5.1. Fra Bodø sikkerhet og lås

For å bestille tilvalgene sender du en epost til ordre@bsl.as og merker den med «Tilvalg RAMSALT». Leilighetsnummer og telefonnummer må oppgis.

Alle priser er med moms samt montering.

5.1.1. Lås til leilighetsdør

Som lås inn til din leilighet kan du velge å bytte den mekaniske låsen til en elektronisk lås. Denne vil kunne åpnes og låses med samme brikke som brukes på ytterdørene i dag.
Det vil fortsatt være mekanisk sylinder i tillegg. Dette sikrer i tilfelle brannvesenet må inn eller om noe skulle skje med låsen.

RAMSALT.



Figur 2 Dørlås for brikke m/låskasse: 8765,-

5.2. Fra Haneseth

5.2.1. Oppgradering av svarapparat for porttelefon

Styret har i lang tid jobbet med å innhente et tilbud fra Haneseth for å gi beboere en mulighet til å få et svarapparat med videovisning i leiligheter.

Kontakt Haneseth (Thomas Karlsen Avdelings leder Kommunikasjon og Sikkerhet Telefon: 480 84506 / e-post: tk@haneseth.no for mer informasjon)

Her er kobling til bestilling:
https://outlook.office365.com/owa/calendar/HanesethBodAS@haneseth.onmicrosoft.com/bookings/

Urmet Miro svarapparat hvit (1750/16)

Miro video dørtelefoner er tilgjengelig i versjoner med og uten håndsett (lavttalende eller høyttalende). Robust og solid, laget i ABS med en fin blank overflate (høyttalende videosvarapparat kan også fåes i svart).



MIRI VIDEO SERIEN

Med Miro kan du få allsidig, funksjonibel og elegant telefon til 2Voice-systemet, både for audio, og audio/video anlegg.
Dørtelefonene har en 4,3-tommers skjerm, standardknapper for hjelpetjenester og støtte for høreapparat med telespole. Tilgjengelig som innfelt, veggmontert og bordsett montert. Integrasjonen med Yokis radiosendere gjør det mulig å lage enkle smarthusløsninger.



FUNKSJONER

- > 4,3 ”16: 9 Display
- > Knapper for programmerbare funksjoner
- > Intercom-samtaler
- > Auto-aktivering og kontroll av CCTV-kameraer
- > Mål - høyttalende svarapparat (H x B x D): 129 x 160 x 23 mm

Pris: 5125,- ferdig montert (forbehold om endring av priser fra leverandør)

RAMSALT.

Urmet V Modo svarapparat (1719/1)

PEN OG ENKEL

Den brede 7 ”-skjermen gir alltid ett godt bilde. Funksjonene knyttet til “soft touch” knappene er enkle å gjenkjenne og bruke: døråpner, portåpner, demp og tilleggstjeneste. Tilgjengelig i veggmonteringsversjon eller på bordsett.



FLERE FUNKSJONER

vModo kan administrere to smarthus-scenarier takket være den innebygde Yokis-senderen og 2 dedikerte soft touch-knapper.
Dessuten kan MUTE-funksjonen brukes også i tidsbestemt modus, som å automatisk deaktivere funksjonen etter 8 timer.

FUNKSJONER

- > 7 ”, 16: 9/4: 3 display
- > Mulighet for 2 intercom-anrop eller samtale til sentral-bord
- > 2 Yokis radiokanaler
- > 2 reléutganger for tilleggstjenester (aktiveres samtidig med radiokontroll)
- > Mål (H x B x D): 142 x 202 x 23 mm

Pris: 6500,- ferdig montert (forbehold om endring av priser fra leverandør)

6. Naboskap

6.1. Det å bo sammen

Det er, tilsynelatende, få eller ingen store problemer imellom beboere. Det har vært noen få klager på støy imellom leiligheter som følges opp av styrene.

Vi henstiller alle til å utvise hensyn til andre beboere. Det skal være muligheter til å ha et selskap eller en fest hjemme hos seg selv en gang iblant. Vi føler at balansegangen her er god og håper det fortsetter slik.

Ved uønskede situasjoner er det selvsagt best om naboer snakker sammen slik at man kan avverge konflikter eller adferd som er til sjenanse for andre. Imidlertid vil styret alltid ta tak i slikt dersom det blir nødvendig i forhold til husordensregler. Dersom vi blir gjort kjent med det.

Alle oppfordres selvsagt om å følge husordensregler og de presiseringer som sendes ut av styret. Dersom du overlater bruken av egen leilighet til andre så er du ansvarlig for å informere og følge opp at disse blir overholdt.

6.2. Endringer/tillegg på beboeres områder som har innvirkning på fasade eller bruk

6.2.1. Skiller mellom privat og felles takterrasse

Frosting av glass **på skiller mellom andeler og felles takterrasser** tillates så lenge andelseier koster dette selv og sørger for eventuelt behov for vedlikehold.
Dette må utføres på en profesjonell måte som sikrer for at det ser ordentlig ut. Dersom dette ikke overholdes vil styret kunne gi melding om at frosting skal fjernes eller at skiller tilbakestilles til opprinnelig standard.

6.2.2. Boblebad

Styret har tidligere mottatt henvendelser om mulighet til å sette opp boblebad på egen balkong.

Dette har vært forsøkt av enkelte beboere tidligere og resultert i uønskede hendelser med vann som har fulgt fasade og endt opp på naboers balkong. Dette kan dreie seg om større mengder vann som han havne på uønskede steder og i verste fall føre til skader. I tillegg utgjør slike innretninger en betydelig vekt og selv om balkonger i utgangspunktet er godt dimensjonert for å tåle vekt vil det være forbundet med en viss risiko.

Styret er i utgangspunktet negativt innstilt til at boblebad settes opp på egne balkonger. Dersom beboere skulle ønske å ta risikoen dette medfører så må det samme hva søkes til styret før iverksetting.

6.2.3. Markiser/utvendig solskjerming

Markiser eller utvendig solskjerming vil påvirke fasade og det skal søkes til styret før slikt monteres. Det skal følges anvisninger for montering og fargevalg skal være standardisert. Dette gjelder forøvrig også andre inngrep i fasade som står nevnt i husordensregler for RAMSALT borettslag.

6.2.4. Pergola

Vedtak i forbindelse med forespørsel om å bygge pergola på egen takterrasse (31/5-22):

«Styret vektlegger opprettholdelse av et felles uttrykk og minst mulig sjenanse for andre naboer i sin vurdering og videre føringer for eventuelt oppsett av Pergola på privat takterrasse. Vi har rådført oss med jurist i NOBL og sjekket opp momenter rundt slike saker.

Styret krever opprettholdelse av et enhetlig uttrykk og det vil si at Pergola må være utført i samme stil og materialer som på felles takterrasser, og på taket av "Townhouse" i mellom blokkene 29A og 31B mot sjøen.

Tilbygget må tegnes i henhold til norsk standard og sendes styret for godkjenning. Arbeidet må utføres håndtverksmessig av fagfolk. Det er viktig å få en kvalifisert vurdering av innfesting mot terrassegulv og vegg med hensyn til vær og vind. (Det vil være mulig for søker å sjekke med utbygger om tegninger eksisterer for samme type Pergola som er satt opp andre steder.)

Plassering av Pergola skal være etter anvisning og minst en meter inn på egen terrasse i forhold til ytterpunkter

Alt ansvar/kostnader med hensyn på vedlikehold og dersom pergola må flyttes/fjernes vil hvile på andelseier. Det samme vil gjelde for skader som måtte oppstå ifm bygging eller i ettertid.

Betydningen av ovenstående er at det vil bli et fast og permanent tilbygg/fasadeendring som vil kreve en godkjenning fra Bodø Kommune. Som nevnt må andelseier selv stå for denne prosessen og oversende godkjenning til styret før vår endelige godkjenning av oppføring gis.»

6.2.5. Hagemøbler/løsøre på balkonger

Andelseiere må sørge for at alle møbler eller gjenstander er forsvarlig sikret mot gjeldende vær- og vindforhold. Dersom en beboers eiendeler fører til skade på bygninger eller andre gjenstander vil eier bli ansvarlig for erstatning og/eller utbedring.

6.3. Hensyn til andre beboere, forbipasserende og gjester i restauranter på gateplan

Beboere må ikke kaste gjenstander eller for eksempel sigarettaske og korker fra balkonger. Det vil kunne være til sjenanse for både forbipasserende og gjester i næringsdelen av RAMSALT. Vi krever at næringsdelen tar hensyn til beboere og vi må ta hensyn til deres gjester.

Røyking på balkonger vil kunne være til sjenanse for naboer og det anmodes på det sterkeste om at dette unngås. Husk at røyking på alle fellesarealer er forbudt i henhold til husordensreglene for RAMSALT borettslag. Beboere som blir plaget av slik bes om å forsøke å ta det opp med den som gjør dette. Ved utfordringer kan det sendes en melding til styret.

RAMSALT.

6.4. Sosialt

"Skravlekoppen" hos Baker Olsen var et "lavterskel-tilbud" for direkte kontakt med styrene som ble gjennomført første gang 24/9-21. Her fikk vi en del tilbakemeldinger og spørsmål fra drøye 20 beboere. Vi tolker det slik at alle stort sett er veldig fornøyd med å bo i RAMSALT, men har også notert en del ting som vil arbeides med og informeres om etter hvert - mye er tatt med i dette dokumentet.
Styret vil planlegge med sosiale samlinger i en eller annen form fremover som vil ha til hensikt å gjøre oss litt bedre kjent.

6.5. Inn- og utflytting

Korridorer og heiser bærer preg av at det ikke utvises nok hensyn til slitasje på disse områdene.

Heiser har nå fått nytt gulvbelegg og foliering på vegger som gir et mer eksklusivt preg samt mulighet for dimming av lys i heis. Det anmodes på det sterkeste om at beboere som flytter møbler eller andre gjenstander inn-/ut av leiligheter er påpasselig med at ting ikke skrapes langs vegger eller slår borti hjørner eller andre overflater. Flyttepersonell eller andre medhjelpere må instrueres i dette. Folieringen vil ikke tåle røff behandling noe bedre enn det som var der opprinnelig.

Vis hensyn og ta vare på fellesarealene våre☺

6.6. Bruksoverlating/utleie

Bruksoverlating skal søkes om til styret og søknaden sendes frem via løsningen for dette i NOBL-portalen. Borettslagsloven setter premisser for hva som er lovlig utleie av borettslagsleiligheter. Søknader skal begrunnes og det må legges inn sluttdato for eventuelle utleieforhold. Formålet med borettslag er at eierne skal bo der selv.
Det må beregnes noe saksbehandlingstid og utleie som forskutteres kan bli krevet stanset.

Borettslagsloven åpner for korttidsutleie opptil 30 dager pr kalenderår uten godkjenning. **Imidlertid skal det meldes i fra til styret, i forkant, dersom slik utleie finner sted.**

Informasjon om bruksoverlatelse/utleie finner du også på NOBL sine sider.

6.7. Facebook-gruppen

"Vi som bor i RAMSALT" er en enkel måte å legge ut informasjon eller spørsmål om mye av det som rører seg i borettslaget vårt. Dersom du ikke allerede er medlem der så anbefales det å komme inn i gruppen.

Styret understreker imidlertid at formelle henvendelser sendes på e-post og at diskusjoner, språkbruk og uttalelser følger normal folkeskikk.

Gruppen er ment for beboere i borettslaget, men vi har også aktører fra næringsdelen der da de utgjør en betydelig del av RAMSALT.
Styret vil ikke benytte det forumet til "formelle diskusjoner", men det kan være at det publiseres tidskritisk praktisk informasjon der som ikke er av «formell art».

Gruppen er også et fint sted å dele positive opplevelser, gode råd, forespørsler til andre beboere om feks lån av parkeringsplasser samt fine bilder av utsikt eller bomiljøet vårt.

7. Pågående arbeid

Kontroll med inngåtte avtaler med justeringer etter fusjonering av borettslagene

Utbedring av feil på bilheiser

Utbedring/løsning på problemer med vannansamling i garasjeanlegg

Fasadevask våren 2023

RAMSALT.

Diverse oppfølging av feil og mangler

8. HMS oppfølging

Borettslaget har et system for oppfølging av HMS samt risiko- og sårbarhetsvurdering. Vi følger opp dette rutinemessig. Dersom beboere observerer noe som kan være en aktuell risiko ber vi om at de meldes i fra via e-post til styret.

Vi vil etter hvert sende ut noen temahefter med generell informasjon rundt HMS og momenter som alle bør tenke på. De er ikke skreddersydd for oss, men vil inneholde generell informasjon og påminnelser.

8.1. HMS-målsetting

I borettslaget er det et overordnet mål å skape trivsel og trygghet for våre beboere. Vi retter ekstra fokus mot forhold som brannvern, elektriske anlegg og utstyr, vedlikehold av bygning, tilsyn med lekeplasser og ytre miljø. Systematiske tiltak skal iverksettes for å forebygge uhell eller ulykker og sikre nødvendig informasjon til den enkelte.

9. Avslutning

Vi håper at du finner informasjonen i dette dokumentet nyttig og bruker det som et oppslagsverk dersom du har spørsmål.

Send gjerne en tilbakemelding på ting du synes mangler eller oppleves feil så retter vi opp eller legger til i fremtidige versjoner.

PS: Vi forsøker å få alle til å benytte gateadresser for angivelse av oppganger fremfor utbyggers A, B, C, D, E og vil se på ny merking ved oppganger som i dag kan være forvirrende for både beboere og besøkende.

Hilsen oss i styret for RAMSALT borettslag

ramsalt@mittnobl.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ramsalt Borettslag 16.-21. april -kl.17.00 - Digital avholdelse gjennom "Min side" på www.nobl.no.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

Vedtak:
Møtet ble åpnet digitalt 16. april kl. 10.00
Følgende ble valgt som møteleder: Patrick Sundt, styreleder

Totalt antall stemmer: 57
Blankt: 0
For:57

1.2 Valg av sekretær/referent

Følgende foreslås som sekretær/referent: Aud Elin Jensen, Boligbyggelaget Nobl

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Aud Elin Jensen, Boligbyggelaget Nobl

Totalt antall stemmer: 57
Blankt: 1
For:56

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Følgende foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder: Torbjørn Stensø Skjørholm

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Torbjørn Stensø Skjørholm

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 1
For: 55

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 57
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 57

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble lest.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 2
For: 54

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret forslår å opprettholde styrehonoraret fra forrige periode.

Forslaget vil fortsatt plassere RAMSALT borettslag midt på treet når det kommer til summen av styrehonorar.

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 157.500,-

Vedtak kr.: 157.500,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2023/2024

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 3
For: 53

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Patrick Sundt ønsker gjenvalg som styreleder.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Patrick Sundt valgt som styreleder, for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 3
For: 53

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Roar Seljesæter, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Roar Seljesæter valgt som styremedlem, for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 4
For: 52

5.3 Valg av styremedlem

Styremedlem, Terje Cruickshank, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Terje Cruickshank valgt som styremedlem for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 7
Mot: 1
For: 48

5.4 Valg av styremedlem

Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Jarl-Erling Nikolaisen valgt som styremedlem for 2 år

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 4
For: 52

5.5 Valg av styremedlem

Styremedlem, Benjamin Kristiansen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Benjamin Kristiansen valgt som styremedlem for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 5
For: 51

5.6 Valg av varamedlem

Kathrine Schjem har sagt seg villig til å stille som varamedlem for 1år.

Vedtak:

Kathrine Schjem valgt som varamedlem for 1 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 2
For: 54

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år. For antall år

Styreleder, Patrick Sundt, 2024, 2 år
Styremedlem, Roar Seljesæter, 2024, 2 år
Styremedlem, Terje Cruickshank, 2024, 2 år
Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, 2024, 2 år
Styremedlem, Benjamin Kristiansen, 2024, 2 år
Styremedlem, Sissel Wibe, 2023, 2 år
Varamedlem, Kathrine Schjem, 2024, 1 år

5.7 Valg av valgkomite

I følge borettslagets vedtekter er det ikke krav til en valgkomite.

Imidlertid mener styret at det vil være en fordel at vi i fremtiden har en valgkomite som kan bidra til å finne kandidater til styret når styremedlemmer er på valg.

Dette ble tatt opp i beboermøtet hvor styret informerte om sitt syn og ønske om at kandidater skulle ta kontakt.

Bjarne Johan Normann har sagt seg villig til å stille som kandidat til valgkomiteen.

Siden det ikke er kommet inn flere kandidater før generalforsamlingen. Ber styret om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 1-2 medlemmer til, til valgkomite i løpet av perioden.

Vedtak:

Bjarne Johan Normann valgt som medlem i valgkomiteen for 1 år.
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 1-2 medlemmer til, til valgkomite i løpet av perioden.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 7
For: 49

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17.00

Takk for deltagelsen.

Totalt antall stemmer: 53
Blank: 0

For: 53

Protokoll for Ramsalt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Patrick Sundt (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Aud Elin Jensen (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Torbjørn Stensø Skjørholm (sign.)	23.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ramsalt Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 10:00 - Digital avholdelse "min side" www.nobl.no.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

1.2 Valg av sekretær/referent

Følgende foreslås som sekretær/referent: Anders Åvangen, Boligbyggelaget Nobl

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Anders Åvangen, Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Følgende foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder: Stig Brunes

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Stig Brunes

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Resultat etter avstemning av beslutningssak
Antall for: 57
Antall mot: 0
Antall blankt: 1
Total antall stemmer: 58

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 58
Totalt antall stemmeberettigede: 58

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble lest.

Resultat etter avstemning av beslutningssak
Antall for: 53
Antall mot: 1
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 58

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 165.375,-

Resultat etter avstemning av beslutningssak
Antall for: 53
Antall mot: 1
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 58

Vedtak kr.: 165.375,-.

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2024/2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Sissel Wibe er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Avstemming: 55 stemmer for

Vedtak: Sissel Wibe valgt for 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Kathrine Schjem er på valg og stiller til gjenvalg

Vedtak:

Avstemming: 53 stemmer for

Vedtak: Kathrine Schjem valgt for 1 år

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Patrick Sundt, 2024, 2 år

Styremedlem: Roar Seljesæter, 2024, 2 år

Styremedlem: Terje Cruickshank, 2024, 2 år

Styremedlem: Jarl-Erling Nikolaisen, 2024, 2 år

Styremedlem: Benjamin Kristiansen, 2024, 2 år

Styremedlem: Sissel Wibe, 2025, 2 år

Varamedlem: Kathrine Schjem, 2025, 1 år

5.3 Valg av valgkomite

I følge borettslagets vedtekter er det ikke krav til en valgkomite.

Imidlertid mener styret at det vil være en fordel at vi i fremtiden har en valgkomite som kan bidra til å finne kandidater til styret når styremedlemmer er på valg.

Styret ber om at kandidater til valgkomite melder seg under høringsrunden. Kandidater som melder seg vil bli innstilt ved oppstart av generalforsamlingen.

Dersom ingen kandidater melder seg før generalforsamlingen ber styret om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne medlemmer til valgkomite i løpet av perioden.

Vedtak:

Avstemming:

Antall for: 51
Antall mot: 2
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 57

Vedtak: Bjarne Johan Normann valgt. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å supplere komiteen med inntil to medlemmer til.

6. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen

Vedtak:

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Ramsalt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Patrick Sundt (sign.)	15.04.2025
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Stig Brunes (sign.)	14.04.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Ramsalt Borettslag

Tirsdag 16.04.2024, kl. 10:00 Sted: Digital avholdelse gjennom "Min side" på www.nobl.no

Styret i Ramsalt borettslag har vedtatt å avholde digital generalforsamling.

Den **digitale avholdelsen er åpen fra tirsdag 16. april kl. 10.00 til søndag 21. april kl. 17.00**
Denne digitale løsningen fungerer som «en spørreundersøkelse». Der man via nett kan si ja, eller nei til de forskjellige sakene.

Du avgir din stemme innenfor dette tidsrommet.

Hver andel har en stemme.

Høringsrunde.
Innkallingen er åpen(på «Min Side») for kommentarer og benkeforslag **før avholdelsen av møtet.** Den er **åpen torsdag 11. april kl. 10.00 til søndag 14. april kl. 17.00**

Det vil si at du som andelseier kan gå igjennom innkallingen og kommentere på de innmeldte sakene, som du ønsker (innenfor dette tidsrommet). Disse kommentarene vil være synlige for andre andelseiere på generalforsamlingen, men vil ikke komme i protokollen. Det er ikke anledning til å komme med nye saker.

OBS! OBS!

Høringsrunden vises bare på «MINSIDE» ved oppgitt tidspunkt

For personer som har reservert seg fra elektronisk kommunikasjon:

Innspill i høringsrunden sendes pr mail til styret på ramsalt@mittnobl.no, ev. legges i postkassen til styreleder Patrick Sundt, Sjøgata 33 B H0801, 8006 Bodø. Innen 14. april klokken 17.00.

Det vil bli utlevert stemmeark til de som har reservert seg, fra elektronisk kommunikasjon. Utfylt ark legges i postkassen til styreleder Patrick Sundt, Sjøgata 33 B H0801, 8006 Bodø. Innen 21. april klokken 17.00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

Forslag til vedtak: Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt
Styrets innstilling: Forslaget foresås godkjent ved å stemme JA

1.2 Valg av sekretær/referent

Følgende foreslås som sekretær/referent: Aud Elin Jensen, Boligbyggelaget Nobl

Forslag til vedtak: Følgende foreslås som sekretær/referent: Aud Elin Jensen, Boligbyggelaget Nobl
Styrets innstilling: Forslaget foreslås godkjent ved å stemme JA

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Følgende foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder: Torbjørn Stensø Skjørholm

Forslag til vedtak: Det vedtas at Torbjørn Stensø Skjørholm signerer protokoll sammen med møteleder.
Styrets innstilling: Forslaget foreslås godkjent ved å stemme JA

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.
Styrets innstilling: Innkalling og saksliste foreslås godkjent ved å stemme JA

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Forslag til vedtak: Opptak av navnefortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter vil bli ført inn i protokollen.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret forslår å opprettholde styrehonoraret fra forrige periode.

Forslaget vil fortsatt plassere RAMSALT borettslag midt på treet når det kommer til summen av styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for RAMSALT borettslag settes til 157.500,- for 2023/2024.
Styrets innstilling: Styret ønsker borettslagets tilslutning til forslaget ved at det stemmes JA til forslaget.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Patrick Sundt, 2022, 2 år - på valg

Styremedlem (nestleder), Roar Seljesæter, 2022, 2 år - på valg
Styremedlem, Terje Cruickshank, 2022, 2 år - på valg
Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, 2022, 2 år - på valg
Styremedlem, Benjamin Kristiansen, 2022, 2 år - på valg
Styremedlem, Sissel Wibe, 2023, 2 år - IKKE på valg

Varamedlem, Anne Carlsen, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges styreleder, fire styremedlemmer og vara.

5.1 Valg av styreleder

Patrick Sundt ønsker gjenvalg som styreleder.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Forslag til vedtak: Patrick Sundt velges som styreleder i styret for RAMSALT borettslag. Han velges for to år.

Styrets innstilling: Styret ønsker borettslagets tilslutning ved at det stemmes JA til forslaget.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Roar Seljesæter, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Forslag til vedtak: Roar Seljesæter velges som styremedlem for to år.

Styrets innstilling: Styret ønsker borettslagets tilslutning ved at det stemmes JA til forslaget.

5.3 Valg av styremedlem

Styremedlem, Terje Cruickshank, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Forslag til vedtak: Terje Cruickshank velges som styremedlem for to år.

5.4 Valg av styremedlem

Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Forslag til vedtak: Jarl-Erling Nikolaisen velges som styremedlem for to år

5.5 Valg av styremedlem

Styremedlem, Benjamin Kristiansen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Forslag til vedtak: Benjamin Kristiansen velges som styremedlem for to år

5.6 Valg av varamedlem

Kathrine Schjem har sagt seg villig til å stille som varamedlem for 1år.

Forslag til vedtak: Kathrine Schjem velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Styret ønsker borettslagets tilslutning ved at det stemmes på kandidaten som anbefales.

5.7 Valg av valgkomite

I følge borettslagets vedtekter er det ikke krav til en valgkomite.

Imidlertid mener styret at det vil være en fordel at vi i fremtiden har en valgkomite som kan bidra til å finne kandidater til styret når styremedlemmer er på valg.

Dette ble tatt opp i beboermøtet hvor styret informerte om sitt syn og ønske om at kandidater skulle ta kontakt.

Bjarne Johan Normann har sagt seg villig til å stille som kandidat til valgkomiteen.

Siden det ikke er kommet inn flere kandidater før generalforsamlingen. Ber styret om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 1-2 medlemmer til, til valgkomite i løpet av perioden.

Forslag til vedtak: Bjarne Johan Normann velges som medlem i valgkomiteen for 1 år.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne 1-2 medlemmer til, til valgkomite i løpet av perioden.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46 (2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Ramsalt Borettslag

Organisasjonsnummer: 921338600

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 105

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Patrick Sundt
Styremedlem, Terje Cruickshank
Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen
Styremedlem, Benjamin Kristiansen
Styremedlem, Roar Seljesæter
Styremedlem, Sissel Wibe
Varamedlem, Anne Carlsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Organisering

Vi er i dag organisert som følger:

- Ramsalt borettslag
- Ramsalt Eierseksjonssameie 1
- Ramsalt Eierseksjonssameie 2
- Ramsalt Parkeringssameie

Økonomi

Den økonomiske situasjonen for borettslaget er tilfredsstillende, men det må forventes økning i felleskostnader i tråd med prisstigning og behov for vedlikehold i fremtiden.

Styremøter og styrearbeid

Styret i Ramsalt borettslag har i perioden gjennomført 8 styremøter. På agendaen har det stått saker som angår drift, vedlikehold, reklamasjoner, økonomi og HMS. I tillegg ble det gjennomført et arbeidsmøte i forbindelse med forberedelser til generalforsamling.

Styret har også utført og fulgt opp diverse driftsoppgaver. Dette har bestått i å motta/svare henvendelser fra beboere via e-post ramsalt@mittnobl.no, organisere ulike kontroller som av brannvarslingsanlegg, melde inn mobilnummer til garasjeporten og navn til utvendige ringeklokker, fakturagodkjenning og godkjenne utleieavtaler og nye andelseiere mv.

Vedlikehold

Siden bygningsmassen til borettslaget fortsatt er rimelig ny har det vært lite fokus på tradisjonelt vedlikeholdsarbeid. Fokus har vært rettet mot gjennomføring av service og forebyggende tiltak.

Det er gjennomført diverse møter i forbindelse med serviceavtaler mv for:
gulvvarme, sprinkelanlegg, ventilasjonsanlegg, heiser, bil heiser, dørautomatikk, elektrisk, brannalarmsystem, nødlys, el-bil lader, garasjeport, tak, uteareales, rengjøring samt grensesnitt og avklaringer mot næringsdelen av Ramsalt.

Andelseieres vedlikeholdsansvar

Det er snart fire år siden innflytting i alle leiligheter og styret minner om tidligere utsendte skriv om andelseieres vedlikeholdsansvar. Dette skrivet ligger publisert som oppslag i beboerportalen og inneholder viktige presiseringer og råd som alle eiere bør sette seg inn i og følge opp.

Spesielle hendelser

- Det ble i juni 2023 utført dronevasking av utvendige fasade og vinduer. (Dette vil ikke gjennomføres årlig, men hvert andre eller tredje år)
- I september 2023 gjennomført utbygger vask og vedlikehold av garasjeanlegget etter installasjon av sluk. Etter dette gjennomføres regelmessig renhold av garasje.
- Stormen "Ingunn" 1. februar 2024 medførte diverse skader på bygningsmateriale. Dette er fortsatt under oppfølging. Skader er meldt inn og vil bli taksert og utbedret.
  Imidlertid var totalt skadeomfang relativt beskjedent.
- 3/4-24 ble det gjennomført et beboermøte

Bruksoverlating

Det er for tiden registret 13 utleieforhold i borettslaget.
Styret registrerer at det tidvis leies ut uten søknad og minner om at dette skal gjøres via beboerportalen. Avvik følges opp.

Det er fortløpende lagt ut viktig informasjon til beboere via oppslag i NOBL-portalen (www.nobl.no). I tillegg er det sendt ut enkelte e-poster med praktisk informasjon.

Det minnes om at infoskriv for beboere ligger publisert i portalen og gir svar på de fleste spørsmål som kan oppstå rundt leiligheter, parkering og borettslaget. Det er viktig at alle gjør seg godt kjent med innholdet eller i hvert fall sjekker det før spørsmål stilles andre steder.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

Årsregnskap 2023 Resultatregnskap 219 Ramsalt Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 163 596	2 977 070	3 163 532	3 371 747
Innkrevde renter/avdrag		14 441 708	10 114 669	16 073 333	17 649 070
Andel avdrag IN-lån	15	166 491	219 263	108 896	0
Leieinntekt garasjer		301 320	281 000	285 000	315 744
Varmtvann		511 422	458 523	481 400	532 800
Fellesutgift lik fordeling		2 065 140	1 930 320	2 065 442	2 336 427
SUM INNTEKTER		**20 649 678**	**15 980 845**	**22 177 603**	**24 205 788**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	12 443	8 295	8 300	12 500
Styrehonorar	2	157 500	105 000	105 000	157 500
Kontingent	3	36 810	35 660	36 750	36 810
Revisjonshonorar	4	20 744	26 250	27 900	21 600
Forretningsførerhonorar		282 920	288 520	283 000	292 900
Løpende kontrakter	5	679 474	444 919	596 100	877 600
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	94 208	177 781	250 000	250 000
Forsikring	7	325 635	257 098	295 000	351 400
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	2 220 340	1 952 552	2 094 235	2 609 265
Energi		872 787	826 083	994 000	934 000
Felleskostnader	9	959 124	853 200	929 000	935 794
Andre driftsutgifter	10	39 803	-1 132 279	31 000	35 300
SUM KOSTNADER		**5 701 787**	**3 843 079**	**5 650 285**	**6 514 669**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**14 947 890**	**12 137 766**	**16 527 318**	**17 691 119**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		111 942	0	0	0
Rentekostnader		12 797 273	7 120 534	14 586 337	16 469 689
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-12 685 331**	**-7 120 534**	**-14 586 337**	**-16 469 689**
ÅRSRESULTAT		**2 262 559**	**5 017 232**	**1 940 981**	**1 221 430**

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	527 030 000	527 030 000
Andre driftsmidler	11	26 333	26 333
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**527 056 333**	**527 056 333**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		1 162	15 113
Forskuddsbetalt Forsikring		318 483	131 883
Kundefordringer		260	390
Andre fordringer		111 942	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	3 086 009	3 402 477
Sum omløpsmidler		**3 517 856**	**3 549 862**
SUM EIENDELER		**530 574 189**	**530 606 195**

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		525 000	525 000
Annen egenkapital		15 177 218	12 914 658
Sum egenkapital	**14**	**15 702 218**	**13 439 658**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	272 526 526	277 157 810
IN-lån	15	31 120 645	28 287 136
Borettsinnskudd	16	210 812 000	210 812 000
Sum langsiktig gjeld		**514 459 171**	**516 256 947**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		56 658	369 025
Leverandørgjeld		220 959	482 608
Refusjon/utlegg		0	400
Påløpne renter		120 733	57 558
Periodisert gjeld		14 450	0
Sum kortsiktig gjeld		**412 800**	**909 590**
Sum gjeld		**514 871 971**	**517 166 537**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**530 574 189**	**530 606 195**
Pantestillelser	17	514 459 171	516 256 947

Sted:_____, dato:_____

Patrick Sundt Styreleder	Benjamin Kristiansen Styremedlem	Roar Seljesæter Styremedlem
Sissel Wibe Styremedlem	Terje Cruickshank Styremedlem	Jarl-Erling Nikolaisen Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	**2 640 272**	**836 409**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 262 559	5 017 232
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-4 631 284	-10 439 120
Andel avdrag IN-lån	2 833 509	7 225 751
B. Årets endringer disponible midler	**464 784**	**1 803 863**
C. Disponible midler UB	**3 105 056**	**2 640 272**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 517 856	3 549 862
- Kortsiktig gjeld	-412 800	-909 590
Disponible midler	**3 105 056**	**2 640 272**

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	12 443	8 295
Sum	**12 443**	**8 295**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	157 500	105 000
Sum	**157 500**	**105 000**

Styrehonorar utbetalt i 2023 er for styreperioden 2022 - 2023.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	36 810	35 660
Sum	**36 810**	**35 660**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	20 744	26 250
Sum	**20 744**	**26 250**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	233 750	0	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	25 254	34 082	120 000	120 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 525	6 937	7 000	7 600
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	102 175	124 055	127 300	106 600
6780 Brannalarm	0	0	0	10 000
6780 Kontrakter diverse	211 230	141 836	190 400	60 200
6780 Ventilasjon	0	0	40 600	341 800
6780 Vakthold/brannsikring	0	3 250	10 000	125 900
6780 Kabel-tv/internett	99 540	91 165	100 800	105 500
Sum	679 474	444 919	596 100	877 600

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	8 179	12 369
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 804	74 132
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	225	91 280
Sum	**94 208**	**177 781**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	292 300	257 098
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	33 335	0
Sum	**325 635**	**257 098**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	921 533	706 531	749 000	1 105 849
6320 Renovasjon	569 312	513 820	571 935	736 616
7760 Eiendomsskatt	729 495	732 201	773 300	766 800
Sum	2 220 340	1 952 552	2 094 235	2 609 265

Note 9 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6300 Leie lokale og felleskostnader	651 324	568 200
6390 Andre kostnader lokaler	307 800	285 000
Sum	**959 124**	**853 200**

Borettslagets andel av kostnader som gjelder for hele bygningen.
Dette er blant annet andel av kostander til forsikring, heis, renhold, vaktmester, brannsentral(vakthold), revisjon, forretningsførsel, felles energi/strøm, snørydding, vedlikehold bygning, vedlikehold av gårdsrom, mm..
For ytterligere informasjon. Se regnskap til Eierseksjonssameiet.

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	250
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	16 742	-671
6890 Annen kontorkostnad	2 045	2 896
6900 Elektronisk kommunikasjon	16 246	6 177
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	239	1 494
7550 Garantikostnad	0	-1 750
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 347	2 278
7740 Øredifferanser	-1	-216
7770 Bank og kortgebyrer	1 884	16
7772 Andre gebyrer	300	3 444
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	-1 146 196
8126 Gebyr	0	0
Sum	**39 803**	**-1 132 279**

Note 11 - Andre driftsmidler

Navn:	Kunst
Anskaffet år:	2021
Antatt levetid	Varig
Avskrivningssats	0
Kostpris 01.01	26 333
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Kostpris 31.12	26 333
Bokført verdi	26 333

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2020	527 030 000
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi 01.01.	527 030 000
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12.	**527 030 000**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	2 974 177	3 340 935
1966 FINANSKONTO	111 832	61 541
Sum	**3 086 009**	**3 402 477**

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 13 - Bankinnskudd

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	525 000	525 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	12 914 658	7 897 426
Årets resultat	2 262 559	5 017 232
Egenkapital pr. 31.12	**15 702 218**	**13 439 658**

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 15 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**Dnb Nor Bank ASA**	**Dnb Nor Bank ASA**
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	**12139641637**	**12139335242**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2069	31.12.2069
Opprinnelig lånebeløp:	200 000 000	225 000 000
Lånesaldo 01.01:	121 310 087	155 847 724
Avdrag i perioden:	714 002	3 917 282
Lånesaldo 31.12:	**120 596 084**	**151 930 442**
Saldo 5 år frem i tid:	117 285 012	147 819 630
Andelssaldo 01.01:	20 188 851	8 098 285
Innbetalt IN i perioden:	0	3 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	118 827	47 665
Andelssaldo 31.12:	**20 070 024**	**11 050 621**
Sum pantegjeld for lån:	**140 666 109**	**162 981 062**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	7 475 932	7 475 932
	1	5 658 517	5 658 517
	1	5 543 037	5 543 037
	1	4 686 834	4 686 834
	1	4 543 066	4 543 066
	2	4 428 052	8 856 104
	1	4 370 545	4 370 545
	1	4 330 498	4 330 498
	1	4 313 038	4 313 038
	1	4 255 530	4 255 530
	2	4 215 018	8 430 036
	2	4 198 023	8 396 046
	1	4 140 516	4 140 516
	1	4 019 751	4 019 751
	1	3 967 995	3 967 995
	1	3 724 228	3 724 228
	1	3 637 618	3 637 618
	1	3 522 138	3 522 138
	1	3 438 929	3 438 929
	1	3 435 528	3 435 528
	1	3 406 658	3 406 658
	1	3 360 112	3 360 112
	1	3 335 416	3 335 416
	1	3 323 914	3 323 914
	1	3 233 438	3 233 438

Pantegjeld

1	3 151 393	3 151 393
1	3 105 387	3 105 387
1	3 060 218	3 060 218
1	3 019 126	3 019 126
1	2 990 373	2 990 373
1	2 973 608	2 973 608
1	2 961 619	2 961 619
1	2 944 738	2 944 738
1	2 932 866	2 932 866
1	2 858 128	2 858 128
1	2 846 605	2 846 605
2	2 817 851	5 635 702
2	2 800 388	5 600 776
1	2 789 098	2 789 098
1	2 771 518	2 771 518
1	2 742 648	2 742 648
1	2 693 210	2 693 210
1	2 684 908	2 684 908
1	2 662 582	2 662 582
1	2 656 039	2 656 039
2	2 645 330	5 290 660
1	2 633 828	2 633 828
1	2 627 169	2 627 169
1	2 601 480	2 601 480
1	2 598 299	2 598 299
1	2 569 429	2 569 429
1	2 444 055	2 444 055
2	2 425 079	4 850 158
1	2 367 339	2 367 339
2	2 357 794	4 715 588
1	2 338 469	2 338 469
1	2 329 040	2 329 040
1	2 280 729	2 280 729
1	2 271 533	2 271 533
1	2 242 780	2 242 780
1	2 214 026	2 214 026
1	2 127 765	2 127 765
1	2 078 639	2 078 639
1	2 048 030	2 048 030
1	2 041 504	2 041 504
1	2 012 751	2 012 751
1	1 992 029	1 992 029
1	1 983 997	1 983 997
1	1 934 289	1 934 289
1	1 926 490	1 926 490
1	1 856 788	1 856 788
1	1 575 304	1 575 304
2	1 523 940	3 047 880
1	1 501 239	1 501 239
1	1 466 433	1 466 433
1	1 408 926	1 408 926

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Pantegjeld

1	1 385 759	1 385 759
1	1 356 889	1 356 889
2	1 328 019	2 656 038
1	1 270 279	1 270 279
1	1 212 539	1 212 539
1	1 189 443	1 189 443
1	1 150 143	1 150 143
1	1 143 251	1 143 251
1	1 120 155	1 120 155
1	1 091 285	1 091 285
1	1 075 384	1 075 384
1	1 035 129	1 035 129
1	977 622	977 622

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 265 121 832,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	210 812 000
Sum	**210 812 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 514 459 171,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 527 030 000,-

Resultat og balanse med noter for Ramsalt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramsalt Borettslag

Styreleder	Patrick Sundt (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Sissel Wibe (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Jarl-Erling Nikolaisen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Benjamin Kristiansen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Roar Seljesæter (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Terje Cruickshank (sign.)	03.04.2024

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ramsalt 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ramsalt 1 Borettslags årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: T5F4U-PWZCA-PBA43-MF2NP-15E0D-QIL0G

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: T5F4U-PWZCA-PBA43-MF2NP-15E0D-QIL0G

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kirsti H R Meidelsen
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-04 12:58:38 UTC
bankID

Kirsti H R Meidelsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-04 12:58:38 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T5F4U-PWZCA-PBA43-MF2NP-15E0D-QIL0G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Ramsalt Borettslag

Onsdag 09.04.2025, kl. 10:00 Sted: Digital avholdelse "min side" www.nobl.no

Styret i Ramsalt borettslag har vedtatt å avholde digital generalforsamling.

Den **digitale avholdelsen er åpen fra onsdag 9. april kl. 10.00 til søndag 13. april kl. 16.00**
Denne digitale løsningen fungerer som «en spørreundersøkelse». Der man via nett kan si ja, eller nei til de forskjellige sakene.

Du avgir din stemme innenfor dette tidsrommet.

Hver andel har en stemme.

Høringsrunde.
Innkallingen er åpen(på «Min Side») for kommentarer og benkeforslag **før avholdelsen av møtet.** Den er **åpen mandag 7. april kl. 10.00 til tirsdag 08. april kl. 16.00.**

Det vil si at du som andelseier kan gå igjennom innkallingen og kommentere på de innmeldte sakene, som du ønsker (innenfor dette tidsrommet). Disse kommentarene vil være synlige for andre andelseiere på generalforsamlingen, men vil ikke komme i protokollen. Det er ikke anledning til å komme med nye saker.

OBS! OBS!

Høringsrunden vises bare på «MINSIDE» ved oppgitt tidspunkt

For personer som har reservert seg fra elektronisk kommunikasjon:

Innspill i høringsrunden sendes pr mail til styret på ramsalt@mittnobl.no, ev. legges i postkassen til styreleder Patrick Sundt, Sjøgata 33 B H0801, 8006 Bodø. Innen 8. april klokken 16.00.

Det vil bli utlevert stemmeark til de som har reservert seg, fra elektronisk kommunikasjon. Utfylt ark legges i postkassen til styreleder Patrick Sundt, Sjøgata 33 B H0801, 8006 Bodø. Innen 13. april klokken 16.00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

Forslag til vedtak: Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

1.2 Valg av sekretær/referent

Følgende foreslås som sekretær/referent: Anders Åvangen, Boligbyggelaget Nobl

Forslag til vedtak: Sekretær/referent er Anders Åvangen, Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Følgende foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder: Stig Brunes

Forslag til vedtak: Stig Brunes signerer protokoll sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Forslag til vedtak: Opptak av navnefortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter vil bli ført inn i protokollen.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Styrehonorar for RAMSALT borettslag settes til 165.375,- for 2024/2025.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Patrick Sundt

Styremedlem, Sissel Wibe
Styremedlem, Terje Cruickshank
Styremedlem, Roar Seljesæter
Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen
Styremedlem, Benjamin Kristiansen
Varamedlem, Kathrine Schjem

5.1 Valg av styremedlem

Sissel Wibe er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Sissel Wibe velges for 2 år

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling er at Sissel Wibe gjenvelges som styremedlem for to år.

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.2 Valg av varamedlem

Kathrine Schjem er på valg og stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Kathrine Schjem velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling er at Kathrine Schjem gjenvelges som varamedlem for et år.

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av valgkomite

I følge borettslagets vedtekter er det ikke krav til en valgkomite.

Imidlertid mener styret at det vil være en fordel at vi i fremtiden har en valgkomite som kan bidra til å finne kandidater til styret når styremedlemmer er på valg.

Styret ber om at kandidater til valgkomite melder seg under høringsrunden. Kandidater som melder seg vil bli innstilt ved oppstart av generalforsamlingen.

Dersom ingen kandidater melder seg før generalforsamlingen ber styret om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne medlemmer til valgkomite i løpet av perioden.

Forslag til vedtak: Følgende kandidater har sagt seg villig til å stille som valgkomite:
.....

Dersom ingen kandidater melder seg før gjennomført generalforsamling gis styret fullmakt til å oppnevne valgkomite i løpet av perioden.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Ramsalt Borettslag

Organisasjonsnummer: 921338600

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 105

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Patrick Sundt
Styremedlem, Sissel Wibe
Styremedlem, Terje Cruickshank
Styremedlem, Roar Seljesæter
Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen
Styremedlem, Benjamin Kristiansen
Varamedlem, Kathrine Schjem

Styrets arbeid og aktuelle saker

Styremøter og styrets arbeid

- Styret har i perioden gjennomført 10 styremøter.
  Tema har vært saker om drift, vedlikehold, reklamasjoner, økonomi og HMS.
- Styret har i tillegg hatt dialog med NOBL ved behov for avklaringer vedrørende reklamasjoner, økonomi og utbedringer.
- Styret har også ivaretatt oppgaver som det normalt kunne vært naturlig å leie inn bistand til.
- Styret har ivaretatt andre driftsoppgaver som å besvare henvendelser fra beboere via e-post ramsalt@mittnobl.no, melde inn mobilnummer til garasjeporten, navn til utvendige ringeklokker samt godkjenning av faktura, bruksoverlatelser og eierskifter mv.
- På beboerportalen er det lagt ut infoskriv som beskriver relevant informasjon om leiligheter, parkering og borettslaget. Aktuell informasjon publiseres fortløpende.

Økonomien for året som har gått

- Det ble gjort en liten økning i fellesutgiftene fra 1.1.2025 i tråd med prisstigninger.
- Den økonomiske situasjonen for borettslaget er tilfredsstillende.

Vedlikehold

- Det er gjennomført diverse møter i forbindelse med serviceavtaler o.l. for vedlikehold og drift av fellesanlegget.
- Dette gjelder temaer som: gulvvarme, sprinkelanlegg, ventilasjonsanlegg, personheiser, bilheiser, dørautomatikk, elektrisk, brannalarmsystem, nødlys, el-bil lader, garasjeport, tak, utearealer, rengjøring samt avklaringer mot næringsdelen

av Ramsalt.

Spesielle hendelser

- Ferdigstilt nødvendige utbedringer etter skader på bygning som oppstod i forbindelse med stormen Ingunn 1. februar 2024.

Oversikt over bruksoverlatelse

- Nobl Boligstiftelse 4 stk
- Privat fremleie 6 stk

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

Årsregnskap 2024 — Resultatregnskap — 219 Ramsalt Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 371 796	3 163 596	3 371 747	3 371 747
Innkrevde renter/avdrag		16 423 841	14 441 708	17 649 070	15 715 991
Andel avdrag IN-lån	16	159 468	166 491	0	192 512
Leieinntekt garasjer		333 684	301 320	315 744	401 964
Varmtvann		564 965	511 422	532 800	532 800
Fellesutgift lik fordeling		2 336 040	2 065 140	2 336 427	2 499 977
SUM INNTEKTER		**23 189 794**	**20 649 678**	**24 205 788**	**22 714 991**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	12 443	12 443	12 500	12 500
Styrehonorar	2	157 500	157 500	157 500	165 375
Kontingent	3	39 430	36 810	36 810	36 750
Revisjonshonorar	4	22 144	20 744	21 600	23 000
Forretningsførerhonorar		252 000	282 920	292 900	247 300
Løpende kontrakter	5	386 528	679 474	877 600	684 900
Andre honorar og innleide tjenester	6	16 824	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	308 746	94 208	250 000	703 763
Forsikring	8	342 689	325 635	351 400	372 990
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	2 343 592	2 220 340	2 609 265	2 544 300
Energi		787 070	872 787	934 000	934 000
Felleskostnader	10	985 419	959 124	935 794	1 069 490
Andre driftsutgifter	11	37 221	39 803	35 300	44 000
SUM KOSTNADER		**5 691 604**	**5 701 787**	**6 514 669**	**6 838 368**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**17 498 190**	**14 947 890**	**17 691 119**	**15 876 623**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		179 224	111 942	0	50 000
Rentekostnader		15 060 134	12 797 273	16 469 689	14 244 164
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-14 880 910**	**-12 685 331**	**-16 469 689**	**-14 194 164**
ÅRSRESULTAT		**2 617 280**	**2 262 559**	**1 221 430**	**1 682 459**

Årsregnskap 2024 — Balanse — 219 Ramsalt Borettslag

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	527 030 000	527 030 000
Andre driftsmidler	12	26 333	26 333
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**527 056 333**	**527 056 333**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		71 218	1 162
Forskuddsbetalt forsikring		151 091	318 483
Kundefordringer		76 677	260
Andre fordringer		0	111 942
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	4 219 257	3 086 009
Sum omløpsmidler		**4 518 242**	**3 517 856**
SUM EIENDELER		**531 574 575**	**530 574 189**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		525 000	525 000
Annen egenkapital		17 794 497	15 177 218
Sum egenkapital	15	**18 319 497**	**15 702 218**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	264 387 388	272 526 526
IN-lån	16	37 799 287	31 120 645
Borettsinnskudd	17	210 812 000	210 812 000
Sum langsiktig gjeld		**512 998 674**	**514 459 171**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 596	56 658
Leverandørgjeld		128 019	220 959
Påløpne renter		79 458	120 733
Periodisert gjeld		10 331	14 450
Sum kortsiktig gjeld		**256 403**	**412 800**
Sum gjeld		**513 255 078**	**514 871 971**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**531 574 575**	**530 574 189**
Pantestillelser	18	512 998 674	514 459 171

Sted:_____, dato:_____

Patrick Sundt
Styreleder

Benjamin Kristiansen
Styremedlem

Roar Seljesæter
Styremedlem

Sissel Wibe
Styremedlem

Terje Cruickshank
Styremedlem

Jarl-Erling Nikolaisen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**3 105 056**	**2 640 272**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 617 280	2 262 559
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-8 139 139	-4 631 284
Andel avdrag IN-lån	6 678 642	2 833 509
B. Årets endringer disponible midler	**1 156 783**	**464 784**
C. Disponible midler UB	**4 261 839**	**3 105 056**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 518 242	3 517 856
- Kortsiktig gjeld	-256 403	-412 800
Disponible midler	**4 261 839**	**3 105 056**

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 443	12 443
Sum	**12 443**	**12 443**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	157 500	157 500
Sum	**157 500**	**157 500**

Styrehonorar utbetalt i 2024 er for styreperioden 2023 - 2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	39 430	36 810
Sum	**39 430**	**36 810**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	22 144	20 744
Sum	**22 144**	**20 744**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	0	233 750	0	142 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	19 768	25 254	120 000	120 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 813	7 525	7 600	8 100
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	99 982	102 175	106 600	103 300
6780 Brannalarm	0	0	10 000	10 000
6780 Kontrakter diverse	90 328	211 230	60 200	70 000
6780 Ventilasjon	0	0	341 800	0
6780 Vakthold/brannsikring	69 098	0	125 900	125 900
6780 Kabel-tv/internett	99 540	99 540	105 500	105 600
Sum	386 528	679 474	877 600	684 900

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	16 824	0
Sum	**16 824**	**0**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	7 149	8 179
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	293 594	85 804
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	225
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 003	0
Sum	**308 746**	**94 208**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	318 483	292 300
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	24 206	33 335
Sum	**342 689**	**325 635**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved misligh old og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	1 032 190	921 533	1 105 849	1 156 100
6320 Renovasjon	634 408	569 312	736 616	710 600
7760 Eiendomsskatt	676 994	729 495	766 800	677 600
Sum	2 343 592	2 220 340	2 609 265	2 544 300

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	644 559	651 324
6390 Andre kostnader lokaler	340 860	307 800
Sum	**985 419**	**959 124**

Borettslagets andel av kostnader som gjelder for hele bygningen.
Dette er blant annet andel av kostander til forsikring, heis, renhold, vaktmester, brannsentral(vakthold), revisjon, forretningsførsel, felles energi/strøm, snørydding, vedlikehold bygning, vedlikehold av gårdsrom, mm..
For ytterligere informasjon. Se regnskap til Eierseksjonssameiet.

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	16 742
6890 Annen kontorkostnad	0	2 045
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 280	16 246
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	368	239
7720 Generalforsamling/årsmøte	14 965	2 347
7740 Øredifferanser	-434	-1
7770 Bank og kortgebyrer	3 167	1 884
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	300
Sum	**37 221**	**39 803**

Note 12 - Andre driftsmidler

Navn:	Kunst
Anskaffet år:	2021
Antatt levetid	Varig
Avskrivningssats	0
Kostpris 01.01	26 333
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Kostpris 31.12	26 333
Bokført verdi	26 333

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2020	527 030 000
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi 01.01.	527 030 000
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12.	**527 030 000**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	4 171 944	2 974 177
1966 Finanskonto	47 313	111 832
Sum	**4 219 257**	**3 086 009**

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	525 000	525 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	15 177 218	12 914 658
Årets resultat	2 617 280	2 262 559
Egenkapital pr. 31.12	**18 319 497**	**15 702 218**

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 16 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**Dnb Nor Bank ASA**	**Dnb Nor Bank ASA**
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	**12139641637**	**12139335242**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2069	30.12.2069
Opprinnelig lånebeløp:	200 000 000	225 000 000
Lånesaldo 01.01:	120 596 084	151 930 442
Avdrag i perioden:	6 211 626	1 927 513
Lånesaldo 31.12:	**114 384 459**	**150 002 929**
Saldo 5 år frem i tid:	111 105 281	145 702 840
Andelssaldo 01.01:	20 070 024	11 050 621
Innbetalt IN i perioden:	5 638 110	1 200 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	103 405	56 063
Andelssaldo 31.12:	**25 604 729**	**12 194 558**
Sum pantegjeld for lån:	**139 989 188**	**162 197 487**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	7 439 989	7 439 989
	1	5 631 287	5 631 287
	1	5 516 362	5 516 362
	1	4 664 301	4 664 301
	1	4 521 224	4 521 224
	2	4 406 763	8 813 526
	1	4 349 532	4 349 532
	1	4 309 658	4 309 658
	1	4 292 301	4 292 301
	1	4 235 071	4 235 071
	2	4 194 734	8 389 468
	2	4 177 840	8 355 680
	1	4 120 609	4 120 609
	1	4 000 425	4 000 425
	1	3 948 917	3 948 917
	1	3 706 306	3 706 306
	1	3 620 113	3 620 113
	1	3 505 189	3 505 189
	1	3 422 395	3 422 395
	1	3 418 995	3 418 995
	1	3 390 264	3 390 264
	1	3 343 942	3 343 942
	1	3 319 380	3 319 380
	1	3 307 934	3 307 934
	1	3 217 878	3 217 878

Pantegjeld

1	3 136 242	3 136 242
1	3 090 457	3 090 457
1	3 045 492	3 045 492
1	3 004 611	3 004 611
1	2 975 996	2 975 996
1	2 959 299	2 959 299
1	2 947 380	2 947 380
1	2 930 568	2 930 568
1	2 918 765	2 918 765
1	2 832 919	2 832 919
2	2 804 304	5 608 608
1	2 786 912	2 786 912
1	2 775 688	2 775 688
1	2 758 181	2 758 181
1	2 729 450	2 729 450
1	2 680 261	2 680 261
1	2 671 988	2 671 988
1	2 649 781	2 649 781
1	2 643 257	2 643 257
2	2 632 612	5 265 224
1	2 621 165	2 621 165
1	2 614 526	2 614 526
1	2 588 961	2 588 961
1	2 585 795	2 585 795
1	2 557 064	2 557 064
1	2 432 304	2 432 304
2	2 413 409	4 826 818
1	2 355 946	2 355 946
1	2 346 458	2 346 458
1	2 327 215	2 327 215
1	2 317 843	2 317 843
1	2 269 753	2 269 753
1	2 260 612	2 260 612
1	2 231 997	2 231 997
1	2 203 381	2 203 381
1	2 117 535	2 117 535
1	2 068 636	2 068 636
1	2 038 184	2 038 184
1	2 031 689	2 031 689
1	2 003 074	2 003 074
1	1 982 443	1 982 443
1	1 974 459	1 974 459
1	1 924 981	1 924 981
1	1 917 228	1 917 228
1	1 847 853	1 847 853
1	1 567 731	1 567 731
2	1 516 613	3 033 226
1	1 494 015	1 494 015
1	1 459 382	1 459 382
1	1 402 152	1 402 152
1	1 379 091	1 379 091

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Pantegjeld

1	1 350 360	1 350 360
2	1 321 628	2 643 256
1	1 264 166	1 264 166
1	1 206 704	1 206 704
1	1 183 719	1 183 719
1	1 149 392	1 149 392
1	1 144 614	1 144 614
1	1 137 750	1 137 750
1	1 114 765	1 114 765
1	1 086 034	1 086 034
1	1 070 214	1 070 214
1	1 030 152	1 030 152
1	972 922	972 922

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 256 807 921,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	210 812 000
Sum	**210 812 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 512 998 674,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 527 030 000,-

Resultat og balanse med noter for Ramsalt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramsalt Borettslag

Styreleder	Patrick Sundt (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Jarl-Erling Nikolaisen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Sissel Wibe (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Roar Seljesæter (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Terje Cruickshank (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Benjamin Kristiansen (sign.)	27.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ramsalt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: I9YUD-4PSY3-YQO8I-RHQOZ-R8MVS-IFA6I

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I9YUD-4PSY3-YQO8I-RHQOZ-R8MVS-IFA6I

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-31 07:11:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I9YUD-4P5Y3-YQOB1-4HNQZ-R8MV5-JFA6I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

bodø KOMMUNE

Bygge og miljø

LPO ARKITEKTER AS
Jan Knoop
Rosenborggata 19 C
0356 OSLO

Dato: 20.04.2020
Saksbehandler: .....Kjell Selsøvold
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.: .....
Løpenr.: 31032/2020
Saksnr./vår ref.: 2017/3334
Arkivkode: 138/2205

Midlertidig brukstillatelse nr. 2 - deler av byggetrinn 2

Byggeplass:	Sjøgata 29/33, 8006 BODØ	Eiendom:	138/2205
Tiltakshaver:	RAMSALT BOLIGSALG AS	Bygningsnr:	300623579
Søker:	LPO ARKITEKTER AS		
Tiltakstype:	Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Brukstillatelsen gis etter søknad datert 11.03.2020, revidert 06.04.2020 og revidert siste gang 17.04.2020 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, og i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder følgende deler av Byggetrinn 2 som er vist på revidert oversiktstegning (vedlegg E), datert 16/04-20, mottatt 17.04.2020:

- U02: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E (plan U1).
- U01: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E (plan 00).
- H01: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E (plan 01).
- H02: Deler vist med rød skravur (MB2), inkl. felles uteoppholdsplass.
  NB: Møblering og beplanting uteoppholdsplass må skje i løpet av vår/sommer 2020.
- H03: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E
- H04: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E
- H05: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E
- H06: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E.
  Boenhet (H0601) i Sjøgata 31A inngår ikke i denne brukstillatelse.
  Denne boenhet er etter gitt rammetillatelse slått sammen med H0602. Ved søknad om brukstillatelse til denne må også søknad om endring for dette innsendes.
- H07: Deler vist med rød skravur (MB2), inkl. felles uteoppholdsplass.
  NB: Møblering og beplanting uteoppholdsplass må skje i løpet av vår/sommer 2020.
- H08: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E.
- H09: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E.
  Boenhet (H0901) i Sjøgata 33 B inngår ikke.
- H010: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E.

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Info om uteareales som skal være ferdig i hht. avtale med kommunen må foreligge innen 22.04.2020.

Øvrige gjenstående arbeider for resterende del av byggetiltaket skal være utført innen 03.08.2020.

Bygg og miljø
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:
Elektroniske adresser: postmottak@bodo.kommune.no, kjell.selsovold@bodo.kommune.no, www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kjell Selsøvold
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
RAMSALT BOLIGSALG AS Postboks 214 8001 BODØ
v/ Hans Kr. Rabben

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

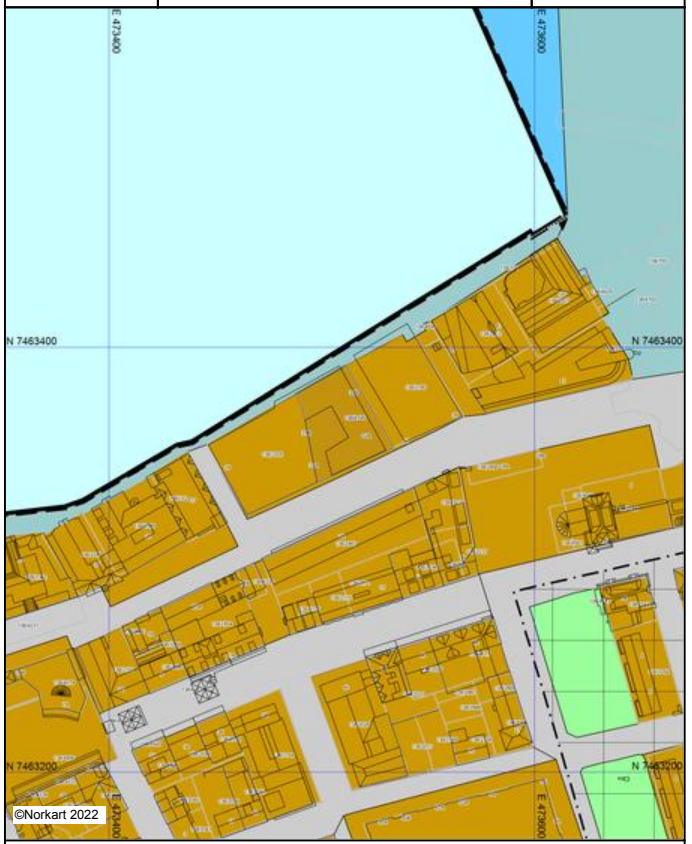
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4745/0/2
Adresse: Sjøgata 33A
Dato: 02.03.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

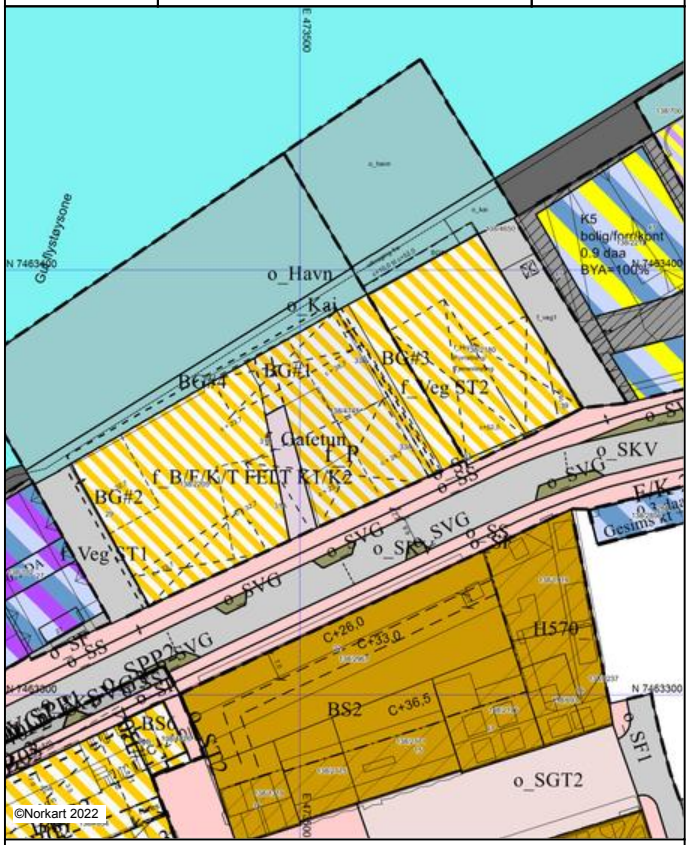
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4745/0/2
Adresse: Sjøgata 33A
Dato: 02.03.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oggitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 02.03.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4745	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Sjøgata 33A, 8006 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

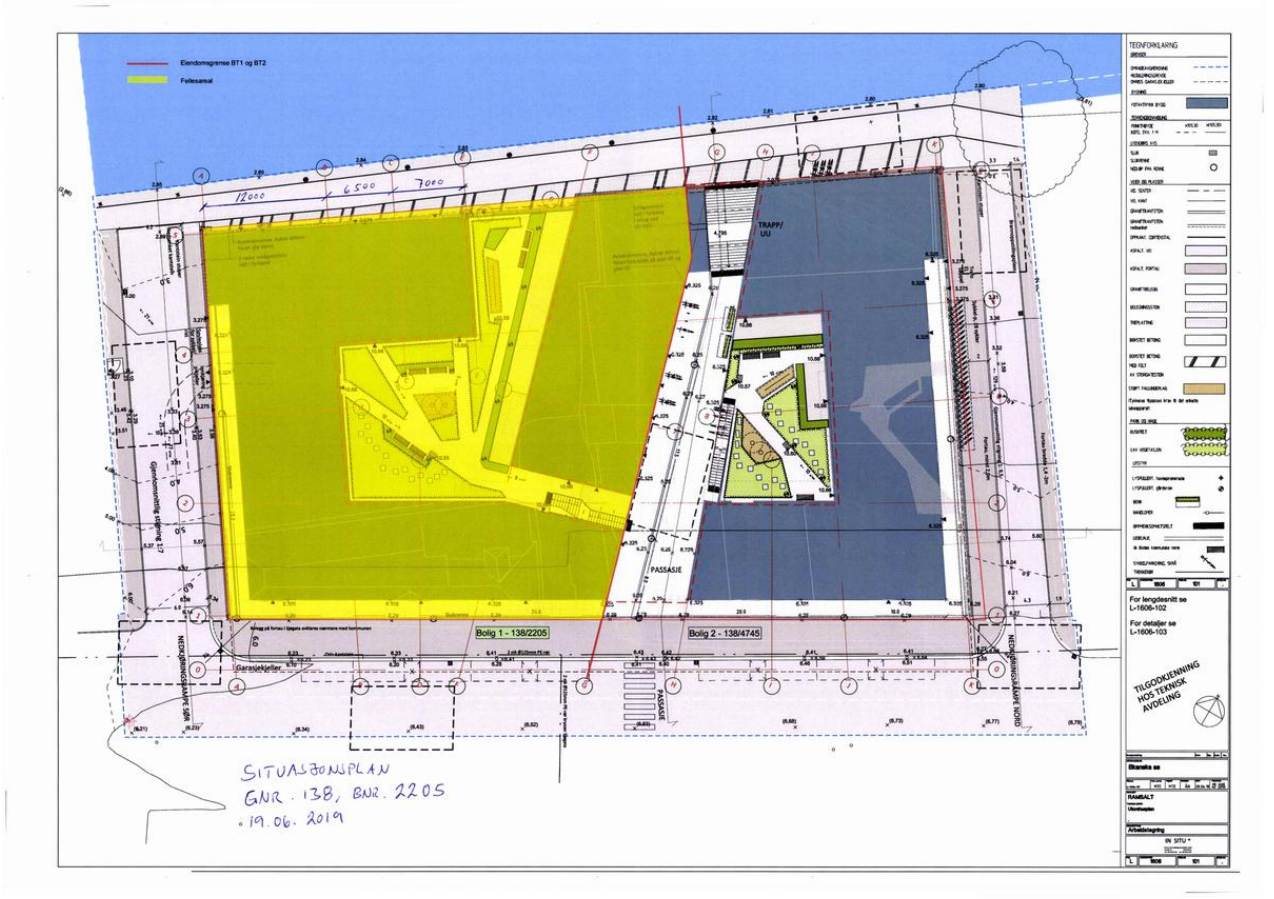
Id	KPA2018 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2018)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2018
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2018/Dokumenter/1804_KPA2018_Kp_kommuneplanen_bestemmelser_20190207.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 828 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 12 m^2 **Arealbruk** Havn,Nåværende

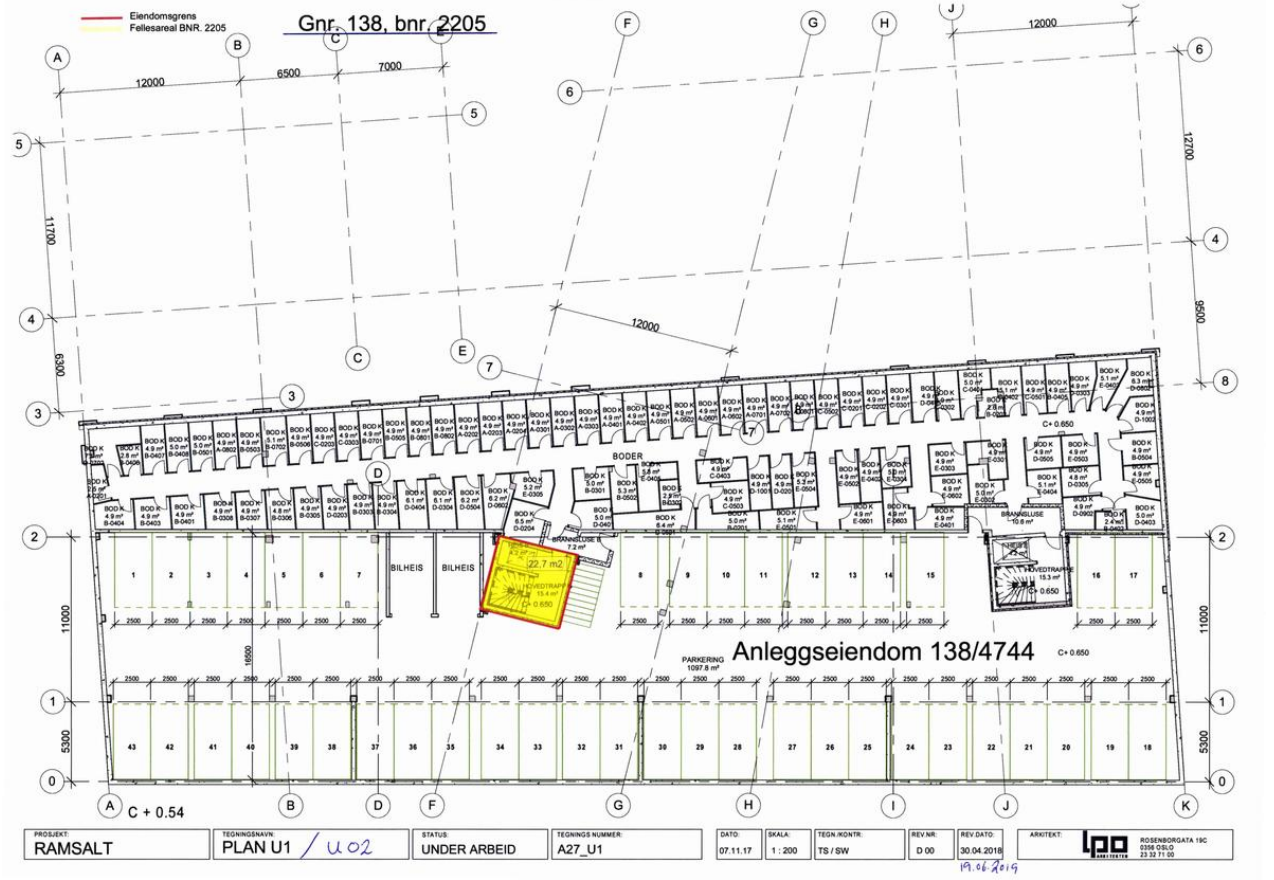
Reguleringsplaner

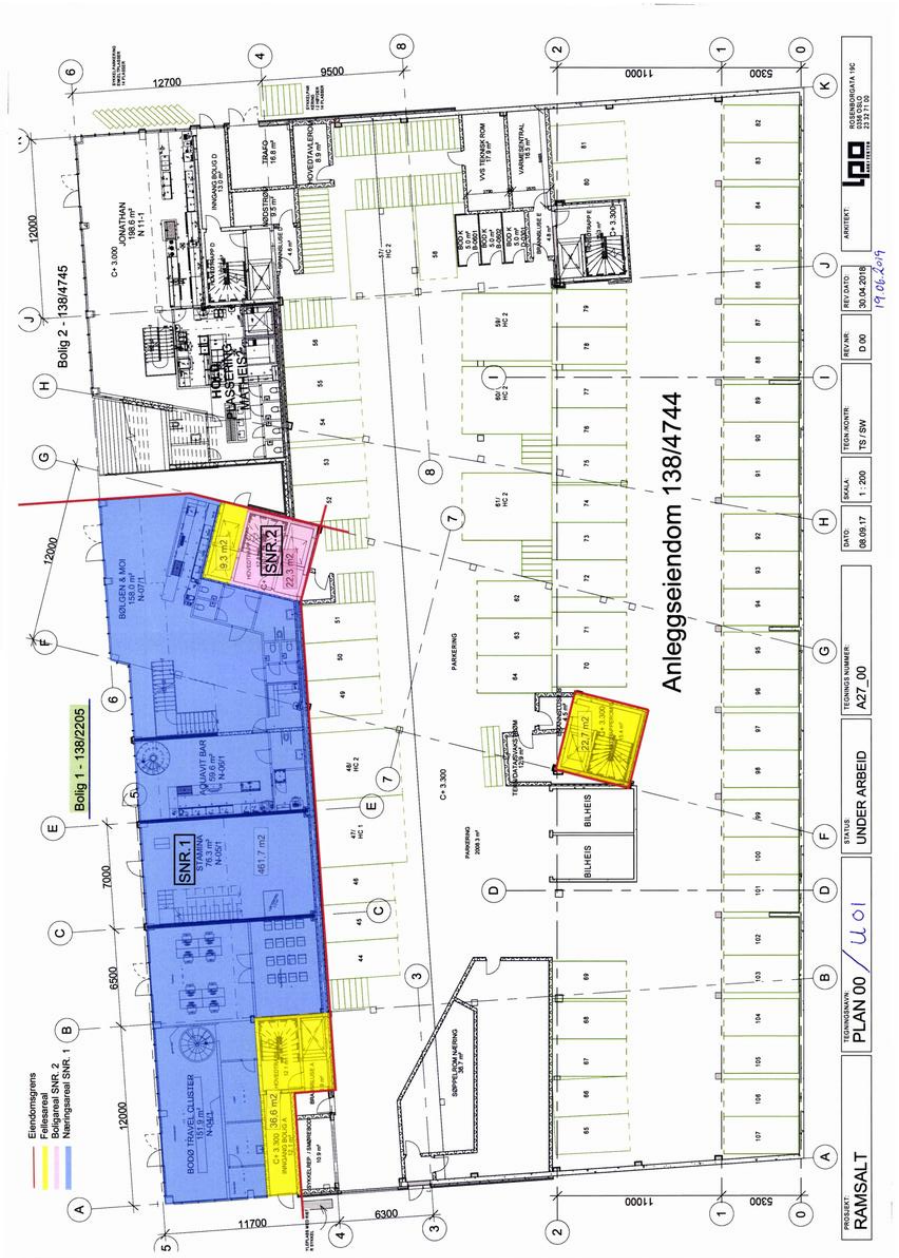
Id	2014021 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014021)
Navn	Sjøgata 29-33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2014021/Dokumenter/2014021_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 104 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 1 244 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** f_B/F/K/T FELT K1/K2
	Delareal 176 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_Gatetun

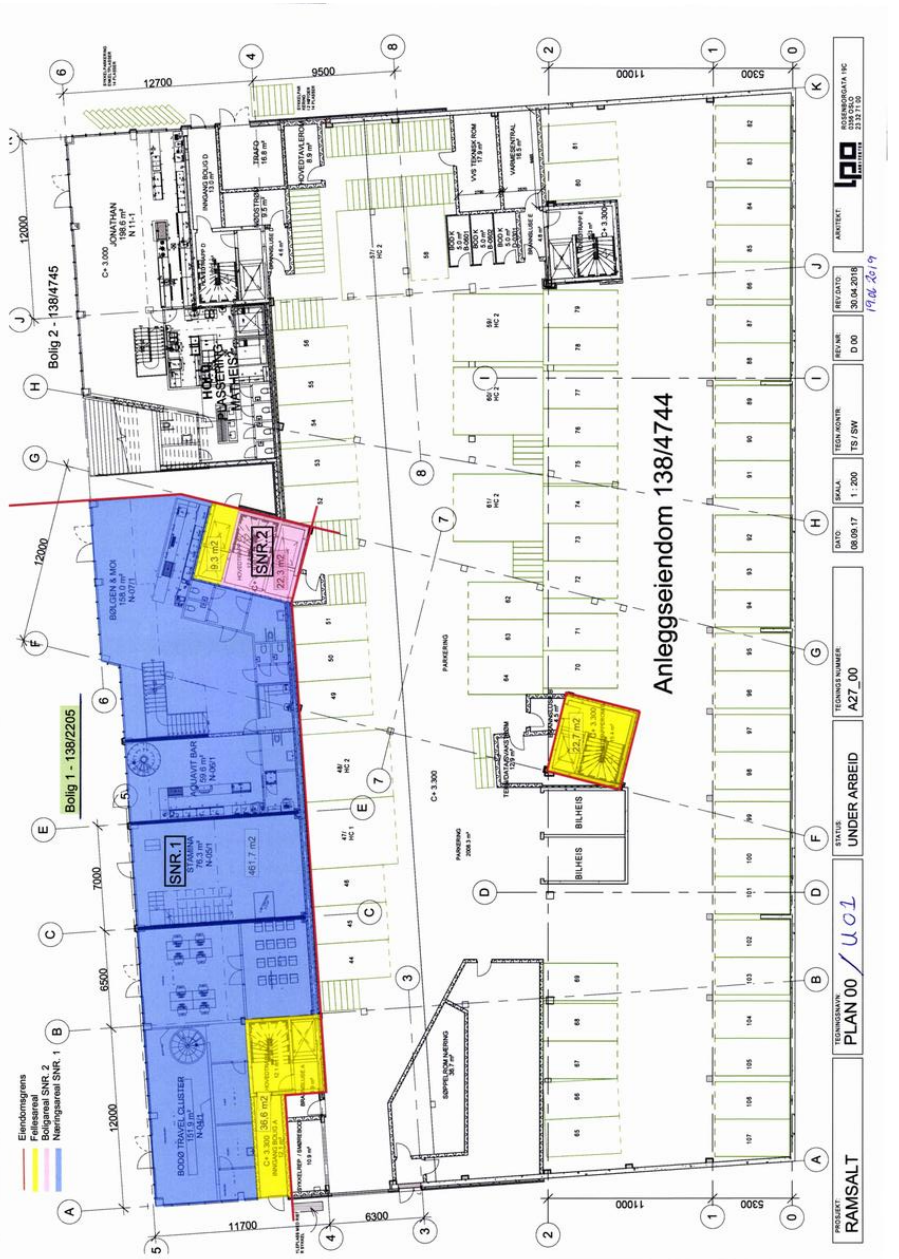
Reguleringsplaner under bakken

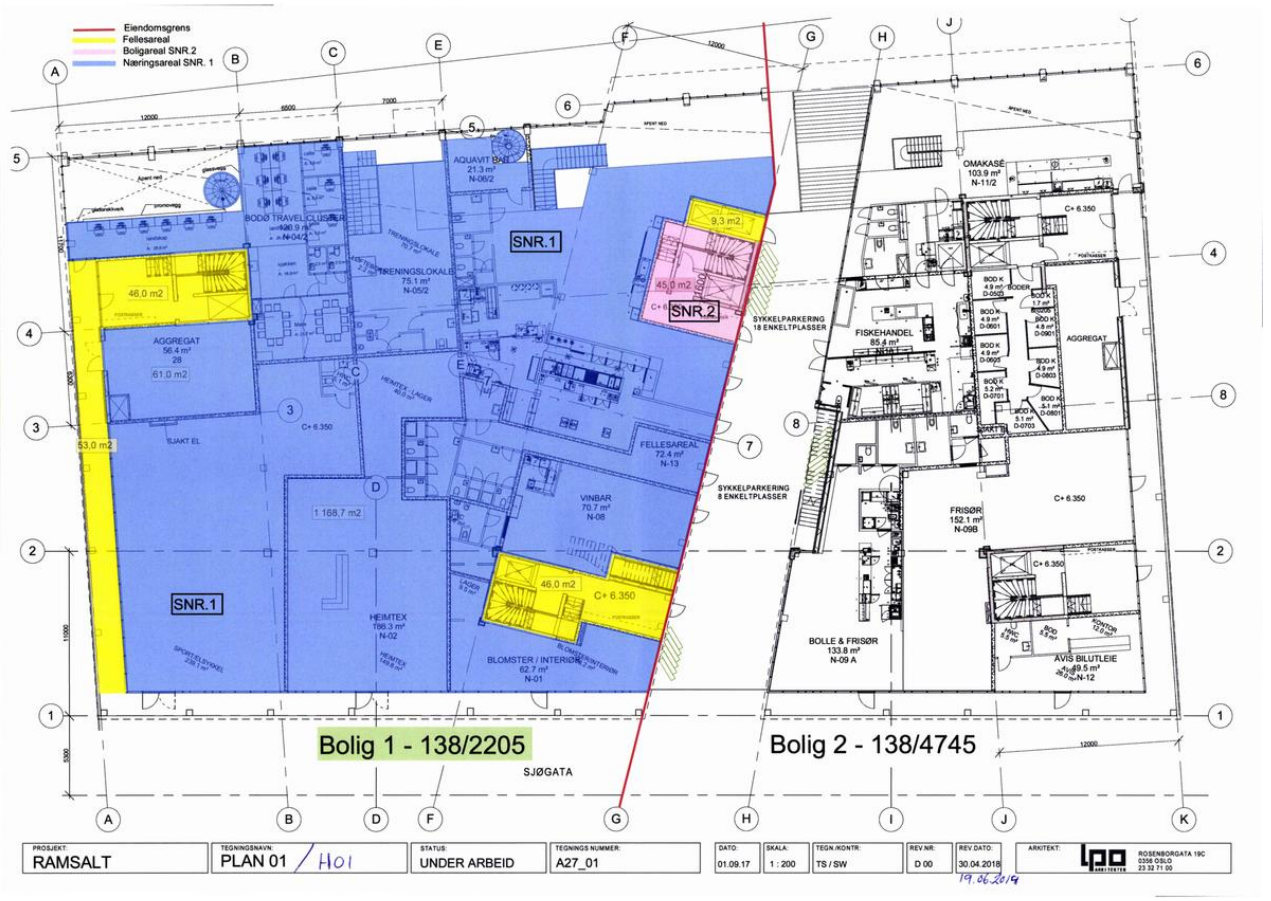
Id	2014021 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014021)
Navn	Sjøgata 29-33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2014021/Dokumenter/2014021_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 046 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** f_P

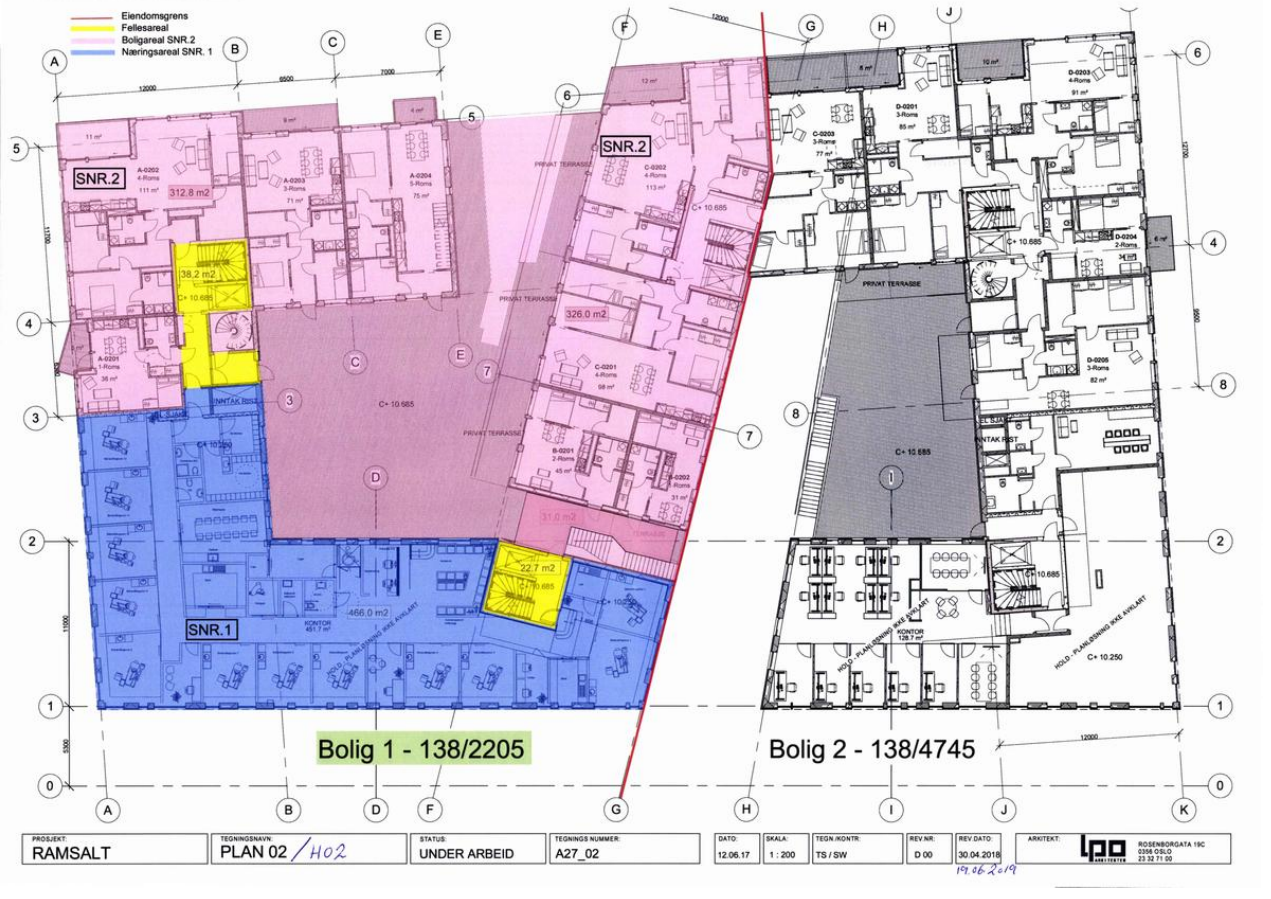

Eiendomsgrense BT1 og BT2
Fellesareal
TEGNFORKLARING
TRAPP/ UU
PASSASJE
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
Garasjekjeller
For lengdesnitt se L-1606-102
For detaljer se L-1606-103
TILGJENKJENNING HOS TEKNISK AVDELING
SITUASJONSPLAN
GNR. 138, BNR. 2205
19.06.2019


Eiendomsgrens
Fellesareal BNR. 2205
Gnr. 138, bnr. 2205
BODER
BILHEIS
BILHEIS
Anleggseiendom 138/4744
PARKERING
1097.8 m²
C + 0.54
C+ 0.650
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN U1 / U02
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_U1
DATO: 07.11.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019
ARKITEKT: LPO ARKITEKTER
ROSENBORGATA 19C
0356 OSLO
23 32 71 00


Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
Anleggseiendom 138/4744
SNR.1
SNR.2
Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR. 2
Næringsareal SNR. 1
PROSJEKT
RAMSALT
TEGNINGSNAVN
PLAN 00 / U01
STATUS
UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER
A27_00
DATO
08.09.17
SKALA
1 : 200
TEGN./KONTR.
TS / SW
REV.NR.
D 00
REV.DATO
30.04.2018
ARKITEKT
19.06.2019


Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
Anleggseiendom 138/4744
SNR.1
SNR.2
Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR. 2
Næringsareal SNR. 1
PROSJEKT
RAMSALT
TEGNINGSNAVN
PLAN 00 / U01
STATUS
UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER
A27_00
DATO
08.09.17
SKALA
1 : 200
TEGN./KONTR.
TS / SW
REV.NR.
D 00
REV.DATO
30.04.2018
ARKITEKT
19.06.2019

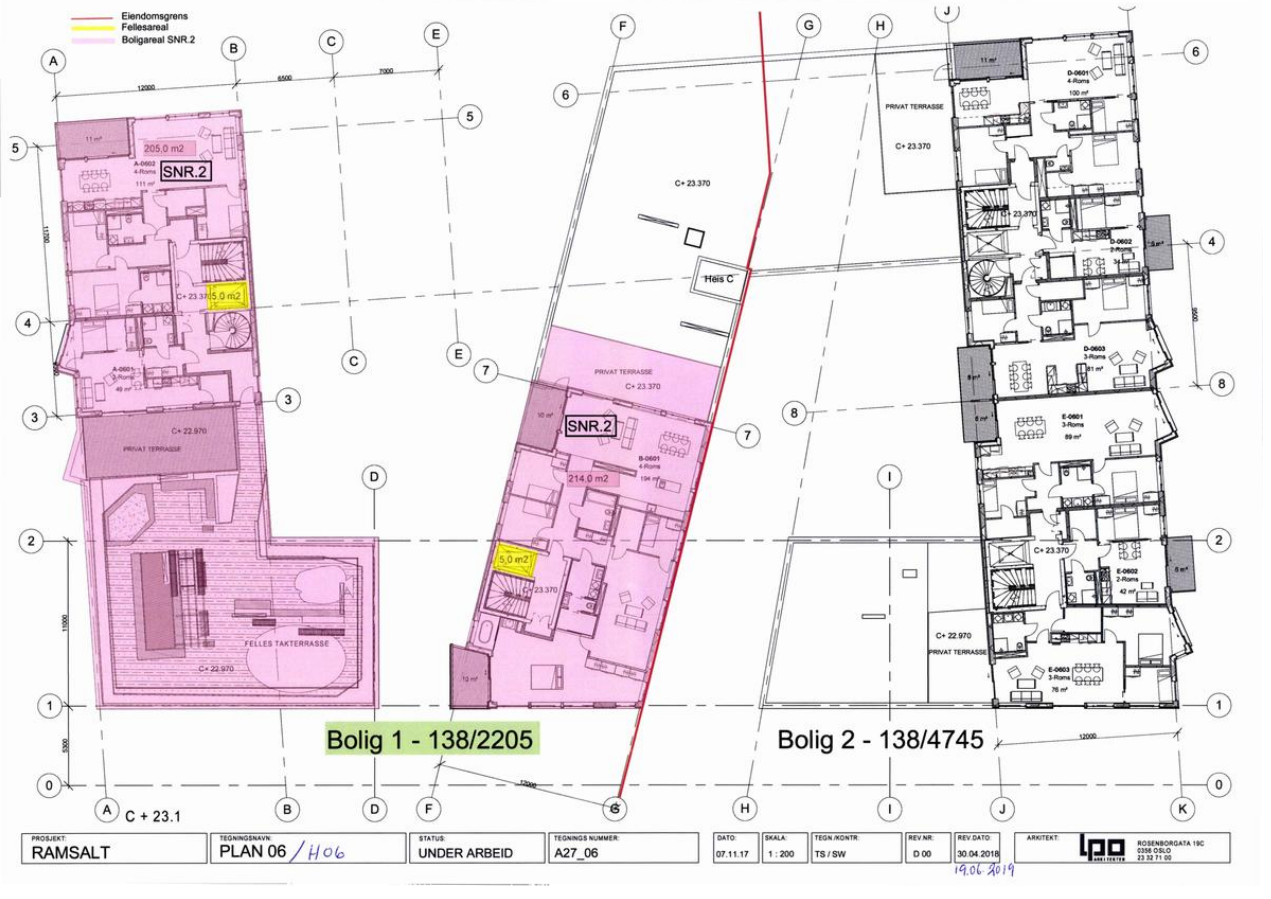

Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR.2
Næringsareal SNR. 1
SNR.1
SNR.2
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
SJØGATA
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN 01 / H01
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_01
DATO: 01.09.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019
ARKITEKT: LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

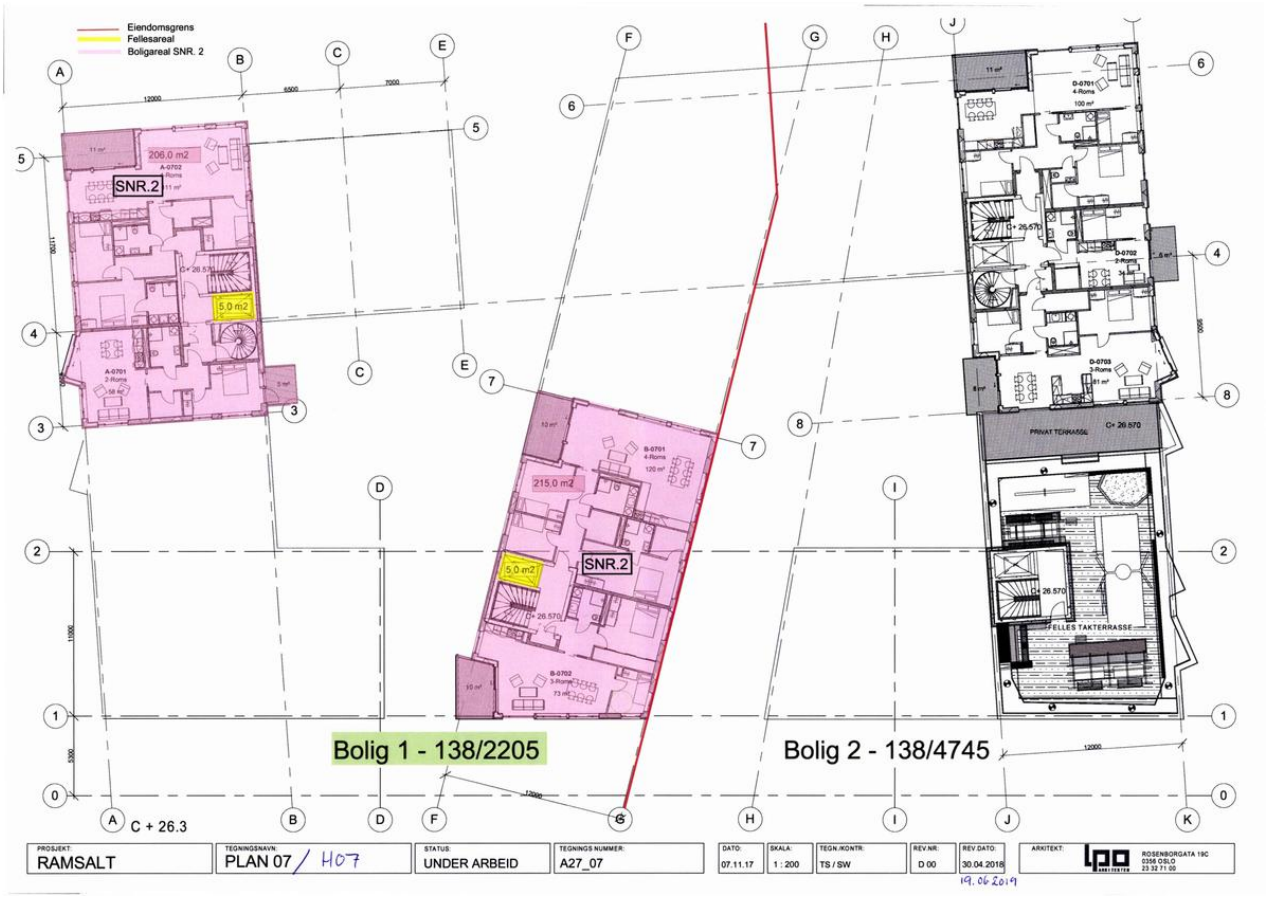

Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR.2
Næringsareal SNR. 1
SNR.1
SNR.2
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN 02 / H02
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_02
DATO: 12.06.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019
ARKITEKT: LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

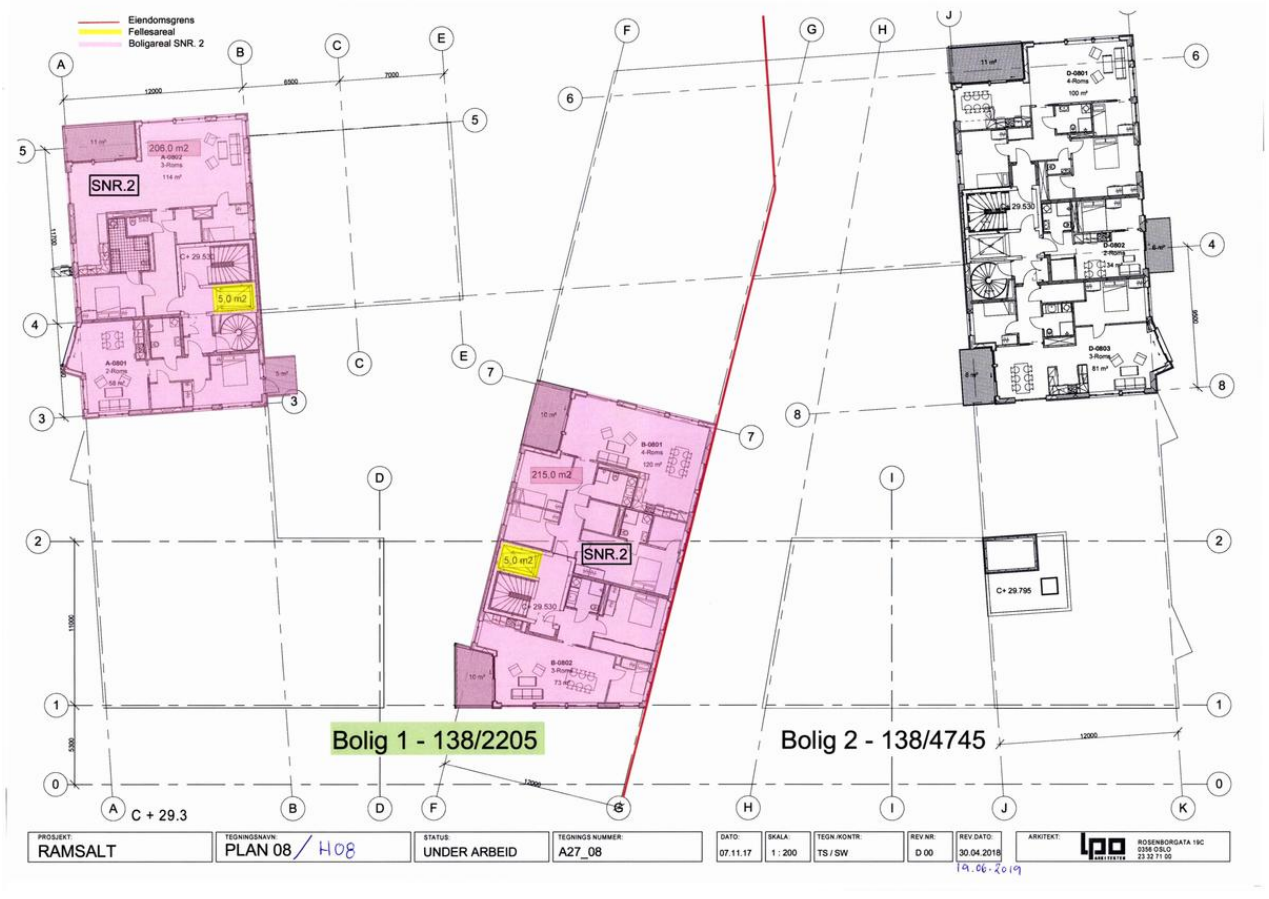

Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR.2
SNR.2
SNR.2
1 175,0 m2
5,0 m2
5,0 m2
SVALGANG C+ 14.010
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN 03 / H03
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_03
DATO: 07.11.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019
ARKITEKT: LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00


Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR. 2
SNR.2
SNR.2
1 025 m2
5,0 m2
5,0 m2
PRIVAT TERRASSE
PRIVAT TERRASSE
SVALGANG C+ 16.970
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN 04 / H04
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_04
DATO: 07.11.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019
ARKITEKT: LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

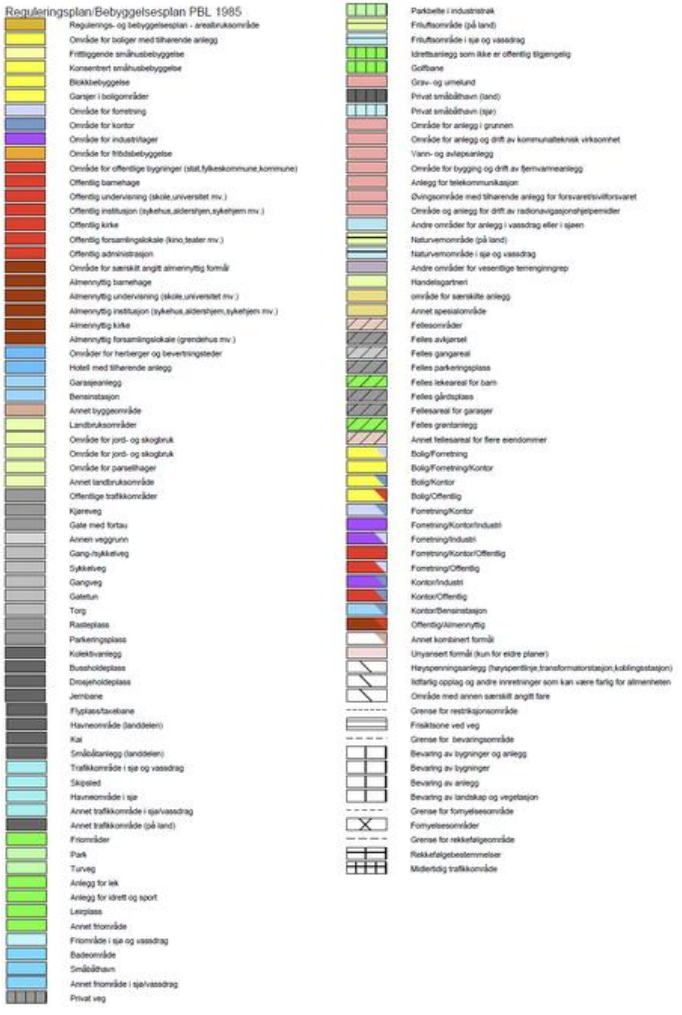

Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR. 2
SNR.2
500.0 m2
467.0 m2
5,0 m2
PRIVAT TERRASSE
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN 05 / H05
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_05
DATO: 07.11.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019
ARKITEKT: LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00


Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR.2
SNR.2
205.0 m2
214.0 m2
5,0 m2
PRIVAT TERRASSE
FELLES TAKTERRASSE
Heis C
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
C + 23.1
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN 06 / H06
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_06
DATO: 07.11.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019
ARKITEKT: LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00


Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR. 2
SNR.2
206.0 m2
5.0 m2
215.0 m2
PRIVAT TERRASSE
FELLES TAKTERRASSE
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
C + 26.3
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN 07 / H07
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_07
DATO: 07.11.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019

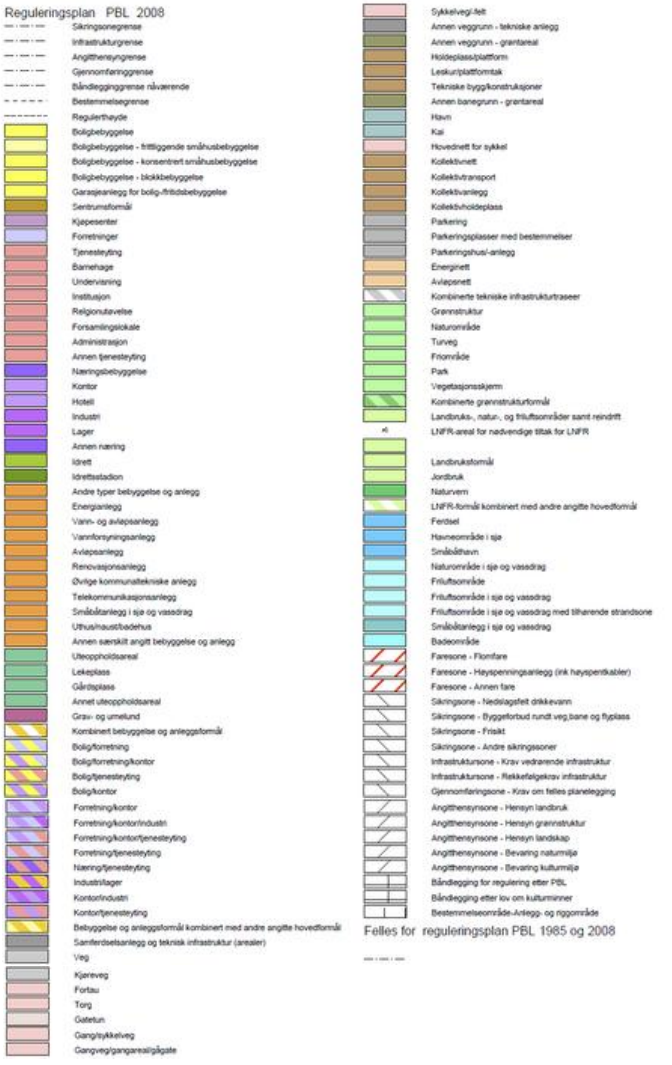

Eiendomsgrens
Fellesareal
Boligareal SNR. 2
SNR.2
206.0 m2
5.0 m2
215.0 m2
Bolig 1 - 138/2205
Bolig 2 - 138/4745
C + 29.3
PROSJEKT: RAMSALT
TEGNINGSNAVN: PLAN 08 / H08
STATUS: UNDER ARBEID
TEGNINGS NUMMER: A27_08
DATO: 07.11.17
SKALA: 1 : 200
TEGN./KONTR: TS / SW
REV.NR: D 00
REV.DATO: 30.04.2018
19.06.2019

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



~ 1 ~

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



~ 2 ~

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert maneretning
- Abc — Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 BODØ

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 35-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sjøgata 33A 8006 BODØ

Betegnelse: Gnr 138, bnr 4745, snr 2 i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no