NORDVIK

Rønvikveien 38

2 soverom | 77 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rønvikveien 38 leil. 104

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Tilstandsrapport
44	Nabolagsprofil
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 3-roms selveierleilighet - Sentrumsnær beliggenhet - Garasjeplass m/lademulighet - Heis - Balkong

Prisantydning	**3 740 000,-**
Omkostninger	**94 590,-**
Totalpris	**3 834 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 357,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Rønvikveien 38 – en lys og romslig 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i Rønvika, kun ca. 15 minutters gange fra Bodø sentrum. Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående god standard med en praktisk planløsning, romslig stue, kjøkken, to soverom og flislagt bad av god størrelse. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på 8 m² med ettermiddags- og kveldssol.

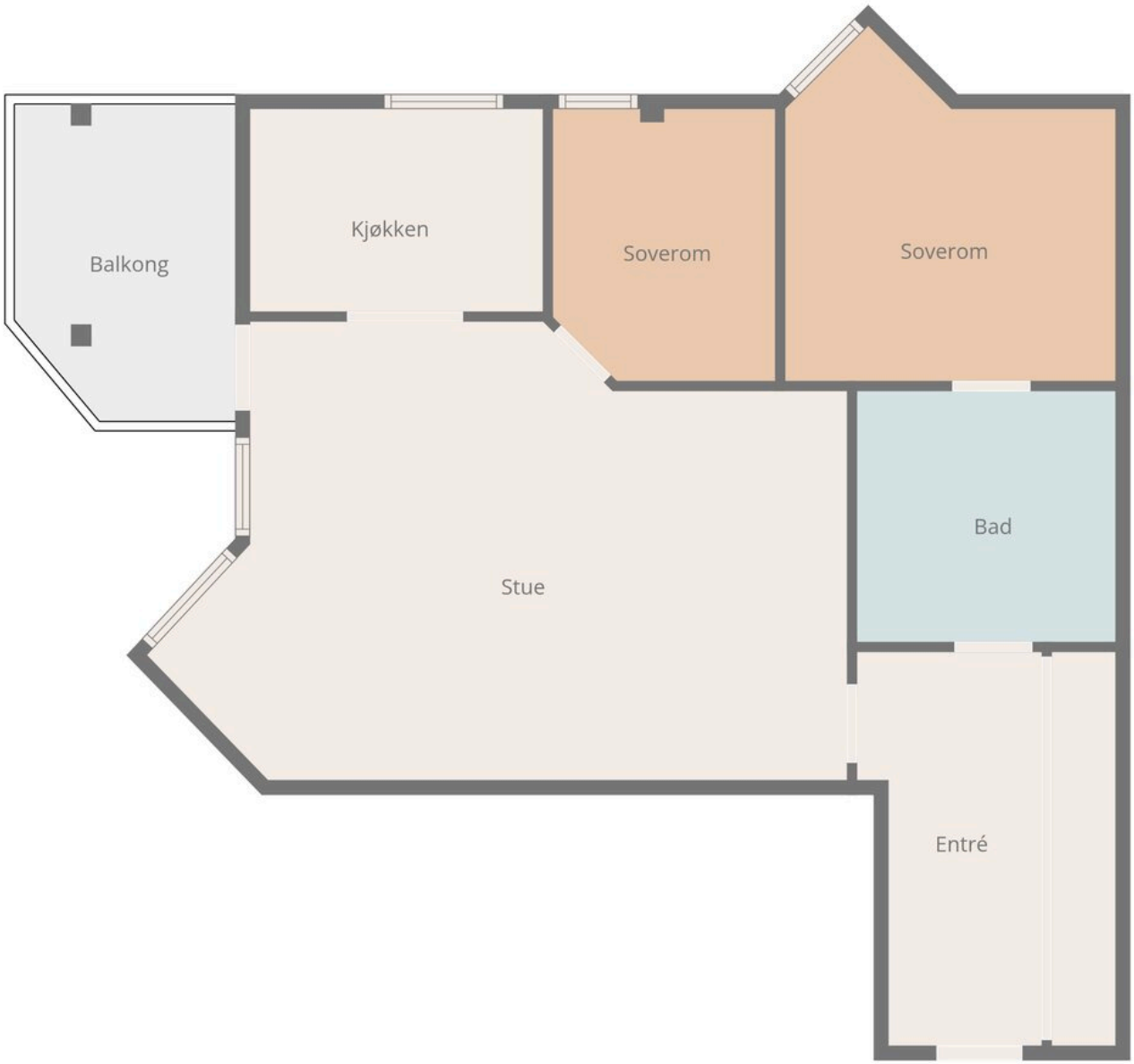
Verdt å fremheve:

BRA 81 m²
Sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til det meste
Lys og romslig stue med store vindusflater
Fast garasjeplass med mulighet for elbillading
Heis i bygget
Overbygd balkong på 8 m²
Ekstern bod på 4 m²
TV/internett inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 81 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.































Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap





Direkte inngang fra badet

Soverom 2 passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0139/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rønvikveien 38 leil. 104, 8009 BODØ
Gnr 31, bnr 68, snr 4 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selger
Morten Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
3 740 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
94 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 834 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 847 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Bad, soverom, soverom 2, stue, gang, kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

Solforhold
Det foreligger normalt gode solforhold

Innhold
Romslig og sentrumsnær selveierleilighet i Rønvikveien 38!

1.Etasje: Bad, soverom, soverom 2, stue, gang, kjøkken
Loft: Bod

I tillegg til balkong på 8 m² og fast p-plass i garasjeanlegg.

Standard
Velkommen til en flott selveierleilighet i Rønvikveien 38!

Entre
Boligen har en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig med oppbevaringsplass. Entréen har parkett på gulvet, malte veggflater og downlights i himlingen. De lyse gulvene og nøytrale fargetonene gir et pent og helhetlig uttrykk.

Bad
Romslig og flislagt bad med grå gulvfliser, hvite veggfliser og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med servant nedfelt i benkeplate, underskap og veggskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Videre har badet dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Downlights i himlingen bidrar til god belysning, og ventilasjon skjer via boligens sentralavtrekk.

Stue
Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har en god utforming med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisegruppe. De lyse parkettgulvene og malte veggflatene gir rommet et pent og innbydende uttrykk. Stuen har åpen adkomst til kjøkkenet, noe som gir en naturlig sammenheng mellom oppholdsrommene. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygd balkong på 8 m² med ettermiddags- og kveldssol.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i direkte tilknytning til stuen og har en praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter i en varm treutførelse, kombinert med mørke laminatbenkeplater og lyse fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, ventilator og nedfelt oppvaskkum. Et stort vindu over kjøkkenbenken sørger for godt naturlig lysinnslipp og hyggelig utsyn. Downlights i himlingen gir god belysning. Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Soverom
Leiligheten har to lyse og innbydende soverom med parkett på gulv og malte veggflater i lyse farger. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det andre soverommet er noe mindre og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge soverommene har vinduer som slipper inn naturlig dagslys, samt garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Balkong, parkering og bod
Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 m² med gode solforhold på ettermiddagen og kvelden. Balkongen har plass til utemøbler og gir en hyggelig uteplass hvor man kan nyte fine dager.

Det medfølger fast parkeringsplass i garasjeanlegg i byggets underetasje, med mulighet for elbillading.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 4 m² på loftet, som gir praktisk oppbevaringsplass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering
Parkering for gjester foran blokkene på felles parkeringsplass i området og for beboere i garasje anlegg med fast plass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Jan ove Edvardsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Beskrevne bolig oppført ca 2008 tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 18 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Vinduer fremstår med naturlig slitasje i henhold til alder. Balkong i betong med glass rekkverk. Rekk verkshøyde 1,2m.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmekabler

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 357,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader: Drift/vedlikehold: kr 2.653,-
Tilleggsytelser: Tv/internett: kr 704,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 10 009,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: kr 5.517,26
- Vann: kr 4.491,60

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 298,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Bodø kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 887 500,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 550 000,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rønvikveien 32-38, orgnr. 913684044

Om sameiet
Sameiet består av 92 eierseksjoner, som er boligseksjoner.
Beskrevne bygning omhandler boligblokk med totalt 32 leiligheter fordelt over 4 etasjer, samt tilhørende bodarealer i 5.etg.
Boligselskapet har Boligbyggelag Nobl som forretningsfører og avtale med Bevar vedlikeholdsplan.

På årsmøtet 27.05.2026 ble det lagt frem forslag om fasademaling og montering av levegger i glass på balkonger. Kostnadene for disse tiltakene vil overstige styrets økonomiske fullmakter og krever videre behandling og vedtak i sameiet.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 554 554,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr 187 411,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets styre kan utstede gebyr på inntil kr 1500,- , hvis brudd på kildesortering i følge husregler.
Det oppfordres til å lese vedtekter og husregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, dette så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting av dyr skal ikke skje på sameiets fellesareal (lekeplass / plener.)

Sameiets forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr. SP0005373399

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 030 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en felleseiet tomt på ca. 7 030 m², bestående av fire leilighetsbygg med tilhørende fellesarealer. Tomten er flat og pent opparbeidet med store grøntarealer, gruslagte gangveier og hyggelige sittegrupper.

Mellom bygningene finner man et romslig felles uteområde med plen, benker og lekeplass. Uteområdet gir gode muligheter for både lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Det er adkomst til felles garasjeanlegg i underetasjen, hvor leiligheten disponerer fast parkeringsplass. Leiligheten har i tillegg egen overbygd balkong.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i Rønvika, med kort vei til Bodø sentrum og et godt utvalg av daglige servicetilbud. Her bor man i et etablert boligområde, like utenfor sentrumskjernen, med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen.

Fra boligen er det ca. 15 minutters gange til Bodø sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud. For daglige innkjøp ligger både Joker Reinslettveien og Coop Extra Rønvik ca. 6 minutters gange unna, mens Coop Extra Volden nås på ca. 11 minutter.

Området har også god tilgang til barnehager og skoler. Saltvern barnehage, Vollen naturbarnehage og Rønvik menighetsbarnehage ligger alle innen gangavstand. Det samme gjelder Saltvern skole, Rønvik skole, Østbyen skole, Bankgata ungdomsskole og Bodø videregående skole.

For den aktive finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med kort vei til flotte turområder og fjellterreng. Feel24 Rønvik ligger ca. 15 minutters gange fra boligen. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplass ca. 200 meter fra eiendommen.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo sentrumsnært, med enkel tilgang til både byliv, servicetilbud og naturopplevelser, samtidig som man bor utenfor den mest hektiske delen av sentrum.

Bebyggelse
Området består av variert boligbebyggelse, hovedsakelig eneboliger, småhus og leilighetsbygg.

Offentlig kommunikasjon
Flatvoll Rønvikveien 3 min gange.
Linje 3, 200 meter unna.
Bodø stasjon 15 min gange.
Linje F7, R75, 1.3 km.
Bodø lufthavn 8 min kjøring unna.

Barnehager:
Rønvik menighetsbarnehage (0-5... 8 min gange.
31 barn, 600 meter unna.
Saltvern barnehage (1-5 år) 10 min gange.
51 barn, 800 meter unna.
Vollen naturbarnehage (1-5 år) 12 min gange.
88 barn, 900 meter unna.

Skoler:
Saltvern skole (1-10 kl.) 11 min gange.
654 elever, 39 klasser, 900 meter unna.
Rønvik skole (1-10 kl.) 14 min gange unna.
429 elever, 27 klasser, 1.1 km.
Østbyen skole (1-7 kl.) 18 min gange unna.
244 elever, 17 klasser, 1.6 km.
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 22 min gange unna.
328 elever, 30 klasser, 1.9 km.
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 7 min kjøring unna.
93 elever, 6 klasser, 2.6 km.
Bodø videregående skole 5 min kjøring unna.
1316 elever, 73 klasser, 2 km.
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 7 min kjøring unna.

Dagligvare:
Joker Reinslettveien 6 min gange unna.
Coop Extra Volden 11 min gange unna.

Sport:
Saltvern barne- og ungdomsskole
10 min gange unna.
Jentoftsletta balløkke
10 min gange unna.
Feel24 Bodø Performance
10 min gange unna.
Feel24 Rønvika
15 min gange unna.
Opplevd trygghet: Veldig trygt 85/100
Kvalitet på skolene: Veldig bra 85/100
Naboskapet: Godt vennskap 66/100
Turmulighetene: Nærhet til skog og mark 90/100
Støynivået: Lite støynivå 90/100
Kvalitet på barnehagene: Veldig bra 89/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger både ferdigattest og godkjente byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1804/31/68/4:
01.04.1914 - Dokumentnr: 800060 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1804 Gnr:31 Bnr:67
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1804 Gnr:31 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1914 - Dokumentnr: 800061 - Erklæring/avtale
Rettighetshavere: Schjølberg Ragnar
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1804 Gnr:31 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1921 - Dokumentnr: 800052 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1804 Gnr:31 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1949 - Dokumentnr: 100233 - Erklæring/avtale
Vedtak av kommunens kloakkreglement
Overført fra: Knr:1804 Gnr:31 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1964 - Dokumentnr: 102989 - Skjønn
Regulering av areal i forbindelse med veigrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:1804 Gnr:31 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1981 - Dokumentnr: 103128 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1804 Gnr:31 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2009 - Dokumentnr: 421037 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/12176

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 91 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thore Sandvik, Eiendomsmegler
Tlf. 90232999

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, bredbånd 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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rønvikveien 38, 8009 BODØ
BODØ kommune
gnr. 31, bnr. 68, snr. 4
Andelsnummer 4

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18880-1241 **Referansenummer:** WK6419

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Ove Edvardsen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

B-E taksering as

B-E Taksering AS er et rådgivende ingeniør- og takserings firma med kontorer i Bodø bestående av 2 dyktige Takst økonomer .

B-E Taksering AS har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

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

Rapportansvarlig

Jan-Ove Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
ove5@online.no
913 76 101

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 2008 tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 18 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normalt god standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår som noe endret i forhold til tegninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

.
Vinduer fremstår med naturlig slitasje i henhold til alder. Det må påregnes jevnlig vedlikehold, slik som smøring og justering av hengsler, samt maling av karm o.l.
Døren fremstår med naturlig slitasje, og ut fra alder må det påregnes jevnlig vedlikehold, slik som smøring og justering av hengsler, samt maling av karm o.l.
Balkong i betong med glass rekkverk. Rekk verkshøyde 1,2m.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Parkett ny.
Malte betongelementer i himlingen. Vegger og gulv er oppmalt i leiligheten.
Dørene er fra byggeåret og har forventet slitasjegrad. Noen dører har hvit profil, mens andre er hvite og slette. Justering og smøring av hengsler anses som generelt, intervallmessig vedlikehold.
Leiligheten har fått skiftet noen gulv. Det er lite bruksslitasje på vegger og gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger.
Servant nedfelt i innredning, WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
Sluket under dusjkabinettet er vanskelig å kontrollere.
Slett innredning med nedfelt vask fra byggeår. Noen bruksmerker.
Avtrekk skjer via sentralavtrekket til leiligheten.
Det er målt med fuktindikator uten å finne forhøyede verdier.

KJØKKEN Gå til side

Normalt godt utstyrt med skap og benkeplass.
Mørke, glatte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask. Varmtvannsbereder plassert i benk. Noe hakk/merker i benkeplaten. Kjøkken litt slitt

Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen, med aggregat plassert i skyvedørsgarderoben i gangen. Aggregatet er ikke inspisert. Det anbefales å bytte filter minst én gang i året.
Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m²
Totalpris	3 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

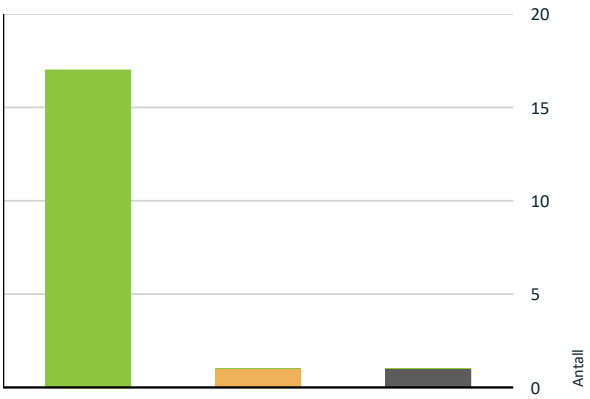
Boligbygg med flere boenheter

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

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

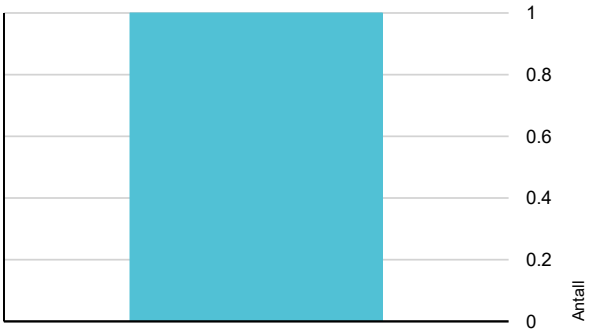
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Standard
Leiligheten har følgende standard:

Kjøkkeninnredning i mørk slett utførelse, godt utstyrt med benker og overskap, plater montert under overskap og avtrekk fra komfyrplass samt plass for oppvaskmaskin. Vvb som er plassert i benk . Stue med parkett på gulvet og malte gipsvegger, samt utgang til balkong. Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, servant integrert i innredningen, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, samt 110l vvb for leilighet etablert. Dør fra badet til hovedsoverom, som har parkett på gulvet, malte gipsvegger.

Standard for øvrig:
Parkett og fliser på gulv. Malte gipsvegger, tapet og fliser på veggene. Malt himling.
Det er etablert rør-i-rør-system for vannledninger.

Porttelefon.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet og balansert varmegjenvinningsanlegg plassert i Bak skyvedørsgarderobe i gang.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Oppmalt på vegger i 2026

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer fremstår med naturlig slitasje i henhold til alder. Det må påregnes jevnlig vedlikehold, slik som smøring og justering av hengsler, samt maling av karm o.l.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Døren fremstår med naturlig slitasje, og ut fra alder må det påregnes jevnlig vedlikehold, slik som smøring og justering av hengsler, samt maling av karm o.l.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betong med glass rekkverk. Rekk verkshøyde 1,2m.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett på gulv. Parkett ny.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte betongelementer i himlingen. Vegger og gulv er oppmalt i leiligheten.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene er fra byggeåret og har forventet slitasjegrad. Noen dører har hvit profil, mens andre er hvite og slette. Justering og smøring av hengsler anses som generelt, intervallmessig vedlikehold.

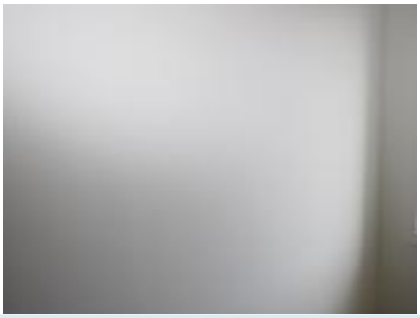
Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har fått skiftet noen gulv. Det er lite bruksslitasje på vegger og gulv.





VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger. Servant nedfelt i innredning, WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket under dusjkabinettet er vanskelig å kontrollere.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med nedfelt vask fra byggeår. Noen bruksmerker.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk skjer via sentralavtrekket til leiligheten.



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt med fuktindikator uten å finne forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke utført hulltaking på grunn av bygningsmessige forhold, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, og det er økt risiko for at slike forhold kan utvikle seg uten å bli oppdaget. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Normalt godt utstyrt med skap og benkeplass.
Mørke, glatte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask. Varmtvannsbereder plassert i benk. Noe hakk/merker i benkeplaten. Kjøkken litt slitt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**



TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen, med aggregat plassert i skyvedørsgarderoben i gangen. Aggregatet er ikke inspisert. Det anbefales å bytte filter minst én gang i året.



TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/77 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, 2 Soverom, Stue, Gang, Kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**3 750 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	79 764
Konklusjon markedsverdi		**3 850 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Husleie	Kr.		40 284
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**40 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	480 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 550 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 200 000**

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	77			77	8
Loft		4		4	
SUM	**77**	**4**			**8**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue, gang, kjøkken		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	68	0	4	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rønvikveien 38

Hjemmelshaver
Pedersen Morten

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0104/Sameiet Rønvikveien 32-38	913684044	H0104	Nobel	Morten Pedersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue
4	79 764

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Reinsletta, omtrent 1,4 km nordøst for Bodø sentrum, i et nærområde hovedsakelig bestående av ulike typer boligbebyggelse. Adkomst skjer via Rønvikveien, med romslige, asfalterte parkeringsarealer tilknyttet inngangen til parkeringskjelleren. Bygningen er en boligblokk fordelt over fire etasjer, samt bod arealer i femte etasje. Byggeåret er ca. 2009. Leiligheten som beskrives ligger i 1 etasje, som en ende/hjørne leilighet med hovedrom vendt mot øst. Leilighet 104 har parkerings plass i kjellerne merket 104.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/ Rønvikveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felles ledninger normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt etter samebrøk.

Tilknytning avløp

Iendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felles ledninger normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt etter samebrøk.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Se reguleringsplan som er vedlagt i prospekt.

Om tomten

Totalt tomteareal for sameiet/ Borettslaget er 7852m² - Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland, samt oppmåling på kartriss hvor tomteareal grenser mot veiside og naboeiendommer.

Adkomst til området fra nærliggende hovedvei - Rønvikveien, og hvor eiendommen har adkomst/innkjøring fra Rønvikveien.
Parkering for gjester foran blokkene på felles parkeringsplass i området og for leiligheten i garasje anlegg med fast plass.
Tomteareal i sin helhet opparbeidet med plen/grøntanlegg, lekeplass og atkomstveier frem til bygningene - herunder også opparbeidet randsoner utenfor bebyggelse med plen/grøntareal.
Leilighet 104 har parkerings plass i kjellerne merket 104.

Eiendommen har normalt gode lysforhold og begrenset sikt fra leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rønvikveien 38

Nabolaget Reinsletta/Leitetunet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 328 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	7 min 2.6 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	5 min 2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	7 min

Offentlig transport

Flatvoll Rønvikveien Linje 3	3 min 0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	15 min 1.3 km
Bodø lufthavn	8 min

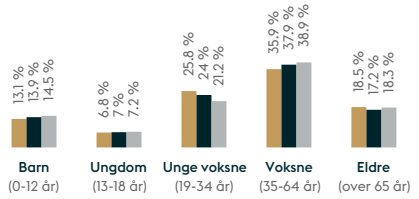
Barnehager

Rønvik menighetsbarnehage (0-5... 31 barn	8 min 0.6 km
Saltvern barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.8 km
Vollen naturbarnehage (1-5 år) 88 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Reinslettveien	6 min
Coop Extra Volden	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reinsletta/Leitetunet	997	541
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Saltvern barne- og ungdomsskol...	10 min
Jentoftsletta balløkke	10 min
Feel24 Bodø Performance	10 min
Feel24 Rønvika	15 min

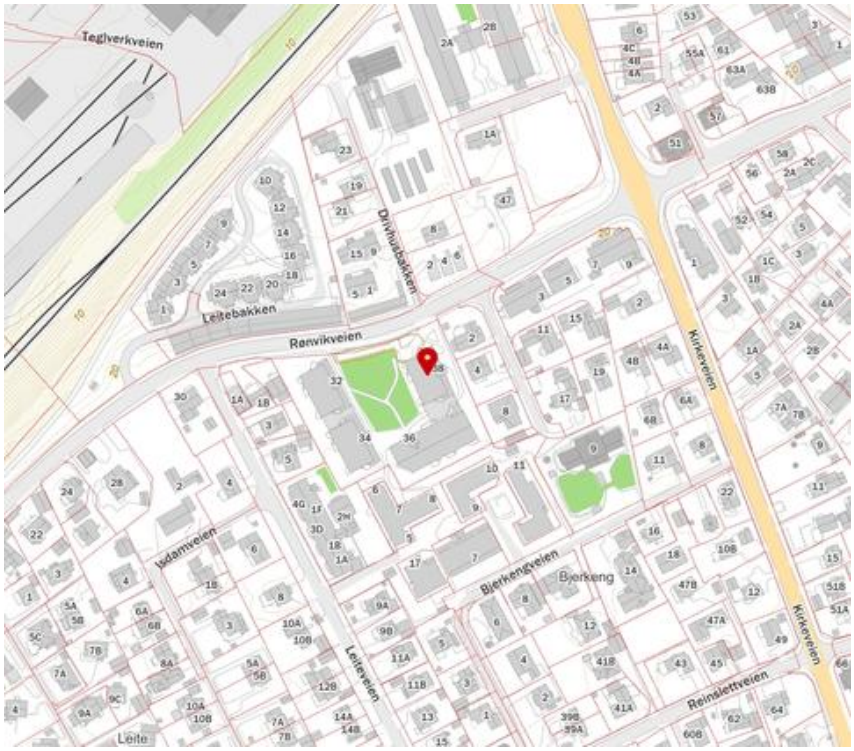
«Har bodd her i 19 år og trives fortsatt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Pedersen	9578-5998-4-2164340	2026-10-16 11:17:14

SIGNICAT 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
16. okt. 2026

Oppdragsnummer
35-0139/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rønvikveien 38 leil. 104, 8009 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Morten Pedersen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst

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?

Nei

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: 35-0139/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Pedersen	**2026-10-16**

Identifikasjon

bankID Morten Pedersen

Signicat

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET- SAMEIET RØNVIKVEIEN 32 -38

1. Navn og formål

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Sameiet Rønvikveien 32 -38. Sameiet består av 92 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 31 bnr 68 i Bodø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

For hver bruksenhet er det en tildelt en parkeringsplass, samt en loftsbod på eiendommen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp per måned fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

4. Vedlikehold

(1) Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for

fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

(2) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

(3) Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Videre plikter sameiet å vedlikeholde treverk rundt vinduer og balkong. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vindusglass og glass på balkongrekkverk. Inngangsdører og balkongdører som må utskiftes er den enkelte seksjonseiers ansvar. Ved utskifting skal dører ha samme utseende og standard som eksisterende dører.

(4) Seksjonseieren 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 seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret i sameiet.

(7) Sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseiere ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Styret kan utstede gebyr på inntil kr 1.500,- til den enkelte seksjonseiere ved brudd på kildesortering, avfall som settes / kastes på bakken eller hensettes ved søppelanlegget / parkeringsplasser eller andre fellesområder. Ved hensetning av gods på sameiets fellesarealer gis styret fullmakt til å utstede gebyrer på inntil kr 5.000,- til den aktuelle seksjonseier. Dersom en betinget sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn seksjonseier i sameiet, gis styret adgang til å utstede gebyrer til seksjonseier som angivelig knytter vedkommende til sameiet. Herunder vil seksjonseiere som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

(9) Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjoner. Glass på rekkverk er den enkelte seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må for egen regning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann-/avfallsrenner etc. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjoner som følge av seksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

5. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Fondet eies etter sameierbrøken.

6. Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved utleie av seksjonen plikter sameier å påse at leietaker kjenner til husordensregler og branninstrukser.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fem styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Vervene skal fortrinnsvis fordeles mellom de respektive bygningene i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

8. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. Styret kan gi prokura.

9. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

10. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig ved post, sosiale medier eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles. Må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

11. Om Årsmøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved en fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet går frem. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

12. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder.

13. Fravikelse

Fører sameierens oppførsel til fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til godkjennelse.

15. Ladepunkt for el-bil eller hybrid bil.

Sameiet etablerer infrastruktur for felles ladeløsning i garasjeanlegg. Hver enkelt seksjonseier kan selv besørge og bekoste lader på egen parkeringsplass. Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles kabel, og hver seksjon for egen ladestasjon. Strømforbruk dekkes av hver enkelt bruker.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjonsloven av 1. januar 2018.

18. Egenandel forsikring

Dersom det foretas skadeoppgjør gjennom sameiets forsikring, vil egenandel belastes den aktuelle seksjonseier som er ansvarlig for skaden.

19. Brannutrykning

Ved falsk brannutrykning vil seksjonseier bli belastet for kostnad ved utrykning.

oooOOOooo

HUSORDENSREGLER

1. Formål

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

2. Ro

Det skal være ro fra kl. 23.00 til 07.00 på hverdager og 09.00 på lør- søn- og helligdager.

Seksjonseier / beboer må hele døgnet ta hensyn til sine naboer.

3. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i felleskorridorer eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til brannsikkerheten. Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel.

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

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesanlegg (dette gjelder også garasjen.)

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

4. Låsing

Alle beboere plikter til enhver tid til å påse at alle ytterdører er låst.

5. Garasje / Parkering

Parkering av motorkjøretøy på gangveiene tillates ikke.

Beboere skal benytte tilvist parkeringsplass for egne kjøretøy i garasje.

Parkeringsplass skal **kun** benyttes til biler, dekk kan oppbevares her dersom de ikke er til hinder for parkeringen.

Gjesteparkeringen er kun for gjester og maks parkeringstid er 12 timer. Brudd på dette kan medføre borttauing for bileiers regning.

EL biler skal ikke lades på fellesstrøm på i garasjer eller på det eksisterende strømnettet.

Beboerne skal påse at portene til garasjeanlegget holdes lukket.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjeanlegget uten tilsyn av voksne.

6. Avfall

Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget, eller for øvrig i eller utenfor byggene. Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder avfall må beboerne kjøre bort selv.

7. Gebyr

Styret kan utstede gebyr på inntil kr 1.500,- til den enkelte seksjonseier ved brudd på kildesortering, avfall som settes / kastes på bakken eller hensettes ved søppelanlegget / parkeringsplasser eller andre fellesområder. Ved hensetting av gods på sameiets fellesarealer gis styret fullmakt til å utstede gebyrer på inntil kr 5.000,- til den aktuelle seksjonseier. Dersom en betinget sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn seksjonseier i sameiet, gis styret adgang til å utstede gebyrer til seksjonseier som angivelig knytter vedkommende til sameiet. Herunder vil seksjonseiere som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

8. Fasade

Utvendige markiser, skillevegger, antenner, flaggstenger og liknende må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Oppheng i utvendig fasade er ikke tillatt.

9. Terrasse / Vinduer

Tepper, matter og lignende skal ikke ristes fra terrassen.
Det er lov å benytte elektrisk- og gassgrill på terrassen. Kullgrill skal ikke benyttes p.g.a brannfaren.

Beboere plikter å henge opp ordentlige gardiner / persiennene i vinduene, ikke benytte laken, tepper o.l.
Lufting av tøy / banking av tepper må ikke skje ut gjennom vindu.

10. Dyrehold

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, dette så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting av dyr skal ikke skje på sameiets fellesareal (lekeplass / plener.)

11. Generelt

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Kast ikke uvedkommende ting i klosettet, kun toalettpapir.

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

Henvendelser eller klager på angående husordensregler eller andre forhold i husene må skje til styret.

Endret 20.04.2017

PROTOKOLL
SAMEIET RØNVIKVEIEN 32 – 38

Torsdag 9.september 2025 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Rønvikveien 32 – 38 i Olav V gate 92, Bodø.

Til behandling forelå følgende saker:

1. **Åpning av sameiermøtet:**
    a. **Valg av møteleder, referent og en til å underskrive protokollen**
    b. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
    c. **Opptelling av stemmeberettigede**

Møtet ble åpnet av Christian Unosen

Valg av møteleder og protokollfører.

Christian Unosen ble valgt til møteleder, og Roar Eriksen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

Einar Bendiksen ble valgt til referent.

Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Det var kommentar til innkalling og dagsorden. Dette gikk på at alternativene til votering ikke var helt identisk med de som hadde innstilt på ekstraordinært årsmøte. Sameiermøtet ble erklært lovlig satt.

Opptelling av stemmeberettigede

Tilstede var 22 seksjonseiere, og 25 ved fullmektig.

Antall stemmeberettigede 47.

En fortegnelse over de som var til stede på sameiermøtet er lagt ved som vedlegg til denne protokollen.

SAK 1. Montering av permanente levegger i glass på balkonger.

I innkallingen til møtet var det vedlagt en orientering om saken og styret hadde fremmet to alternative forslag til vedtak.

Alternativ 1:

Årsmøtet vedtar at montering av permanente levegger, herunder levegger i glass, på balkonger i sameiet ikke skal tillates.

Årsmøtet gikk til votering over alternativ 1. Resultat ble:

- 22 stemte for

Vedtak: ikke vedtatt

Forslag 2:

Årsmøtet tar ikke stilling til åpning for montering av permanente levegger i glass på balkonger på nåværende tidspunkt.

Styret gis i oppdrag å utrede saken nærmere, herunder:

- Konsekvensutredning av tiltaket
- Utarbeide forslag til standardiserte retningslinjer for henholdsvis utforming, materialvalg, størrelse, plassering, festemåte, vedlikeholdsansvar og kostnader, samt eventuell ansvar ved demontering
- Utarbeide forslag på avtale som skal inngås med seksjonseiere som ønsker en slik løsning
- Fremlegge et helhetlig forslag med konsekvensutredning, retningslinjer og forslag til avtale for behandling på ordinært årsmøte våren 2026
- Framlegge et forslag til vedtektsendring for punkt 14 i dagens vedtekter
- Framlegge forslag til endring av punkt 8 i dagens husordensregler

Fram til saken er endelig utredet og styrets forslag er behandlet og vedtatt av årsmøtet, er det ikke tillatt å sette opp fastmonterte levegger i glass på noen av sameiets balkonger.

Årsmøtet gikk til votering over alternativ 2. Resultat ble:

- 25 stemte for

Vedtak: Alternativ 2 ble vedtatt

Bodø, 9.september 2025

Møteleder

Medundertegner

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Rønvikveien 32-38 tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 30 stemmer for og 1 blank stemme.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 30 stemmer for og 1 blank stemme.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 29 stemmer for og 2 blanke stemmer.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent med 28 stemmer for, 1 stemme mot og 2 blanke stemmer.
Saksliste ble: Godkjent med 28 stemmer for, 1 stemme mot og 2 blanke stemmer.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 31
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 31

Ekstraordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Sameiet Rønvikveien 32-38 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Vedtak:
Avstemming: 27 stemmer for, 2 stemme mot og 3 blanke stemmer.

Årsmøtet vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinært årsmøte ble hevet 03.12.25 kl. 14:00.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Rønvikveien 32-38

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.12.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.12.2025
Protokollvitne	Christian Unosen (sign.)	11.12.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Rønvikveien 32-38

Tirsdag 02.12.2025, kl. 12:00 Sted: Digital gjennomføring gjennom Nobl sin portal Min side

Digital gjennomføring av ekstraordinært årsmøte

Styret inviterer til digital ekstraordinært årsmøte .

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på årsmøtet. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/ mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digital årsmøte:

- **årsmøtet vil være åpen for avstemming på "Min side" fra tirsdag 2. desember kl. 12:00 til onsdag 3. desember kl. 14:00.**
- Når årsmøtet åpnes for avstemming vil eierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Eierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «ekstraordinært årsmøte » - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan eierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil eierne motta kvittering på hva man har stemt.
- Det er kun én fra hver leilighet som kan avgi stemme. Dersom en leilighet har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av leiligheten.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når årsmøtet er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Sameiet Rønvikveien 32-38 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte
Sameiet Rønvikveien 32-38

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i sameiet.

Dato: 09.09.25
Tidspunkt: 18:00
Sted: Olav V gate 92, 3. etasje (Gunvald Johansen)

Vedlegg 1: Saksframlegg med forslag til vedtak
Vedlegg 2: Fullmaktsskjema.
Vedlegg 3: Vedtekter
Vedlegg 4: Husordensregler

Bakgrunn for møtet

To seksjonseiere har uten godkjenning montert faste levegger i glass på balkong. Styret har avslått ytterligere søknader, men seksjonseierne har krevd at saken behandles av årsmøtet.

Tiltaket er søknadspliktig etter eierseksjonsloven, da det gjelder fellesareal og fasadeendring. Årsmøtet må derfor ta stilling til om permanente levegger i glass skal være tillatt i sameiet.

Styret anbefaler at tiltaket ikke tillates, og fremmer forslag til vedtak nedenfor.

Saksliste

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden
Sak 2: Valg av møteleder og protokollfører
Sak 3: Montering av permanente levegger i glass på balkonger

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Årsmøtet vedtar at montering av permanente levegger, herunder levegger i glass, på balkonger i sameiet ikke skal tillates.

Alternativ 2:

Årsmøtet tar ikke stilling til spørsmålet nå. Styret gis i oppdrag å utrede konsekvenser, utarbeide forslag til retningslinjer og avtaleverk, og legge frem saken på ordinært årsmøte våren 2026.

Inntil dette er behandlet, er det ikke tillatt å sette opp permanente levegger i glass.

Viktig informasjon

- For at møtet skal kunne fatte gyldige vedtak om å tillate faste levegger i glass kreves minst 2/3 flertall, jf. eierseksjonsloven § 49.
- Seksjonseiere som ikke selv kan møte, oppfordres til å stille med fullmakt.

Styret henstiller til at så mange som mulig setter seg inn i saken på forhånd og møter opp, da dette er en prinsipiell sak av stor betydning for sameiet og forvaltningen av bygget.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Rønvikveien 32-38
Styreleder, Christian Unosen

nobl
Advokat

Ekstraordinært årsmøte

Skrevet av: Karen Fagervik Omnes
Dato: 26.08.2025

Sak: Montering av permanente levegger i glass

Bakgrunn for saken

To seksjonseiere i sameiet har satt opp levegger i glass på balkongen. Disse går fra gulv til tak og er fastmontasje. Flere seksjonseiere har som følge av det også søkt styret om å få lov til å gjøre det samme. Styret har avslått søknadene da styret ikke føler å ha nok kunnskap om tiltaket strider med vedtekter/husordensregler for sameiet, henholdsvis punkt 14 og 8.

Saken har aktualisert seg i år siden nevnte seksjonseier(e) også har søkt om å få sette opp glassvegger i front, slik at det i praksis vil bli en innglasset balkong. Dette har styret avslått, blant annet med bakgrunn i at årsmøtet tidligere og ved flere anledninger har behandlet sak om innglassing av balkong, som har blitt nedstemt hver gang.

Styret har i kjølvannet av dette anmodet seksjonseierne om å fjerne de allerede oppsatte glassveggene, noe de ikke har etterkommet.

Seksjonseierne har krevd at styret kaller inn til et ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

Med bakgrunn i dette kalles det inn til ekstraordinært møte slik at årsmøte kan ta en avgjørelse i spørsmålet om permanente levegger i glass skal tillates montert på den enkeltes balkong, eller ikke.

Styret gjør oppmerksom på at tiltaket er søknadspliktig etter eierseksjonsloven og kan derfor ikke gjennomføres uten årsmøtets godkjenning. Oppsatte glassvegger er per i dag ulovlige tiltak i sameiet.

Søknadsplikt

Montering av permanente bygningsdeler på fellesareal og fasade (som levegg i glass) regnes som søknadspliktige tiltak etter eierseksjonsloven, fordi det berører felleseie og fasadens utseende, samt kan påvirke bygningsmassen sikkerhets- og vedlikeholdsmessig.

Det innebærer at slike tiltak ikke kan gjennomføres uten godkjenning fra sameiets styre/årsmøte. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er søknadspliktig til kommunale bygningsmyndigheter.

Styrets vurdering og begrunnelse

Styret mener at å åpne for montering av fastmonterte levegger i glass på enkeltbalkonger vil ha betydelige konsekvenser for sameiets uttrykk og fremtidige praksis.

Dersom én seksjonseier får tillatelse til å oppføre en slik glassvegg, vil det i realiteten skape en presedens som gjør at alle andre seksjonseiere må gis samme adgang til å foreta tilsvarende utbygging.

Dette vil over tid kunne føre til store variasjoner i hvordan balkongene fremstår, ettersom ulike beboere vil kunne velge forskjellige løsninger, materialer og utforminger.

Styret legger vekt på at fasaden bør fremstå som helhetlig, slik at sameiets bygninger beholder en ryddig og gjennomgående kvalitet. En åpning for ulike permanente konstruksjoner kan føre til at bygningsmassen mister sitt ensartede preg, som da vil kunne påvirke helhetsinntrykket.

Videre er det tekniske forhold som gjør at ikke alle får samme mulighet dersom årsmøtet gir grønt lys for fastmonterte levegger, for eksempel vil det være vanskelig for leiligheter på hjørner eller i toppetasjer, hvor det ikke er mulig å feste levegg i glass på forsvarlig måte i fasaden.

Dette utfordrer prinsippet om likebehandling og skaper forskjeller som styret ønsker å unngå.

Samtidig vil et eventuelt positivt vedtak på årsmøte nødvendigvis kreve detaljerte retningslinjer og løpende oppfølging, noe som vil kreve at sameiet bruker ressurser, ekstra tid og penger på dette.

Styret ønsker å forhindre en utvikling der individuelle permanente løsninger gradvis fører til et fragmentert og lite gjennomtenkt fasadebilde, og mener at det beste for sameiets fellesinteresser er å bevare en helhetlig, ryddig og lik fasade for alle, med midlertidige løsninger for levegg som vi har i dag.

Styrets mener med dette at årsmøte på prinsipielt grunnlag bør vedta at permanente levegger i glass ikke skal tillates.

For det tilfellet at årsmøtet likevel ønsker å åpne for et slik tiltak, er det styrets mening at det må utarbeides detaljerte og helt konkrete retningslinjer for montering, vedlikehold, demontering, utforming og kostnadsansvar. Videre ønsker styret at den enkelte seksjonseier før montering skal signere på avtale som regulerer slik som vedlikeholdsansvar, forhold til bygningsmyndigheter, og bruk av fagpersonell.

Det er viktig for styret at slike utbygginger på ingen måte skal medføre kostnader eller ansvar for sameiet og eller tap av forsikringsfordeler og/eller økt egenandel.

Det foreslås derfor som et andre alternativ at saken utsettes til ordinært årsmøte våren 2026 slik at styret på forhånd får utredet konsekvenser og ringvirkningene en slik montering vil kunne medføre for sameiet.

Styret ønsker å få utarbeidet retningslinjer og avtalegrunnlag som ivaretar sameiet på tilstrekkelig måte. Da styret ikke har tilstrekkelig fagkunnskap til å utrede konsekvenser og utarbeide retningslinjer og avtale, så er det nødvendig for styret å engasjere fagkyndige for dette arbeidet.

Fra styret anslås det at totalkostnad for dette arbeidet vil havne på minimum 100.000 kroner.

Forslag til vedtak:

Det fremmes to alternative forslag til vedtak:

Forslag 1:

Med bakgrunn i redegjørelsen over vedtak årsmøtet at det ikke skal tillates montering av permanente levegger, herunder levegg i glass, på den enkelte seksjonseiers balkong.

Forslag 2:

Årsmøtet tar ikke stilling til åpning for montering av permanente levegger i glass på balkonger på nåværende tidspunkt.

Styret gis i oppdrag å utrede saken nærmere, herunder:

- Konsekvensutredning av tiltaket
- Utarbeide forslag til standardiserte retningslinjer for henholdsvis utforming, materialvalg, størrelse, plassering, festemåte, vedlikeholdsansvar og kostnader, samt eventuell ansvar ved demontering
- Utarbeide forslag på avtale som skal inngås med seksjonseiere som ønsker en slik løsning
- Fremlegge et helhetlig forslag med konsekvensutredning, retningslinjer og forslag til avtale for behandling på ordinært årsmøte våren 2026
- Framlegge et forslag til vedtektsendring for punkt 14 i dagens vedtekter
- Framlegge forslag til endring av punkt 8 i dagens husordensregler

Fram til saken er endelig utredet og styrets forslag er behandlet og vedtatt av årsmøtet, er det ikke tillatt å sette opp fastmonterte levegger i glass på noen av sameiets balkonger.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET- SAMEIET RØNVIKVEIEN 32 -38

1. Navn og formål

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Sameiet Rønvikveien 32 -38. Sameiet består av 92 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 31 bnr 68 i Bodø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

For hver bruksenhet er det en tildelt en parkeringsplass, samt en loftsbod på eiendommen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp per måned fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

4. Vedlikehold

(1) Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for

fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

(2) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

(3) Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Videre plikter sameiet å vedlikeholde treverk rundt vinduer og balkong. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vindusglass og glass på balkongrekkverk. Inngangsdører og balkongdører som må utskiftes er den enkelte seksjonseiers ansvar. Ved utskifting skal dører ha samme utseende og standard som eksisterende dører.

(4) Seksjonseieren 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 seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret i sameiet.

(7) Sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseiere ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Styret kan utstede gebyr på inntil kr 1.500,- til den enkelte seksjonseiere ved brudd på kildesortering, avfall som settes / kastes på bakken eller hensettes ved søppelanlegget / parkeringsplasser eller andre fellesområder. Ved hensetning av gods på sameiets fellesarealer gis styret fullmakt til å utstede gebyrer på inntil kr 5.000,- til den aktuelle seksjonseier. Dersom en betinget sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn seksjonseier i sameiet, gis styret adgang til å utstede gebyrer til seksjonseier som angivelig knytter vedkommende til sameiet. Herunder vil seksjonseiere som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

(9) Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjoner. Glass på rekkverk er den enkelte seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må for egen regning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann-/avfallsrenner etc. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjoner som følge av seksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

5. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Fondet eies etter sameierbrøken.

6. Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved utleie av seksjonen plikter sameier å påse at leietaker kjenner til husordensregler og branninstrukser.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fem styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Vervene skal fortrinnsvis fordeles mellom de respektive bygningene i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

8. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. Styret kan gi prokura.

9. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

10. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig ved post, sosiale medier eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles. Må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

11. Om Årsmøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved en fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet går frem. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

12. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder.

13. Fravikelse

Fører sameierens oppførsel til fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til godkjennelse.

15. Ladepunkt for el-bil eller hybrid bil.

Sameiet etablerer infrastruktur for felles ladeløsning i garasjeanlegg. Hver enkelt seksjonseier kan selv besørge og bekoste lader på egen parkeringsplass. Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles kabel, og hver seksjon for egen ladestasjon. Strømforbruk dekkes av hver enkelt bruker.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjonsloven av 1. januar 2018.

18. Egenandel forsikring

Dersom det foretas skadeoppgjør gjennom sameiets forsikring, vil egenandel belastes den aktuelle seksjonseier som er ansvarlig for skaden.

19. Brannutrykning

Ved falsk brannutrykning vil seksjonseier bli belastet for kostnad ved utrykning.

oooOOOooo

HUSORDENSREGLER

1. Formål

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

2. Ro

Det skal være ro fra kl. 23.00 til 07.00 på hverdager og 09.00 på lør- søn- og helligdager.

Seksjonseier / beboer må hele døgnet ta hensyn til sine naboer.

3. Orden i fellesområder

Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i felleskorridorer eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til brannsikkerheten. Gjenstander som hensettes på fellesområder vil bli fjernet som søppel uten forvarsel.

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

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesanlegg (dette gjelder også garasjen.)

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

4. Låsing

Alle beboere plikter til enhver tid til å påse at alle ytterdører er låst.

5. Garasje / Parkering

Parkering av motorkjøretøy på gangveiene tillates ikke.

Beboere skal benytte tilvist parkeringsplass for egne kjøretøy i garasje.

Parkeringsplass skal **kun** benyttes til biler, dekk kan oppbevares her dersom de ikke er til hinder for parkeringen.

Gjesteparkeringen er kun for gjester og maks parkeringstid er 12 timer. Brudd på dette kan medføre borttauing for bileiers regning.

EL biler skal ikke lades på fellesstrøm på i garasjer eller på det eksisterende strømnettet.

Beboerne skal påse at portene til garasjeanlegget holdes lukket.

Barn skal ikke oppholde seg i garasjeanlegget uten tilsyn av voksne.

6. Avfall

Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget, eller for øvrig i eller utenfor byggene. Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder avfall må beboerne kjøre bort selv.

7. Gebyr

Styret kan utstede gebyr på inntil kr 1.500,- til den enkelte seksjonseier ved brudd på kildesortering, avfall som settes / kastes på bakken eller hensettes ved søppelanlegget / parkeringsplasser eller andre fellesområder. Ved hensetting av gods på sameiets fellesarealer gis styret fullmakt til å utstede gebyrer på inntil kr 5.000,- til den aktuelle seksjonseier. Dersom en betinget sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn seksjonseier i sameiet, gis styret adgang til å utstede gebyrer til seksjonseier som angivelig knytter vedkommende til sameiet. Herunder vil seksjonseiere som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

8. Fasade

Utvendige markiser, skillevegger, antenner, flaggstenger og liknende må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Oppheng i utvendig fasade er ikke tillatt.

9. Terrasse / Vinduer

Tepper, matter og lignende skal ikke ristes fra terrassen.
Det er lov å benytte elektrisk- og gassgrill på terrassen. Kullgrill skal ikke benyttes p.g.a brannfaren.

Beboere plikter å henge opp ordentlige gardiner / persiennene i vinduene, ikke benytte laken, tepper o.l.
Lufting av tøy / banking av tepper må ikke skje ut gjennom vindu.

10. Dyrehold

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, dette så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting av dyr skal ikke skje på sameiets fellesareal (lekeplass / plener.)

11. Generelt

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Kast ikke uvedkommende ting i klosettet, kun toalettpapir.

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

Henvendelser eller klager på angående husordensregler eller andre forhold i husene må skje til styret.

Endret 20.04.2017

FULLMAKTSKJEMA

Sameiet Rønvikveien 32-38

Fyll ut med BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du ønsker å gi fullmakt, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

……..

Eiers signatur og dato

Gjentas med blokkbokstaver:

PROTOKOLL
SAMEIET RØNVIKVEIEN 32 – 38

Torsdag 15.mai 2025 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Rønvikveien 32 – 38 i Olav V gate 92, Bodø.

Til behandling forelå følgende saker:

1. **Åpning av sameiermøtet:**
    a. **Valg av møteleder, referent og en til å underskrive protokollen**
    b. **Godkjenning av innkalling**
    c. **Opptelling av stemmeberettigede**

Møtet ble åpnet av Christian Unosen

Tilstede var 19 seksjonseiere, og 4 ved fullmektig.

Antall stemmeberettigede 23.

En fortegnelse over de som var til stede på sameiermøtet er lagt ved som vedlegg til denne protokollen.

Det var ingen innvendinger til innkalling og dagsorden. Sameiermøtet ble erklært lovlig satt.

Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen, samt referent:

Christian Unosen ble valgt til møteleder, og Roar Eriksen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

Einar Bendiksen ble valgt til referent.

2. **Godkjenning av årsregnskap for 2024 og revisors beretning**

Styret la fram årsberetningen, resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter. Det framlagte årsregnskap viser et årsresultat på 133.746 kroner.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2024.

3. **Framleggelse av styrets årsrapport**

Styret la frem rapporten som viser oppgaver som styret har jobbet med siste år.

Vedtak: Årsmøtet tar styrets årsrapport til etterretning.

4. **Valg av styre**

Følgende styre ble valgt:

Styreleder – Christian Unosen (2026)

Nestleder – Einar Bendiksen (2027)

Styremedlem – Roar Eriksen (2027)

Styremedlem – Jan Erik Alexandersen (2026)

Styremedlem – Knut Erik Lyngmo (2027)

Styremedlem – Mads Jakob Isaksen (2026)

Varamedlem – Kristmar Lindbach (2026)

Varemedlem – Daniel Percy Iversen (2026)

Vedtak: Årsmøtet valgte styret som beskrevet over, 6 medlemmer i styret og 2 varamedlemmer.

5. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/2026**

Vedtak: Årsmøtet viderefører honoraret på kr 200.000.-. Styret fordeler honoraret internt. Honoraret utbetales etterskuddsvis.

Innmeldte saker

Sak 6: Innmeldte saker

A. **Ytre vedlikehold:**
   a. **Beskrivelse:** Fjærning av trær som vokser opp langs veggen mot lekeplassen i A blokka. Vil med tiden gjøre skade på grunnmur og vegg.

      Vedtak: Tiltaket gjennomføres under årets dugnad.

B. **Ytre vedlikehold:**
   a. **Beskrivelse:** Vasking av alle yttervegger der det har lagt seg grønske/sopp.

      Vedtak: Tiltak iverksettes i løpet av 2025.

C. **Ytre vedlikehold:**
   a. **Beskrivelse:** Oppretting/justering av av gjerde mot Rønvikveien.

      Vedtak: Tiltaket gjennomføres i løpet av 2025.

D. **Ytre vedlikehold:**
   a. **Beskrivelse:** Reparasjon av grunnmur. Gjelder særlig i D-blokka mot Rønvikveien.

      Vedtak: Reparasjon utføres i løpet av 2025.

E. **Ytre vedlikehold:**
   a. **Beskrivelse:** Maling av alle inngangspartier og montering av sparkebrett mellom inngangsdør og dør ned til garasje. Maling av vinduer og altandører.

      Vedtak:

      - Maling av inngangspartier er bestilt og gjennomføres i år.
      - Styret kjøper inn maling slik at dette kan gjøres av hver enkelt seksjonseier. Styret vil gjøre en generell kartlegging av behov for behandling av fasader.
      - Sparkebrett mellom inngangsdør og dør ned til garasje monteres.

F. **Brannvarslingsanlegg 32 og 34**
   a. **Beskrivelse:** Investere i brannvarslingsanlegg 32 og 34. Dette bør prioriteres. Det er mange ulike løsninger å velge mellom. Ber styre innhente tilbud slik at vi får opp brannsikkerheten i blokk 32 og 34. Minner om at brannsikkerhet og brannvarslingsanlegg på fellesareal er styrets ansvar.

      Vedtak: Bygningenes brannkrav er tilfredsstilt. Nylig gjennomført kontroll av brannanlegget (i april), og alt er i henhold til brannsikkerheten. Saken har tidligere og ved flere anledninger vært behandlet på årsmøtet og stemt over. Det gjøres ingen endringer og tiltaket gjennomføres ikke.

G. **Tiltak for å forhindre bosettelse av måser på taket**
   a. **Beskrivelse:** I fjor var det baluba og støy fra måser som bosatte seg på takene. Fra mai til begynnelsen av september var måsen på takene og lagde bråk, dette resulterte i søvnløse netter. I tillegg stuper de ned og angriper personer og beboere i nærområdet.

      Vedtak: Tiltak mot måser er bestilt og arbeidet med å sette dette opp gjennomføres så snart det praktisk lar seg gjøre / måsetiltak er gjennomført.

Bodø, 15.mai 2025

Møteleder

Medundertegner

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rønvikveien 32-38 onsdag 27.05.2026 kl. 18:00 - Olav V gt. 92, 3. etg. (hos Gunvald Johansen).

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av:
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Einar Bendiksen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll: Christian Unosen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 32
Fullmakter: 12
Totalt antall stemmeberettigede: 44

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen og Benedicte Björkfors

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Beboere kommenterte problemer med å nå frem i skadebehandlingene etter stormskadene. Vanskelig å nå frem hos IF. Klager også på manglende tilbakemeldinger fra styret og Nobl. De som fortsatt har utfordringer må melde dette inn til styret som tar det videre med forsikringsselskapet.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 200.000.-.

Avstemming: Entemming.

Vedtak kr.: 200.000.-.
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 26/27

Honorar for tilbakelagt periode (25/26) utbetales etter årsmøtet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Christian Unosen er på valg og har sagt seg villig til å ta gjenvalg, dersom det er ønskelig for årsmøtet.

Vedtak:
Avstemming: Enstemming.

Vedtak: Christian Unosen ble valgt til styreleder for en ny periode.

5.2 Valg av styremedlem

Jan Erik Alexandersen er på valg og har sagt seg villig til å ta gjenvalg dersom det er ønskelig for årsmøtet.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig.

Vedtak: Jan Erik Alexandersen ble valgt som styremedlem for en ny periode

5.3 Valg av styremedlem

Mads Isaksen er på valg, og har signalisert at han ikke stiller til gjenvalg. Mads har for øvrig flyttet fra sameiet.

Valgkomiteen har vært i dialog med beboer/seksjonseier Thor Finstad som sier seg villig å stille til valg som styremedlem.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig.

Vedtak: Thor Finstad ble valgt som styremedlem for en ny periode

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

Styreleder: Christian Unosen, valgt 2026 til 2028

Styremedlem: Thor Finstad, valgt 2026 til 2028

Styremedlem: Jan Erik Alexandersen, valgt 2026 til 2028

Styremedlem: Einar Bendiksen, valgt 2025 til 2027

Styremedlem: Roar Eriksen, valgt 2025 til 2027

Styremedlem: Knut Erik Lyngmo, valgt 2025 til 2027

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene har i perioden vært Daniel Percy Iversen og Kristmar Linbach.

Vedtak:
Varamedlemmene velges for en ny periode.

5.5 Valg av valgkomite

Sameiets valgkomite har siden 2024 bestått av Sissel Jensen, Sissel Rusaanes og Lindy Sjånes Johansen.

Vedtak:
Avstemming: Enstemming.

Vedtak:

Nye medlemmer til valgkomiteen er:

Torill Evertsen - Ann Mari Einarsen - Oddrun Helskog

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Honorering for ekstraordinær innsats

I forbindelse med håndtering av stormskaden har styreleder utført ekstraordinært arbeid utover ordinære styreoppgaver. For å avklare praksis i slike tilfeller har Einar vært i kontakt med Nobl v/ Simen Benonisen, som bekrefter at det er vanlig å utbetale ekstra honorar til styreleder når vedkommende må bidra særskilt i ekstraordinære situasjoner.

Det fremmes et forslag med en timesats på kr 500, tilsvarende et samlet honorar på om lag kr 20.000 for arbeidet.

Saken skal behandles av årsmøtet, normalt under posten for styrehonorar.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl. § 49.

Styrets innstilling:

Styret har behandlet saken i styremøte 16. april 2026. Styreleder meldte seg inhabil og var ikke en del av behandlingen.

Det øvrige styret var enstemmig i behandlingen og ber årsmøtet fatte endelig vedtak om at det skal utbetales ekstraordinært honorar til styreleder for arbeid utført i forbindelse med stormskaden, i henhold til forslaget.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner ekstraordinært honorar til styreleder på kr. 20.000,-.

Vedtatt mot 7 stemmer.

6.2 Varmepumpe

En seksjonseier søker om å få montere varmepumpe i leilighet.

Styrets innstilling:

Forslaget avslås med bakgrunn i sjenanse for øvrige beboere.

I det tilfellet hvor årsmøtet likevel ønsker å tillate at seksjonseiere får montere varmepumper etter eget ønske, ber styret om at det under vedtaket protokollføres at eier forplikter seg til å inngå en skriftlig avtale med sameiet v/styret for regulering av ansvar og fremtidig vedlikehold, og hvem som bærer kostnadene for montering og evt. demontering, før en montering av varmepumpe tillates.

Vedtak:

Benkeforslag.

8 stemmer for at styret skal jobbe videre med vedtak om varmepumpe.

Saken ble avslått. Styret går ikke videre med saken.

6.3 Fasademaling

Styret ber om tillatelse til å hente inn anbud på fasademaling av blokkene og gis samtidig tillatelse til å inngå avtale med tilbyder dersom styret mener kostnadene er i henhold til sameiets budsjett og økonomi.

Styret vil se på muligheten for å gjennomføre vedlikeholdet over en periode på 2 til 4 år. Styret anser det som nødvendig å gjennomføre denne utbedringen/rehabiliteringen.

Styret mener det er hensiktsmessig å hente inn pristilbud fra minimum 3 tilbydere. Prisen vil gå over styrets økonomiske rådighet på 200.000 kroner.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl. § 49.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet innvilger styret tillatelse til å hente inn anbud på fasademaling og samtidig inngå avtale med en tilbyder i henhold til saksframlegget. Årsmøtet gir styret tillit til å inngå en anbudsavtale, selv om kostnadene overstiger styrets økonomiske rådighet på 200.000 kroner.

Vedtak:

Årsmøtet innvilger styret tillatelse til å hente inn anbud på fasademaling og samtidig inngå avtale med en tilbyder i henhold til saksframlegget. Årsmøtet gir styret tillit til å inngå en anbudsavtale, selv om kostnadene overstiger styrets økonomiske rådighet på 200.000 kroner.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

6.4 Fastmonterte levegger i glass på balkonger - konsekvensutredning, kostnader og mandat

Fastmonterte levegger i glass på balkonger. Videre behandling av konsekvensutredning, kostnader og mandat.

På årsmøtet i 2025 ble det besluttet at sameiet ikke skulle ta endelig stilling til om det skal åpnes for montering av permanente levegger i glass på balkongene. Styret fikk i oppdrag å utrede saken nærmere og legge frem et helhetlig forslag til årsmøtet i 2026.

Vedtaket fra 2025 innebar blant annet at styret skulle innhente konsekvensutredning, utarbeide forslag til retningslinjer, forslag til avtale med seksjonseiere, samt forslag til endringer i vedtekter og husordensregler.

Det ble samtidig besluttet at det ikke er tillatt å sette opp fastmonterte levegger i glass på sameiets balkonger før saken er endelig utredet og behandlet av årsmøtet.

Arbeid utført etter årsmøtet i 2025

Styret har etter årsmøtet innhentet bistand fra Nobl til prosjektledelse. Arbeidet har blant annet omfattet tilbudsforespørsel, innhenting av tegninger, dialog med rådgivere, avklaringer om pris og omfang, samt oppfølging av brannkonsept knyttet til levegger.

Det er opplyst følgende kostnader til prosjektledelse fra Nobl:

2025: kr. 6.500,- inkl. mva. (4 timer)

2026: kr. 17.000,- inkl. mva. (10 timer)

Sum kr. 33.500,-

Innhentede tilbud

Nobl prosjekt har innhentet tilbud fra Sweco og Norconsult på konsekvensutredning av tiltaket.

Tilbyder Tilbudssum inkl. mva.

Sweco kr. 507.500,-

Norconsult kr. 537.500,-

Nobl har anbefalt Sweco dersom årsmøtet ønsker å gå videre med konsekvensutredning.

Styrets vurdering

De innhentede tilbudene på konsekvensutredning innebærer at kostnadene vil overstige styrets mandat på kr 200 000. Styret kan derfor ikke gå videre med bestilling av konsekvensutredning uten ny behandling i årsmøtet.

Årsmøtet må nå ta stilling til om sameiet ønsker å bruke midler på en konsekvensutredning, eller om saken ikke skal utredes videre på nåværende tidspunkt. Årsmøtet må også vurdere om slike kostnader bør prioriteres fremfor annet nødvendig vedlikehold i sameiet.

Dersom årsmøtet vedtar at konsekvensutredning skal gjennomføres, må rapporten foreligge før styret kan ferdigstille forslag til retningslinjer, avtale, vedtektsendringer og endringer i husordensreglene.

Dersom årsmøtet ikke vedtar konsekvensutredning, avsluttes saken på nåværende tidspunkt. Det vil da fortsatt ikke være tillatt å montere fastmonterte levegger i glass på balkongene.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl. § 49.

Forslag til vedtak:

Det stemmes over to alternativer i saken.

Alternativ 1: Konsekvensutredning gjennomføres

Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres konsekvensutredning av tiltaket med permanente levegger i glass på balkongene.

Styret gis fullmakt til å engasjere ekstern rådgiver i samsvar med årsmøtets valg. Årsmøtet er kjent med at samlet kostnad til konsekvensutredning og prosjektledelse vil overstige tidligere mandat på kr 200 000.

Frem til konsekvensutredningen er gjennomført, og årsmøtet eventuelt har behandlet og vedtatt en endelig ordning, er det fortsatt ikke tillatt å montere fastmonterte levegger i glass på sameiets balkonger.

Dersom årsmøtet vedtar konsekvensutredning, velges følgende rådgiver:

Sweco, basert på tilbud på kr 507 500 inkl. mva.

Alternativ 2: Konsekvensutredning gjennomføres ikke

Årsmøtet vedtar at det ikke skal gjennomføres konsekvensutredning av tiltaket med permanente levegger i glass på balkongene på nåværende tidspunkt.

Styrets arbeid med saken avsluttes inntil årsmøtet eventuelt gir styret et nytt mandat.

Det er fortsatt ikke tillatt å montere fastmonterte levegger i glass på sameiets balkonger.

Seksjonseiere som allerede har montert slike levegger, plikter å demontere og fjerne disse for egen regning innen frist fastsatt av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at demontering skjer forsvarlig, og for eventuelle skader som følge av montering, bruk eller demontering. Styret gis fullmakt til å følge opp fjerningen.

Benkeforslag:

Styret skal jobbe undersøke saken videre og innhente flere tilbud.

Vedtak:
Alternativ 1

Enstemmig nedstemt.

Alternativ 2

Vedtatt mot 18 stemmer.

Dvs. at alternativ to ble vedtatt:

Årsmøtet vedtar at det ikke skal gjennomføres konsekvensutredning av tiltaket med permanente levegger i glass på balkongene på nåværende tidspunkt.

Styrets arbeid med saken avsluttes inntil årsmøtet eventuelt gir styret et nytt mandat.

Det er fortsatt ikke tillatt å montere fastmonterte levegger i glass på sameiets balkonger.

Seksjonseiere som allerede har montert slike levegger, plikter å demontere og fjerne disse for egen regning innen frist fastsatt av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at demontering skjer forsvarlig, og for eventuelle skader som følge av montering, bruk eller demontering. Styret gis fullmakt til å følge opp fjerningen.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl 19.57

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sameiet Rønvikveien 32-38

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	28.05.2026
Sekretær	Einar Bendiksen (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Christian Unosen (sign.)	28.05.2026

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Sameiet Rønvikveien 32-38

Når: Torsdag 15. mai klokken 18.00
Sted: Olav V gate 92, 3. etasje (Gunvald Johansen)

Agenda:

1) Åpning
    a. Valg av møteleder, referent og en til å underskrive protokollen
    b. Godkjenning av innkalling og saksliste
    c. Opptelling av stemmeberettigede
2) Godkjenning av regnskap og revisors beretning
3) Framleggelse av styrets årsapport
4) Valg av styre
5) Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/2026
6) Innmeldte saker

Vedlegg 1: Årsregnskap 2024
Vedlegg 2: Årsapport fra styret
Vedlegg 3: Revisors beretning
Vedlegg 4: Fullmaktskjema

Sak 1: Godkjenning av innkalling og saksliste

a. Valg av møteleder, referent og en til å underskrive protokollen
b. Godkjenning av innkalling og saksliste
    Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner innkallingen og sakslisten
c. Opptelling av stemmeberettigede / fullmakter

Sak 2: Godkjenning av årsregnskap og revisors beretning
Se vedlegg

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2024.

Sak 3: Framleggelse av styrets årsrapport

Se vedlegg

Sak 4: Valg av styre

Styreleder: Christian Unosen (ikke på valg)
Nestleder: Einar Bendiksen **(på valg)**
Styremedlem: Roar Eriksen **(på valg)**
Styremedlem: Jan Erik Alexandersen (ikke på valg)
Styremedlem: Knut Eirik Lyngmo **(på valg)**
Styremedlem: Mads Isaksen (ikke på valg)

Vara: Kristmar Linbach (på valg)
Vara: Daniel Percy Iversen (på valg)

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger nytt styre/stemmer over forslaget.

Sak 5: Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/2026

Forslag til vedtak: Årsmøtet viderefører honoraret på 200.000 kroner. Styret fordeler honoraret internt. Honoraret utbetales etterskuddsvis.

Sak 6: Innmeldte saker

A. **Ytre vedlikehold:**
    a. **Beskrivelse:** Fjærning av trær som vokser opp langs veggen mot lekeplassen i A blokka. Vil med tiden gjøre skade på grunnmur og vegg.

    Forslag til vedtak: Tiltaket gjennomføres under årets dugnad.

B. **Ytre vedlikehold:**
    a. **Beskrivelse:** Vasking av alle yttervegger der det har lagt seg grønske/sopp.

    Forslag til vedtak: Tiltak iverksettes i løpet av 2025.

C. **Ytre vedlikehold:**
    a. **Beskrivelse:** Oppretting/justering av gjerde mot Rønvikveien.

    Forslag til vedtak: Tiltaket gjennomføres under årets dugnad.

D. **Ytre vedlikehold:**

a. **Beskrivelse:** Reperasjon av grunnmur. Gjelder særlig i C-blokka mot Rønvikveien.

   Forslag til vedtak: Reperasjon utføres i løpet av 2025.

E. Ytre vedlikehold:

a. **Beskrivelse:** Maling av alle inngangspartier og montering av sparkebrett mellom inngangsdør og dør ned til garasje. Maling av vinduer og altandører.

   I. Maling av inngangspartier er bestilt og gjennomført/planlagt gjennomført.

   II. Ang. Vinduer og altandører: Dekkes i utgangspunktet av sameiet. Årsmøtet stemmer over saken.

   III. Ang. Sparkebrett mellom inngangsdør og dør ned til garasje. Årsmøtet stemmer over saken:

F. Brannvarslingsanlegg 32 og 34

a. Beskrivelse: Investere i brannvarslingsanlegg 32 og 34. Dette bør prioriteres. Det er mange ulike løsninger å velge mellom. Ber styre innhente tilbud slik at vi får opp brannsikkerheten i blokk 32 og 34. Minner om at brannsikkerhet og brannvarslingsanlegg på fellesareal er styrets ansvar.

   Forslag til vedtak: Bygningenes brannkrav er tilfredsstilt. Nylig gjennomført kontroll av brannanlegget (i april), og alt er i henhold til brannsikkerheten. Saken har tidligere og ved flere anledninger vært behandlet på årsmøtet og stemt over. Det gjøres ingen endringer og tiltaket gjennomføres ikke. Årsmøtet stemmer over saken.

G. Tiltak for å forhindre bosettelse av måser på taket

a. Beskrivelse: I fjor var det baluba og støy fra måser som bosatte seg på takene. Fra mai til begynnelsen av september var måsen på takene og lagde bråk, dette resulterte i søvnløse netter. I tillegg stuper de ned og angriper personer og beboere i nærområdet.

   Forslag til vedtak: Tiltak mot måser er bestilt og arbeidet med å sette dette opp gjennomføres så snart det praktisk lar seg gjøre / måsetiltak er gjennomført.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 872 464	2 788 896	2 872 254	2 973 000
Strøm el-bil		71 331	51 639	56 000	70 000
Tv/Internett		0	0	0	707 800
Kabel-tv - Internett		662 400	612 720	663 000	0
SUM INNTEKTER		**3 606 195**	**3 453 255**	**3 591 254**	**3 750 800**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	14 536	11 850	14 536	15 800
Styrehonorar	2	184 000	150 000	184 000	200 000
Revisjonshonorar	3	20 213	18 906	19 700	20 950
Forretningsførsel		143 520	158 772	143 600	148 300
Løpende kontrakter	4	1 119 078	1 223 751	1 253 800	1 318 575
Drift/Vedlikeholds kostnader	5	1 648 786	954 537	650 000	650 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	552 000	552 000
Forsikring	6	493 822	455 108	522 000	540 170
Energi		131 028	129 719	130 000	130 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	4 988	0	0
Andre driftsutgifter	7	3 583	5 357	4 900	3 250
Avskrivning driftsmidler	9	12 636	54 931	5 918	12 637
SUM KOSTNADER		**3 771 202**	**3 167 919**	**3 480 454**	**3 591 682**
DRIFTSRESULTAT		**-165 007**	**285 336**	**110 800**	**159 118**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		298 753	223 555	200 000	200 000
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**298 753**	**223 555**	**200 000**	**200 000**
ÅRSRESULTAT		**133 746**	**508 891**	**310 800**	**359 118**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	8	287 920	287 920
Andre driftsmidler	9	44 628	57 264
Sum anleggsmidler		**332 548**	**345 184**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		184 458	176 410
Forskuddsbetaling Forsikring		134 314	126 516
Kundefordringer		3 490	4 589
Bankinnskudd	10	6 864 521	6 763 443
Sum omløpsmidler		**7 186 783**	**7 070 958**
SUM EIENDELER		**7 519 331**	**7 416 142**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	11	4 624 482	4 072 482
Annen egenkapital	11	2 650 611	3 068 866
Sum egenkapital		**7 275 093**	**7 141 348**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 264	8 165
Leverandørgjeld		236 974	266 629
Sum kortsiktig gjeld		**244 238**	**274 794**
Sum gjeld		**244 238**	**274 794**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 519 331**	**7 416 142**

Sted:_____, dato:_____

Christian Unosen Styreleder	Jan Erik Alexandersen Styremedlem	Mads Jakob Isaksen Styremedlem
Knut Eirik Lyngmo Styremedlem	Einar Bendiksen Styremedlem	Roar Eriksen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader. Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 oppgjørstidspunktet.

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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 536	11 850
Sum	**14 536**	**11 850**

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift skyldes utbetalt styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	184 000	150 000
Sum	**184 000**	**150 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder periode 02.06.2023 - 30.05.2024 og er i henhold til vedtak på årsmøte.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	20 213	18 906
Sum	**20 213**	**18 906**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	48 150	110 625	117 000	117 000
6360 Renhold	197 455	206 399	205 000	212 175
6395 Sommer- og vinterkostnader	45 794	66 746	70 000	70 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 600	7 494	7 800	7 900
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	0	1 290	1 500	0
6780 Heis	71 436	92 844	78 000	78 000
6780 Kontrakter diverse	0	0	11 000	0
6780 Ventilasjon	15 774	58 704	50 000	61 700
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	11 216	10 076	0	11 200
6780 Skadedyrbekjempelse	8 516	7 469	8 600	8 900
6780 Vakthold/brannsikring	52 641	43 561	41 900	43 900
6780 Kabel-tv/internett	660 496	618 543	663 000	707 800
Sum	1 119 078	1 223 751	1 253 800	1 318 575

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	45 683	43 520
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 504 209	882 108
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	19 088
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	68 660	-4 363
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	30 234	14 184
Sum	**1 648 786**	**954 537**

Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	493 822	455 108
Sum	**493 822**	**455 108**

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 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	100
6890 Annen kontorkostnad	0	1 683
6900 Elektronisk kommunikasjon	682	363
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	438	273
7000 Drivstoff	0	807
7740 Øredifferanser	0	-2
7770 Bank og kortgebyrer	1 275	1 377
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	69
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-688	688
Sum	**3 583**	**5 357**

Note 8 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2017 for kr.287 920,- og omfatter sykkelparkering

Note 9 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Ladestasjon elbil	Honda Snøfreser	Ladebokser Zaptec Pro
Anskaffelseskost pr.01.01 :	367 595	29 590	33 592
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	367 595	29 590	33 592
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	367 595	11 836	6 718
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	17 754	26 873
Årets avskrivninger :	0	5 918	6 718
Anskaffelsesår :	2018	2022	2023
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 812 264	1 543 603
1931 Fastrentekonto utløp april 2025	5 041 503	0
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	0	5 213 546
1966 Finanskonto	10 754	6 294
Sum	**6 864 521**	**6 763 443**

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

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 068 866	3 111 974
Annen egenkapital	-418 254	-43 109
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	4 624 482	4 072 482
Egenkapital pr. 31.12	**7 275 093**	**7 141 348**

Fond, avsetning til fremtidig vedlikehold

Beløp budsjettert på posten(e) «Vedlikeholdsavsetning» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold».
De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Årsrapport
Sameiet Rønvikveien 32-38

Sameiet Rønvikveien 32-38 er en eierseksjonssameier bestående av 92 seksjoner.

Selskapets forretningsfører er Boligbyggelaget Nobl, og Kpmg AS er selskapets revisor.

Styret

Siden forrige årsmøte, perioden 2024-2025, har sameiets styre bestått av:

Leder: Christian Unosen
Nestleder: Einar Bendiksen
Driftsleder: Jan Erik Alexandersen
Styremedlem: Mads Jakob Isaksen
Styremedlem: Knut Eirik Lyngmo
Styremedlem: Roar Eriksen

Varamedlem: Kristmar Lindbach
Varamedlem: Daniel Percy Iversen

Årsmelding fra styret

Som vedtatt på årsmøtet i 2024, har styret gått bort fra å ha vaktmestertjeneste. Det har betydd at styret det siste året har tatt på seg mer arbeid, spesielt når det kommer til løpende drift og vedlikehold av sameiet.

I tillegg til løpende drift og vedlikehold av blant annet heiser, elektrisk anlegg, brannvarslingssystem og lignende, kan det med fordel nevnes at styret også har:

- Skiftet filter i samtlige leiligheter
- Montert opp nye og mer bærekraftige utelys/lykter
- Fått i orden varmekablene, som sørger for en is- og snøfri nedkjørsel til garasjeanlegget om vinteren
- Investert i en ny og kraftigere snøfres for å ta unna snømengdene på fellesområdet
- Investert i ny høytrykkspyler for spyling av garasjeanleggene
- Foretatt spyling av garasjeanleggene
- Hatt økt fokus på brannsikkerhet (løpende kontroll av branntavle og rømningsveier)
- Utbedring og vedlikehold av garasjeporter
- Forhandlet fram ny avtale for bytting av VVB og tilhørende etablering av vannstopper, noe flere seksjonseiere har benyttet seg av (56 av 92 enheter har meldt fra om at utbedring er gjort).
- Forhandlet/reforhandlet forsikringsavtale (pt. forsatt i prosess)
- Innhentet tilbud på ny internettløsning (pt. fortsatt i prosess)
- Gjennomført tiltak mot måser (pt. fortsatt i prosess)

- Inspisering av tak og sluker på tak med mer
- Budsjettering og regnskap
- Utbedring av elektrisk ringeklokke/caller
- Håndering av forsikringssaker, blant annet vannskader og hærverk/innbrudd i postkassesystem

Arbeid som er igangsatt og som vil bli gjennomført i løpet av våren/sommeren:

- Maling av utvendig trappehus og tilhørende vinduer
- Etablering/utbedring av lekeplass-området
- Utskifting av aspirasjonssystem i garasjeanlegget

Sameiet har et positivt årsresultat og god likviditet. 2024 var imidlertid et år med ekstraordinært høye vedlikeholdskostnader, spesielt på tak, ventilasjon og heis, men disse ble godt dekket av både inntekter og solide renteinntekter. Vi har et sterkt vedlikeholdsfond, og vi er godt rustet for fremtiden, men styret vil fortsatt ha fokus på planlagt vedlikehold og avsetninger til fondet for å sikre sameiets verd - også i tiden som kommer.

Styret har som alltid også økt fokus på HMS og alle saker behandles med hensyn til HMS i sameiet. Brannern er et fokusområde for styret, og det er etablert rutiner for dette i sameiet.

Til orientering: Varslingsanlegget i Rønvikveien 36 og 38 gjennomgår årlig kontroll av et autorisert firma (Haneseth AS). Dette systemet følges jevnelig opp av styret og styrets brannvernleder. Anlegget ble kontrollert i april 2025. Der ble det oppdaget at èn branndedektor i èn av leilighetene ikke sto riktig i sokkelen. Dette ble justert og testet. Alt fungerer som det skal.

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 årsmøtet i Sameiet Rønvikveien 32-38

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rønvikveien 32-38s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2O6OQ-2NUCK-RC42L-TGYLL-P0EQQ-7L2KE

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: 2O6OQ-2NUCK-RC42L-TGYLL-P0EQQ-7L2KE

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
2025-04-30 09:40:27 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2060Q-2NUCK-RC42L-TGYLL-P0EQQ-7L2KE

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.

FULLMAKTSKJEMA

Sameiet Rønvikveien 32-38

Fyll ut med BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du ønsker å gi fullmakt, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

……..

Eiers signatur og dato

Gjentas med blokkbokstaver:

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Rønvikveien 32-38

Onsdag 27.05.2026, kl. 18:00 Sted: Olav V gt. 92, 3. etg. (hos Gunvald Johansen)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet viderefører honoraret på 200.000 kroner. Styret fordeler honoraret internt. Honoraret utbetales etterskuddsvis. Honoraret for perioden 25/26 utbetales etter årsmøtet, i henhold til tidligere vedtak.

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, Christian Unosen
Styremedlem, Mads Jakob Isaksen
Styremedlem, Jan Erik Alexandersen
Styremedlem, Roar Eriksen
Styremedlem, Einar Bendiksen
Styremedlem, Knut Eirik LyngmoVaramedlem, Daniel Percy Iversen

Varamedlem, Kristmar Linbach

5.1 Valg av styreleder

Christian Unosen er på valg og har sagt seg villig til å ta gjenvalg, dersom det er ønskelig for årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gjenvelger Christian Unosen som styreleder for en ny periode.

5.2 Valg av styremedlem

Jan Erik Alexandersen er på valg og har sagt seg villig til å ta gjenvalg dersom det er ønskelig for årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gjenvelger Jan Erik Alexandersen som styremedlem for en ny periode.

5.3 Valg av styremedlem

Mads Isaksen er på valg, og har signalisert at han ikke stiller til gjenvalg. Mads har for øvrig flyttet fra sameiet.

Valgkomiteen har vært i dialog med beboer/seksjonseier Thor Finstad som sier seg villig å stille til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Thor Finstad som nytt ordinært styremedlem og som erstatter for Mads Isaksen.

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene har i perioden vært Daniel Percy Iversen og Kristmar Linbach.

Forslag til vedtak: Varamedlemmene velges for en ny periode.

5.5 Valg av valgkomite

Sameiets valgkomite har siden 2024 bestått av Sissel Jensen, Sissel Rusaanes og Lindy Sjånes Johansen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at valgkomiteen og representantene velges for en ny periode.

6. INNKOMNE SAKER

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

6.1 Honorering for ekstraordinær innsats

I forbindelse med håndtering av stormskaden har styreleder utført ekstraordinært arbeid utover ordinære styreoppgaver. For å avklare praksis i slike tilfeller har Einar vært i kontakt med Nobl v/ Simen Benonisen, som bekrefter at det er vanlig å utbetale ekstra honorar til styreleder når vedkommende må bidra særskilt i ekstraordinære situasjoner.

Det fremmes et forslag med en timesats på kr 500, tilsvarende et samlet honorar på om lag kr 20.000 for arbeidet.

Saken skal behandles av årsmøtet, normalt under posten for styrehonorar.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl. § 49.

Styrets innstilling: Styret har behandlet saken i styremøte 16. april 2026. Styreleder meldte seg inhabil og var ikke en del av behandlingen.

Det øvrige styret var enstemmig i behandlingen og ber årsmøtet fatte endelig vedtak om at det skal utbetales ekstraordinært honorar til styreleder for arbeid utført i forbindelse med stormskaden, i henhold til forslaget.

6.2 Varmepumpe

En seksjonseier søker om å få montere varmepumpe i leilighet.

Styrets innstilling: Forslaget avslås med bakgrunn i sjenanse for øvrige beboere.

I det tilfellet hvor årsmøtet likevel ønsker å tillate at seksjonseiere får montere varmepumper etter eget ønske, ber styret om at det under vedtaket protokollføres at eier forplikter seg til å inngå en skriftlig avtale med sameiet v/styret for regulering av ansvar og fremtidig vedlikehold, og hvem som bærer kostnadene for montering og evt. demontering, før en montering av varmepumpe tillates.

6.3 Fasademaling

Styret ber om tillatelse til å hente inn anbud på fasademaling av blokkene og gis samtidig tillatelse til å inngå avtale med tilbyder dersom styret mener kostnadene er i henhold til sameiets budsjett og økonomi.

Styret vil se på muligheten for å gjennomføre vedlikeholdet over en periode på 2 til 4 år. Styret anser det som nødvendig å gjennomføre denne utbedringen/ rehabiliteringen.

Styret mener det er hensiktsmessig å hente inn pristilbud fra minimum 3 tilbydere. Prisen vil gå over styrets økonomiske rådighet på 200.000 kroner.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl. § 49.

Forslag til vedtak: Årsmøtet innvilger styret tillatelse til å hente inn anbud på fasademaling og samtidig inngå avtale med en tilbyder i henhold til saksframlegget. Årsmøtet gir styret tillit til å inngå en anbudsavtale, selv om kostnadene overstiger styrets økonomiske rådighet på 200.000 kroner.

6.4 Fastmonterte levegger i glass på balkonger - konsekvensutredning, kostnader og mandat

Fastmonterte levegger i glass på balkonger. Videre behandling av konsekvensutredning, kostnader og mandat.

På årsmøtet i 2025 ble det besluttet at sameiet ikke skulle ta endelig stilling til om det skal åpnes for montering av permanente levegger i glass på balkongene. Styret fikk i oppdrag å utrede saken nærmere og legge frem et helhetlig forslag til årsmøtet i 2026.

Vedtaket fra 2025 innebar blant annet at styret skulle innhente konsekvensutredning, utarbeide forslag til retningslinjer, forslag til avtale med seksjonseiere, samt forslag til endringer i vedtekter og husordensregler.

Det ble samtidig besluttet at det ikke er tillatt å sette opp fastmonterte levegger i glass på sameiets balkonger før saken er endelig utredet og behandlet av årsmøtet.

Arbeid utført etter årsmøtet i 2025

Styret har etter årsmøtet innhentet bistand fra Nobl til prosjektledelse. Arbeidet har blant annet omfattet tilbudsforespørsel, innhenting av tegninger, dialog med rådgivere, avklaringer om pris og omfang, samt oppfølging av brannkonsept knyttet til levegger.

Det er opplyst følgende kostnader til prosjektledelse fra Nobl:

2025: kr. 6.500,- inkl. mva. (4 timer)

2026: kr. 17.000,- inkl. mva. (10 timer)

Sum kr. 33.500,-

Innhentede tilbud

Nobl prosjekt har innhentet tilbud fra Sweco og Norconsult på konsekvensutredning av tiltaket.

Tilbyder Tilbudssum inkl. mva.

Sweco kr. 507.500,-

Norconsult kr. 537.500,-

Nobl har anbefalt Sweco dersom årsmøtet ønsker å gå videre med konsekvensutredning.

Styrets vurdering

De innhentede tilbudene på konsekvensutredning innebærer at kostnadene vil overstige styrets mandat på kr 200 000. Styret kan derfor ikke gå videre med bestilling av konsekvensutredning uten ny behandling i årsmøtet.

Årsmøtet må nå ta stilling til om sameiet ønsker å bruke midler på en konsekvensutredning, eller om saken ikke skal utredes videre på nåværende tidspunkt. Årsmøtet må også vurdere om slike kostnader bør prioriteres fremfor annet nødvendig vedlikehold i sameiet.

Dersom årsmøtet vedtar at konsekvensutredning skal gjennomføres, må rapporten foreligge før styret kan ferdigstille forslag til retningslinjer, avtale, vedtektsendringer

og endringer i husordensreglene.

Dersom årsmøtet ikke vedtar konsekvensutredning, avsluttes saken på nåværende tidspunkt. Det vil da fortsatt ikke være tillatt å montere fastmonterte levegger i glass på balkongene.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. esl. § 49.

Forslag til vedtak: **Alternativ 1: Konsekvensutredning gjennomføres**

Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres konsekvensutredning av tiltaket med permanente levegger i glass på balkongene.

Styret gis fullmakt til å engasjere ekstern rådgiver i samsvar med årsmøtets valg. Årsmøtet er kjent med at samlet kostnad til konsekvensutredning og prosjektledelse vil overstige tidligere mandat på kr 200 000.

Frem til konsekvensutredningen er gjennomført, og årsmøtet eventuelt har behandlet og vedtatt en endelig ordning, er det fortsatt ikke tillatt å montere fastmonterte levegger i glass på sameiets balkonger.

Dersom årsmøtet vedtar konsekvensutredning, velges følgende rådgiver:

- Sweco, basert på tilbud på kr 507 500 inkl. mva.

Alternativ 2: Konsekvensutredning gjennomføres ikke

Årsmøtet vedtar at det ikke skal gjennomføres konsekvensutredning av tiltaket med permanente levegger i glass på balkongene på nåværende tidspunkt.

Styrets arbeid med saken avsluttes inntil årsmøtet eventuelt gir styret et nytt mandat.

Det er fortsatt ikke tillatt å montere fastmonterte levegger i glass på sameiets balkonger.

Seksjonseiere som allerede har montert slike levegger, plikter å demontere og fjerne disse for egen regning innen frist fastsatt av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at demontering skjer forsvarlig, og for eventuelle skader som følge av montering, bruk eller demontering. Styret gis fullmakt til å følge opp fjerningen.

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom seksjonseier ikke kan møte på årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte ----------

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2026 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Sameiet Rønvikveien 32-38

Organisasjonsnummer: 913684044

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall seksjoner bolig: 92

Antall seksjoner næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Christian Unosen
Styremedlem, Mads Jakob Isaksen
Styremedlem, Jan Erik Alexandersen
Styremedlem, Roar Eriksen
Styremedlem, Einar Bendiksen
Styremedlem, Knut Eirik Lyngmo
Varamedlem, Daniel Percy Iversen
Varamedlem, Kristmar Linbach

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styret har i løpet av året arbeidet med både vedlikehold, oppgraderinger og ordinær drift av borettslaget/sameiet.

Flere større tiltak har blitt gjennomført, samtidig som en del tid og ressurser har gått med til oppfølging av skader og løpende driftsoppgaver.

Stormskadene som inntraff i romjula har krevd betydelig oppfølging og ressurser. Dette arbeidet er ennå ikke ferdig.

Det er i tillegg montert nye sykkelstativ ved alle blokkene. Videre er garasjeportene skiftet ut med nye, og det er gjennomført tiltak mot måser på taket i henhold til tidligere vedtak på årsmøtet.

I tillegg er gjerdet ut mot Rønvikveien reparert og rettet opp med en permanent løsning. Det er også utført reparasjoner av grunnmuren, spesielt ved D-blokka.

Arbeidet med leveggene i glass har tatt mye tid og ressurser av styret siden forrige årsmøte. Her har styret fått bistand fra Nbol og sak legges i henhold til fjorårets vedtak, fram på årsmøtet.

I tråd med vedtak fra forrige årsmøte er også lekeplassen og huskestativet utbedret og fjernet.

Det er også montert sparkeblekk ved inngangsportene.

Styret har i tillegg arbeidet med å redusere driftskostnader, og det er forhandlet fram en

bedre pris på renholdstjenester.

Av øvrige driftsoppgaver nevnes gjennomføring av dugnad, spyling av garasjene og jevnlige vedlikeholds- og driftsoppgaver gjennom hele året, for eksempel brøyting, fjerning av is rundt avfallsområdet og vedlikehold av ladenettet for el-biler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 973 024	2 872 464	2 973 000	3 076 830
Strøm el-bil		92 451	71 331	70 000	85 000
Tv/Internett		718 428	0	707 800	776 750
Kabel-tv - Internett		0	662 400	0	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler		1 489	0	0	0
SUM INNTEKTER		**3 785 392**	**3 606 195**	**3 750 800**	**3 938 580**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	72 482	14 536	15 800	72 662
Styrehonorar	2	200 000	184 000	200 000	200 000
Revisjonshonorar	3	21 156	20 213	20 950	21 900
Forretningsførsel		148 544	143 520	148 300	155 400
Løpende kontrakter	4	1 233 189	1 119 078	1 318 575	1 274 800
Andre honorar og innleide tjenester	5	10 250	0	0	0
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	1 109 133	1 648 786	650 000	1 350 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	552 000	552 000
Forsikring	7	537 250	493 822	540 170	590 981
Energi		161 717	131 028	130 000	135 000
Andre driftsutgifter	8	8 106	3 583	3 250	3 750
Avskrivning driftsmidler	10	33 434	12 636	12 637	19 498
SUM KOSTNADER		**3 535 261**	**3 771 202**	**3 591 682**	**4 375 991**
DRIFTSRESULTAT		**250 131**	**-165 007**	**159 118**	**-437 411**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		304 423	298 753	200 000	250 000
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**304 423**	**298 753**	**200 000**	**250 000**
ARSRESULTAT		**554 554**	**133 746**	**359 118**	**-187 411**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	9	287 920	287 920
Andre driftsmidler	10	231 927	44 628
Sum anleggsmidler		**519 847**	**332 548**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		201 941	184 458
Forskuddsbetaling Forsikring		147 745	134 314
Kundefordringer		3 244	3 490
Erstatningsmessige skader		27 172	0
Bankinnskudd	11	7 281 563	6 864 521
Sum omløpsmidler		**7 661 666**	**7 186 783**
SUM EIENDELER		**8 181 513**	**7 519 331**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	12	0	4 624 482
Annen egenkapital	12	7 829 647	2 650 611
Sum egenkapital		**7 829 647**	**7 275 093**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 115	7 264
Leverandørgjeld		339 322	236 974
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		398	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 032	0
Sum kortsiktig gjeld		**351 866**	**244 238**
Sum gjeld		**351 866**	**244 238**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 181 513**	**7 519 331**

Sted:_____, dato:_____

Christian Unosen Styreleder	Jan Erik Alexandersen Styremedlem	Mads Jakob Isaksen Styremedlem
Knut Eirik Lyngmo Styremedlem	Einar Bendiksen Styremedlem	Roar Eriksen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden eier i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader. Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 oppgjørstidspunktet.

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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5020 Feriepenger	5 032	0
5050 Honorar	47 500	0
5400 Arbeidsgiveravgift	19 553	14 536
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	398	0
Sum	**72 482**	**14 536**

Sameiet har ingen fast ansatte. Honorar gjelder vaktmestertjenester i løpet av året.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	200 000	184 000
Sum	**200 000**	**184 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder periode 31.05.24 - 15.05.25 og er i henhold til vedtak på årsmøte.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	21 156	20 213
Sum	**21 156**	**20 213**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	0	48 150	117 000	0
6360 Renhold	197 404	197 455	212 175	215 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	81 508	45 794	70 000	55 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 866	7 600	7 900	8 300
6780 Heis	99 571	71 436	78 000	74 000
6780 Kontrakter diverse	22 468	0	0	11 600
6780 Ventilasjon	16 565	15 774	61 700	64 000
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	7 725	11 216	11 200	15 000
6780 Skadedyrbekjempelse	8 988	8 516	8 900	9 350
6780 Vakthold/brannsikring	54 423	52 641	43 900	45 800
6780 Kabel-tv/internett	736 672	660 496	707 800	776 750
Sum	1 233 189	1 119 078	1 318 575	1 274 800

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	10 250	0
Sum	**10 250**	**0**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	30 164	45 683
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	856 722	1 504 209
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	75 238	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	107 277	68 660
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	39 731	30 234
Sum	**1 109 133**	**1 648 786**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	537 250	493 822
Sum	**537 250**	**493 822**

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 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 038	682
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 000	438
7000 Drivstoff	1 076	0
7740 Øredifferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 286	1 275
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 707	1 875
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	-688
Sum	**8 106**	**3 583**

Note 9 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2017 for kr.287 920,- og omfatter sykkelparkering

Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Ladestasjon elbil	Honda Snøfreser	Ladebokser Zaptec Pro	Honda snøfreser HSS970AETD	Sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	367 595	29 590	33 592	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	63 900	174 095
Årets avgang :	0	29 590	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	367 595	0	33 592	63 900	174 095
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	367 595	12 329	13 437	11 715	14 508
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	20 155	52 185	159 587
Årets avskrivninger :	0	493	6 718	11 715	14 508
Anskaffelsesår :	2018	2022	2023	2025	2025
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 994 111	1 812 264
1931 Fastrente6mnd - utløp april 26	5 283 653	5 041 503
1966 Finanskonto	3 800	10 754
Sum	**7 281 563**	**6 864 521**

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

Note 12 - Egenkapital

	2025	2024
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 650 611	3 068 866
korreksjon mot EK	4 624 482	-552 000
Annen egenkapital	554 554	133 746
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	0	4 624 482
Egenkapital pr. 31.12	**7 829 647**	**7 275 093**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rønvikveien 32-38.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rønvikveien 32-38

Styreleder	Christian Unosen (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Roar Eriksen (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Jan Erik Alexandersen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Einar Bendiksen (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Knut Eirik Lyngmo (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Mads Jakob Isaksen (sign.)	12.05.2026

Til årsmøtet i Sameiet Rønvikveien 32-38

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rønvikveien 32-38 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bodø, 12. mai 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-05-12 22:25:48 UTC+02:00

Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-1652111

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Boligopplysninger:

Sameiet Rønvikveien 32-38
Rønvikveien 38
8009 BODØ

Vår ref.: 395/4
Type: Sameie
Eiere: Morten Pedersen

Organisasjonsnr: 913 684 044 **Seksjonsnr:** 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 357**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	2 653
Tilleggsytelser:	Tv/internett	704

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	3 602
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	348 066

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Christian Unosen
Adresse: Rønvikveien 38
Postnr/-sted: 8009 BODØ
Telefon: Mob.: +4790100376
E-post: SameietRonvikveien3238@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 602	Andre inntekter:	3 166
Annen formue:	79 764	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/68 - seksjon:4
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005373399

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2009	Første innflytting:	01.06.2009	SSBnr:	H0104
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		

Fasiliteter:

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligopplysninger:

Sameiet Rønvikveien 32-38	**Vår ref.:**	395/4
Rønvikveien 38	**Type:**	Sameie
8009 BODØ	**Eiere:**	Morten Pedersen

Organisasjonsnr: 913 684 044

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

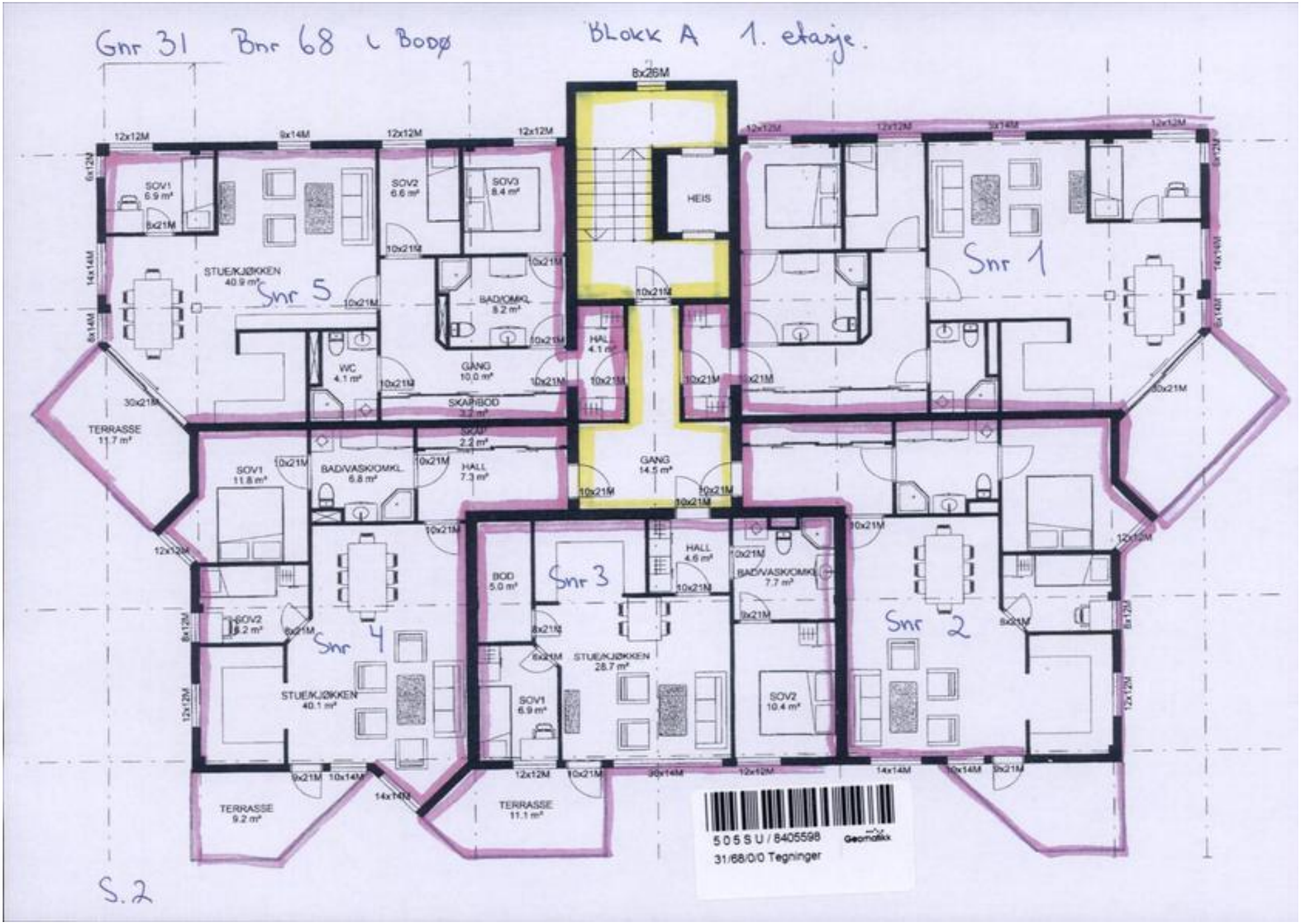
Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

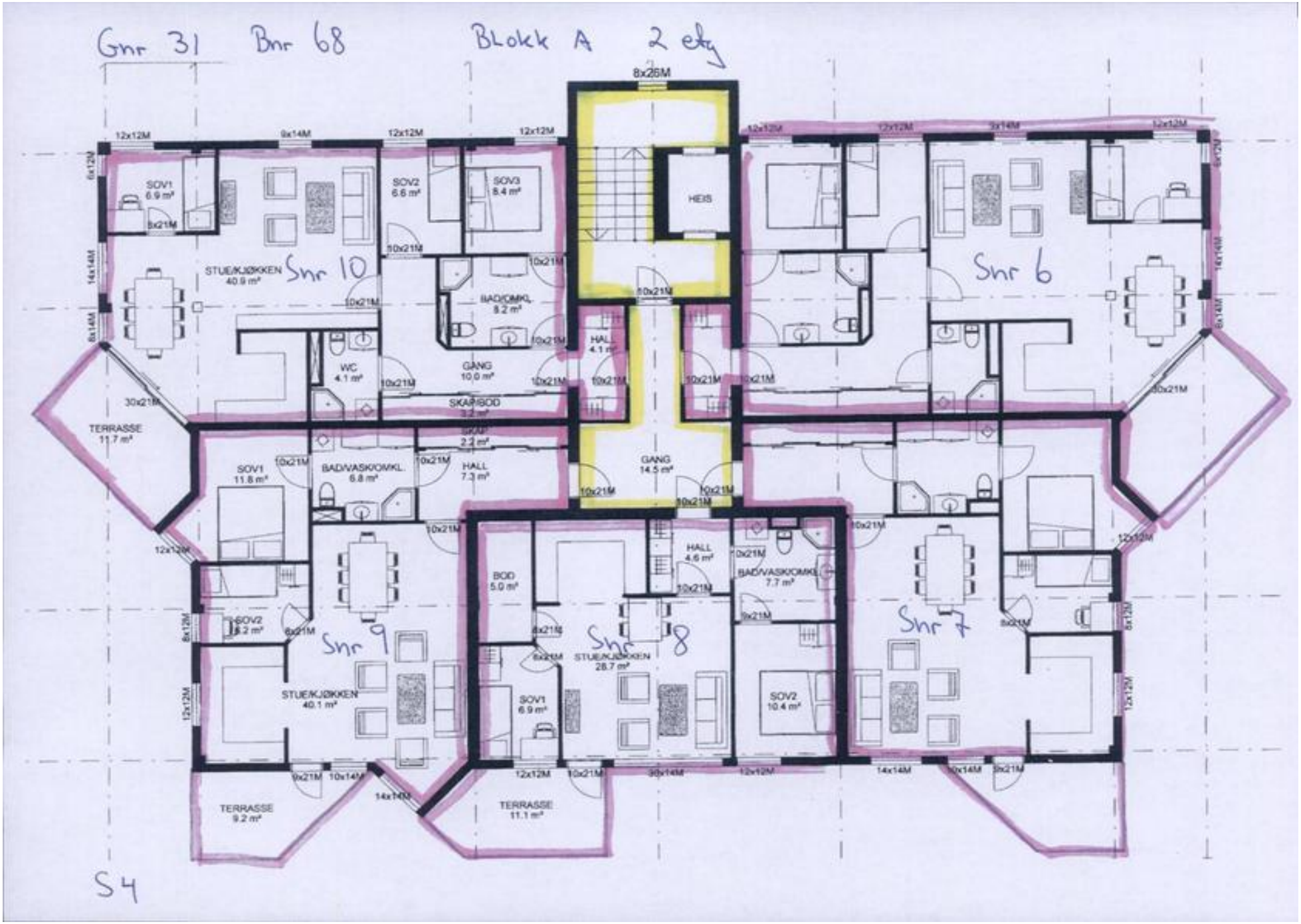
Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Boligselskapet har husordensregler

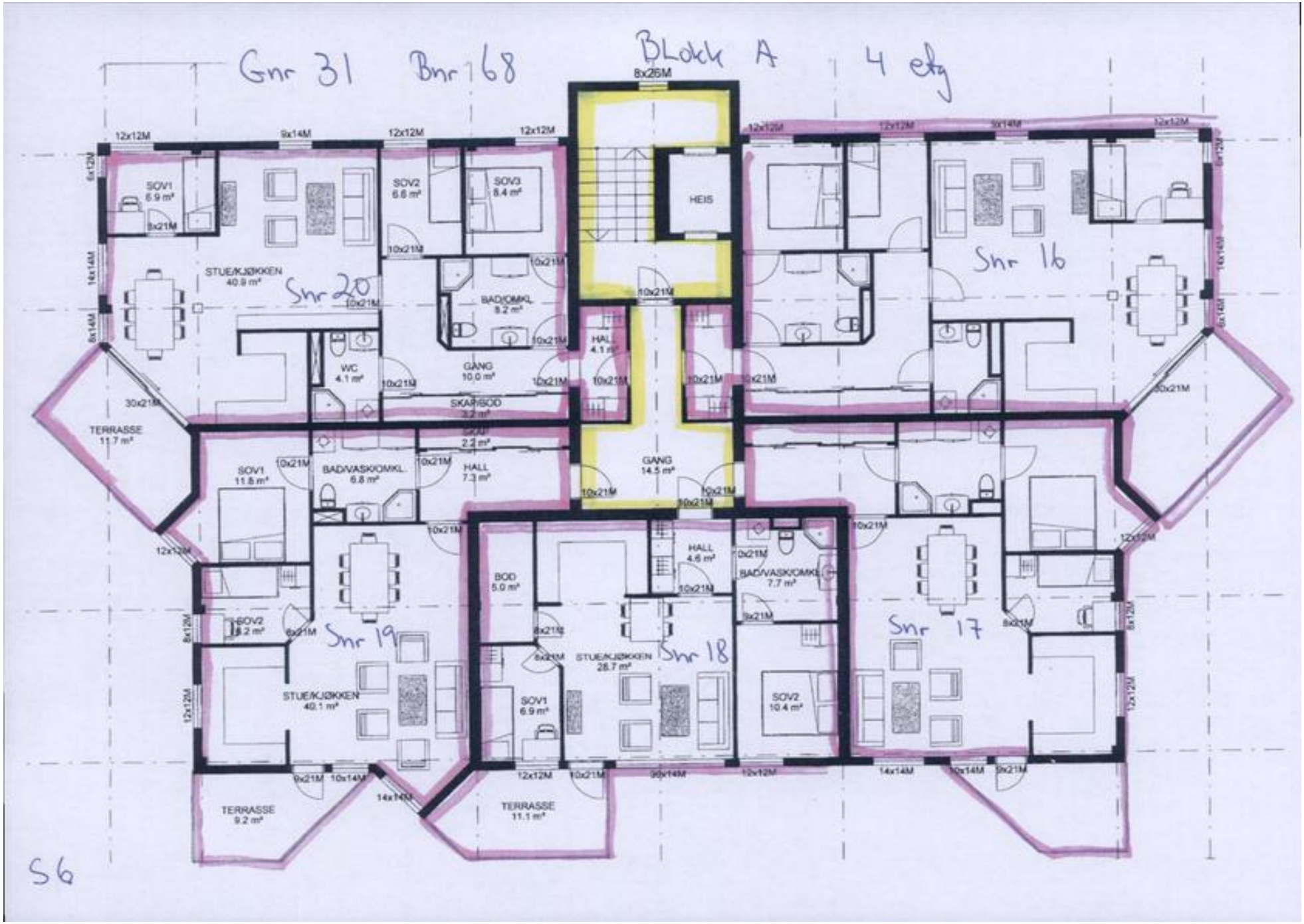
Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.

Eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).


Gnr 31 Bnr 68 i Bodø
BLokk A 1. etasje.
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
HEIS
GANG
14.5 m²
HALL
4.1 m²
SOV1
6.9 m²
SOV2
6.6 m²
SOV3
8.4 m²
STUE/KJØKKEN
40.9 m²
BAD/OMKL.
8.2 m²
WC
4.1 m²
GANG
10.0 m²
SKAPBOD
3.2 m²
SOV
2.2 m²
TERRASSE
11.7 m²
SOV1
11.8 m²
BAD/VASKEOMKL.
6.8 m²
HALL
7.3 m²
SOV2
9.2 m²
STUE/KJØKKEN
40.1 m²
TERRASSE
9.2 m²
BOD
5.0 m²
HALL
4.6 m²
STUE/KJØKKEN
28.7 m²
SOV1
6.9 m²
TERRASSE
11.1 m²
BAD/VASKEOMKL.
7.7 m²
SOV2
10.4 m²
505 S U / 8405598
31/68/0/0 Tegninger
Geomatikk
S.2


Gnr 31 Bnr 68 Blokk A 2 etg
Snr 10
Snr 6
Snr 9
Snr 8
Snr 7
SOV1 6.9 m²
SOV2 6.6 m²
SOV3 8.4 m²
HEIS
STUE/KJØKKEN 40.9 m²
BAD/OMKL. 8.2 m²
HALL 4.1 m²
WC 4.1 m²
GANG 10.0 m²
SKAP/BOD 3.2 m²
TERRASSE 11.7 m²
SOV1 11.8 m²
BAD/VASK/OMKL. 6.8 m²
HALL 7.3 m²
BOD 2.2 m²
GANG 14.5 m²
SOV2 8.2 m²
STUE/KJØKKEN 40.1 m²
TERRASSE 9.2 m²
BOD 5.0 m²
HALL 4.6 m²
STUE/KJØKKEN 28.7 m²
SOV1 6.9 m²
TERRASSE 11.1 m²
BAD/VASK/OMKL 7.7 m²
SOV2 10.4 m²
S4


Gnr 31 Bnr 68
Blokk A
3 etg
Snr 11
Snr 15
Snr 14
Snr 13
Snr 12
HEIS
GANG
14.5 m²
HALL
4.1 m²
GANG
10.0 m²
WC
4.1 m²
BAD/OMKL
8.2 m²
SOV1
6.9 m²
SOV2
6.6 m²
SOV3
8.4 m²
STUE/KJØKKEN
40.9 m²
SKAP/BOD
2.2 m²
SOV1
11.8 m²
BAD/VASK/OMKL
6.8 m²
HALL
7.3 m²
TERRASSE
11.7 m²
BOD
5.0 m²
HALL
4.6 m²
BAD/VASK/OMKL
7.7 m²
STUE/KJØKKEN
28.7 m²
SOV1
6.9 m²
SOV2
10.4 m²
SOV2
8.2 m²
STUE/KJØKKEN
40.1 m²
TERRASSE
9.2 m²
TERRASSE
11.1 m²
S5


Gnr 31 Bnr 168
BLokk A 4 etg
Snr 20
Snr 16
Snr 19
Snr 18
Snr 17
HEIS
SOV1 6.9 m²
SOV2 6.6 m²
SOV3 8.4 m²
STUE/KJØKKEN 40.9 m²
BAD/OMKL 8.2 m²
WC 4.1 m²
GANG 10.0 m²
SKAP/BOD 3.2 m²
HALL 4.1 m²
GANG 14.5 m²
TERRASSE 11.7 m²
SOV1 11.8 m²
BAD/VASK/OMKL 6.8 m²
HALL 7.3 m²
BOD 2.2 m²
SOV2 9.2 m²
STUE/KJØKKEN 40.1 m²
TERRASSE 9.2 m²
BOD 5.0 m²
HALL 4.6 m²
BAD/VASK/OMKL 7.7 m²
STUE/KJØKKEN 28.7 m²
SOV1 6.9 m²
SOV2 10.4 m²
TERRASSE 11.1 m²
S6

Byggesakskontoret

Boarch arkitekter AS
Att. Hans Christian Størmer
Postboks 324
8001 Bodø

Dato: 02.07.2009
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 38700/09
Saksnr./vår ref.: 06/1627
Arkivkode: 31/68

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass: Rønvikveien 36 – 38 Eiendom: 31/68-117
Ansv. søker: Boarch Arkitekter AS
Tiltakshaver: Hågen AS
Tiltakstype: Boliger Tiltaksart: Nybygg
Bygningsnr: 19581985, 19582027, 19581993, 19582019, 19582035, 19582000

Ferdigattest gis etter anmodning datert 10.06.2009, komplett 25.06.2009, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og V.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Kopi til:
Hågen AS v/Gunnar Ueland Postboks 601 8001 Bodø

Byggesakskontoret

Postadresse:	Telefoner:		Elektroniske adresser:	Orgnr.:
Postboks 319, 8001 Bodø,	Sentralbord:	75 55 50 00		972 418 013
Besøksadresse:	Ekspedisjon:	75 55 52 00	geir.andreassen@bodo.kommune.no	Bankkonto:
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø	Telefax:	75 55 53 48	www.bodo.kommune.no	4500 55 00080

Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 06.10.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.31.68.0.46
Adresse: Rønvikveien 36 H0402
Eierkontakt: Nilsen Johanne

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 4 620,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 06.10.2026

Faktura med forfall 20.10.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26090000041328028, kr 1 155,14

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	68	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Rønvikveien 38, 8009 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 517,26 kr
Eiendomsskatt	7 298,00 kr
Vann	4 491,60 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

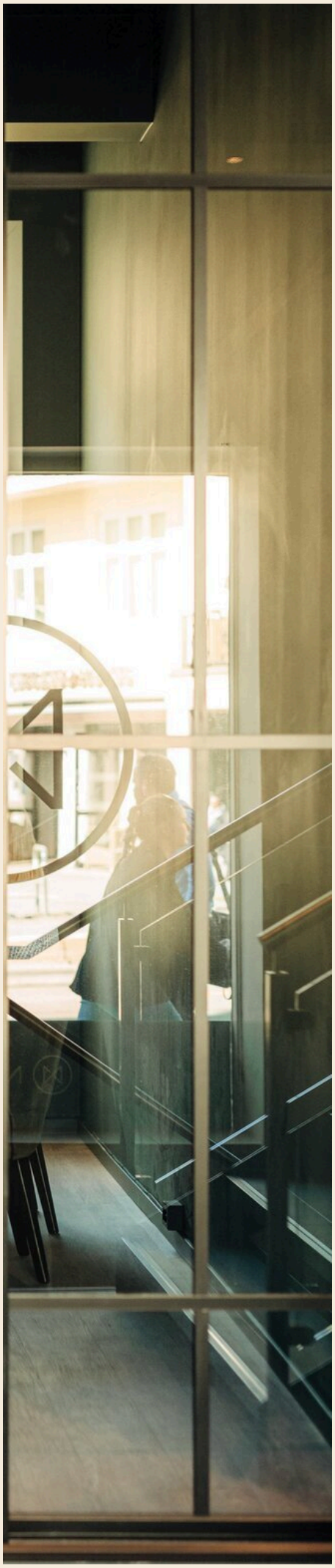
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik 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.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0139/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rønvikveien 38 leil. 104 8009 BODØ
Matrikkel: Gnr 31, bnr 68, snr 4 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thore Sandvik

Eiendomsmegler
Nordvik Bodø
t.sandvik@nordvikbolig.no
902 32 999