

Velkommen til

Rønvikveien 36, 8009 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rønvikveien 36
8009 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 205,-

BRA/BRA-i	86 / 75 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2009
Etasje	1

Energimerke C

Velkommen til Rønvikveien 36 og denne praktiske 3-romsleiligheten i byggets første etasje med populær og sentral plassering i Rønvika. Leiligheten har parkering fast i oppmerket garasjeanlegg. Det er også lagt opp ladenettverk for el-bil i garasjen.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til blant annet bussholdeplass, dagligvare, skole/barnehage og Bodø Sentrum. Før den turglade er det kort avstand til flotte turområder i Bodømarka som blant annet Keiservarden og Rønvikfjellet.

Distanser:
- Bussholdeplass: 190 meter.
- Søndagsåpen dagligvare: ca. 450 meter
- Barnehage: ca. 100 meter
- Barne-/ungdomsskole: 750 meter.
- Bodø sentrum: ca. 1,4 km.
- Flyplass: ca. 3.2 km

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Simon Holst Andreassen
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 951 36 670
simon.holst.andreassen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rønvikveien 36, 8009 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 31, Bnr. 68, Snr. 24, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 475 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 84 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 400,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 85 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 617.92,- per 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Renovasjon: kr 4 486.52,- pr. 2025
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 205,- pr. 26.08.2025
Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker TV/internett, bygningsforsikring, og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.
Eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon dekkes hver seksjon fra leverandør.

Sameiet har et regnskap fra 2024 som viser en egenkapital på 7 275 331,-

Sikringsordning
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forretningsfører
NOBL, Torvgata 2, 8006 Bodø
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 75 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 86 m²
ALH: 5.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering i garasje, fast plass.

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.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiebrøk

126/12176

Sameiets eiendom
Gnr. 31, Bnr. 68, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 7 030 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomterareal er i henhold til matrikkelrapport datert 20.08.2025 mottatt av Bodø Kommune. Tomten er flat med beplantning, trær og lekeplass, samt gode parkeringsforhold til gjester og beboere.

Byggeår
2009 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 75m²: Gang, bad, kjøkken, to soverom, stue og bod.

Loft
BRA-e 6m²: Bod

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Standard
Rønvikveien 36 har følgende standard:

Kjøkken: Kjøkkenet er utstyrt med hvite slette fronter, med god skap- og benkeplass. Fliser montert under overskap og med avtrekk fra komfyrplass. Waterguard er etablert.

Bad: Helflislagt bad, med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant nedfelt i innredning, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom: To soverom med god størrelse. Begge soverommene har plass til dobbeltseng og annen innredning.

Gang: Stor skyvedørsgarderobe etablert i entré, samt plass for oppheng av sko og tøy.

Stue: Stor romslig stue med utgang til balkong. Mye vindusflater som gir naturlig lysinnslipp.

Innvendige overflater: Innvendige overflater av parkett/laminat og slette malte vegger.

Vannledninger: Rør i rør system for vannledninger

Avløpsrør: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett med private stikkledninger til offentlig nett.

Ventilasjon: Vilavent balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannstank: Varmtvannstank plassert i benk på kjøkken. Denne er ca 120L

Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Branntekniske forhold: Ingen feil eller mangler på branntekniske forhold.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2).

TG2:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Det er kun utført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Det er ikke noe å bemerke i selgers egenerklæring.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Balkong i betong med glassrekkverk.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Innvendige dører: Malte innerdører med naturlig bruksslitasje. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

For ytterligere informasjon se andre relevante opplysninger og tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 02.07.2009. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 13.05.2009 og fasadetegninger datert 26.03.2009.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, varmekabler på bad, og ellers elektrisk oppvarming som panelovn. Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Rød C

Internett- og tv-leverandør
Internett og TV er inkludert i felleskostnader. Leverandør Signal.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.
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.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig med plan-ID 1075 og 1076. Reguleringsplan for Rønvikveien 36-38/ Leiteveien 7. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til Bodø kommune. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringskart ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse, og kan fås ved henvendelse til megler.

For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 995 017,- for 2024

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Monika Brzozowska og Michal Trzcinski

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 421037
Dato: 12.06.2009
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126 / 12176

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 800060
Dato: 01.04.1914
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 800061
Dato: 01.04.1914
Bestemmelse om vannledning
Rettighetshavere: Schjølberg Ragnar
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 800052
Dato: 11.10.1921
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 100233
Dato: 21.01.1949
Vedtak av kommunens kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 102989
Dato: 02.09.1964
Regulering av areal i forbindelse med veigrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 103128
Dato: 12.06.1981
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold er tillatt med alminnelig husdyrhold, dette så lenge dyrene ikke er til sjanse for andre bebore.
Utdrag fra protokoll 2025:

- Oppretting/justering av gjerde mot Rønvikveien gjennomføres i 2025
- Reparasjon av grunnmur. Reparasjon gjennomføres i 2025
- Maling av inngangspartier er bestilt og gjennomføres i 2025. Styret kjøper inn maling, og beboere selv maler.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 13 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond Morten Edvardsen i B.E Taksering AS den 21-08-2025.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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. 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.

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. 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 1m².

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre

kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 27.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 20.08.2025
Energiattest, datert 28.08.2025
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 13.05.2009 og 26.03.2009.
Ferdigattest, datert 02.07.2009
Seksjonering, datert 25.08.2025
Matrikkelrapport, datert 20.08.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Simon Holst Andreassen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 951 36 670
E-post: simon.holst.andreassen@em1nn.no

Cicilie Toresen
Eiendomsmegler MNEF/Prosjekt- og salgskoordinator
Telefon: 416 58 240

Epost: cicilie.toresen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø









































Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rønvikveien 36 , 8009 BODØ
BODØ kommune
gnr. 31, bnr. 68, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18881-1187 **Referansenummer:** ZS7921

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Morten Edvardsen **Vår ref:**

TAKSERING AS

TAKSERING AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Trond Morten Edvardsen

trondmorten@me.com
950 36 367

TAKSERING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rønvikveien 36 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 68
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal til liten bruks slitasje på overflater.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt gips, tapet og flis vegger.
Malte huldekker og noe nedforet himling.
På generelt grunnlag anbefales det sjekke alle boliger/ leiligheter som ligger under 3 etg for radon.
Malte innerdører med naturlig bruksslittasje.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, servant nedfelt i innredning, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.
Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.
Vilavent balansert ventilasjonsanlegg. Leiligheten har avtrekk av fra kjøkken og bad, til luft gjennom ventiler, en vanlig løsning på denne type bygg
Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er fysisk mulig på grunn av nærliggende konstruksjoner. Rør- og strømføringer i tilstøtende vegger. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, og det ble ikke funnet noen anmerkninger.

Overflate søk ga ingen forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i hvit slett utførelse, godt utbygget med benker og takhøye overskap, fliser montert under overskap og med avtrekk fra komfyrplass. Vvb for leiligheten i benk. Waatergard etablert.
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 bolig, aggregat etablert i i bod. Eier opplyser at det blitt byttet filter jevnlig av vaktmester. Anbefales minimum en gang pr år.
Plassering av bereder i skap på kjøkken.

Arealer Gå til side

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

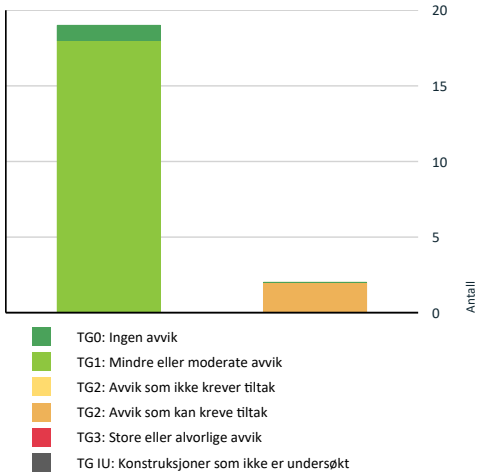
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv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

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Rønvikveien 36 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 68
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang kombinert med enkle målinger.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet i sameie

Standard
Leiligheten har følgende standard:

Kjøkkeninnredning i hvit slett utførelse, godt utstyrt med benker og takhøye overskap, fliser montert under overskap og avtrekk fra komfyrplass samt plass for oppvaskmaskin. Vvb for leiligheten er plassert i benk. Waterguard er installert. Stue med enstavs 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. Dør fra badet til hovedsoverom, som har parkett på gulvet, malte gipsvegger og garderobeskap med skyvedører i hvit slett utførelse.

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 boden.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder, det må påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.



TG 1 Dører



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt gips, tapet og flis vegger. Malte huldekker og noe nedforet himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

På generelt grunnlag anbefales det sjekke alle boliger/ leiligheter som ligger under 3 etg for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rønvikveien 36 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 68
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører med naturlig bruksslittasje.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

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 1 Overflater vegger og himling

1 ETASJE > BAD

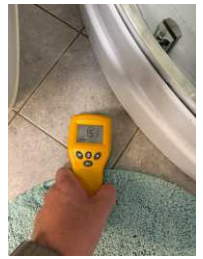
TG 1 Overflater Gulv

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.







1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Vilavent balansert ventilasjonsanlegg. Leiligheten har avtrekk av fra kjøkken og bad, til luft gjennom ventiler, en vanlig løsning på denne type bygg

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er fysisk mulig på grunn av nærliggende konstruksjoner. Rør- og strømføringer i tilstøtende vegger. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, og det ble ikke funnet noen anmerkninger.

Overflate søk ga ingen forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.







KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hvit slett utførelse, godt utbygget med benker og takhøye overskap, fliser montert under overskap og med avtrekk fra komfyrplass. Vvb for leiligheten i benk. Waatergard etablert.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rønvikveien 36 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 68
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i bolig, aggregat etablert i i bod. Eier opplyser at det blitt byttet filter jevnlig av vaktmester. Anbefales minimum en gang pr år.



TG 1 Varmtvannstank

Plassering av bereder i skap på kjøkken.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

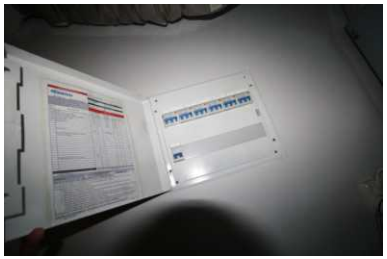
ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Rønvikveien 36 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 68
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

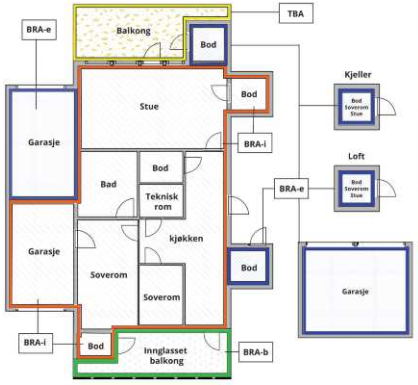
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	75			75	13		75
Loft		6		6		5	11
SUM	**75**	**6**			**13**	**5**	**86**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Stue, Bod		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	11

Rønvikveien 36 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 68
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Trond Morten Edvardsen	Takstingeniør
21.8.2025	Monika Brzozowska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	68		24	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rønvikveien 36

Hjemmelshaver
Trzcinski Michal Feliks, Brzozowska Monika

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 med totalt 32 leiligheter fordelt over fire etasjer, samt bodarealer i femte etasje. Byggeåret er ca. 2009. Leiligheten som beskrives ligger i første etasje, som en endeleilighet med hovedrom vendt mot øst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Eiendommen 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

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 nr B104. Verdi garasjeplass medtatt i hovedkalkylen.
Tomteareal i sin helhet opparbeidet med plen/grøntanlegg, lekeplass og atkomstveier frem til bygningene - herunder også opparbeidet randsoner utenfor bebyggelse med plen/grøntareal.

Eiendommen har normalt gode lysforhold og begrenset sikt fra leiligheten.

Sameiet Rønvikveien 32-38

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Rønvikveien 32-38 beliggende i Bjerkeng, Bodø kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenareal, diverse støttemurer, lekeplass, biloppstillingsplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.
Leilighetsbygg oppført i 2009. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt parkeringskjeller under av boligen. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Mekanisk balansert ventilasjon.
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Entre, gang, bad, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom
Utgang fra stue til balkong.
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.
Gjesteparkering på felles tomt.

Opplysninger gitt av Nobl

Husleie er kr. 3205 pr 06.01.2022. Drift/vedlikehold (2564), Kabel-TV/Bredbånd(641),

Husleie går vanligvis til:
Kostnader på lån, kommunale avgifter, forsikring av husene, avsetning til ytre vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, kontorutg.
For nærmere opplysninger om hva husleien går til, samt om det er fremtidige vedlikeholdsplaner/ planlagte påkostninger eller andre forhold som kan føre til endringer i husleie/ fellesgjeld- må styreleder kontaktes.

Styreleder: Christian Unosen Mob.: +4790100376

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.
Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader
Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.
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).

Rønvikveien 36 , 8009 BODØ
Gnr 31 - Bnr 68
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 270 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

RØNVIKVEIEN 36

Nabolaget Reinsletta/Leitetunet - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Flatvoll Rønvikveien Linje 3	5 min 0.4 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	2 min 1 km
Bodø lufthavn	8 min

SKOLER

Saltvern skole (1-10 kl.) 677 elever, 42 klasser	10 min 0.9 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	4 min 1.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	6 min 2.6 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	5 min 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Nordland Taxi	2 min
Heidenreich avd. Bodø	12 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

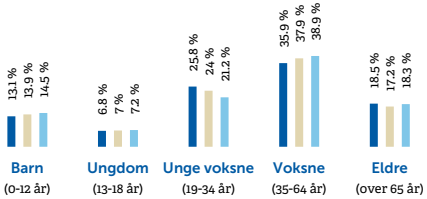
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bjerkenga miljøbarnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km
Rønvik menighetsbarnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Saltvern barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Reinslettveien Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Stormyra Søndagsåpent	13 min 1.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

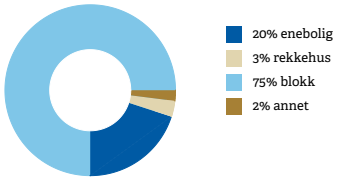
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Jentoftsletta balløkke Ballspill	**8 min** 0.7 km
Saltvern barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, fotball	**10 min** 0.8 km
Feel24 Bodø Performance	**13 min**
Feel24 Rønvika	**17 min**

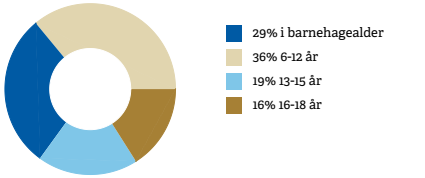
BOLIGMASSE



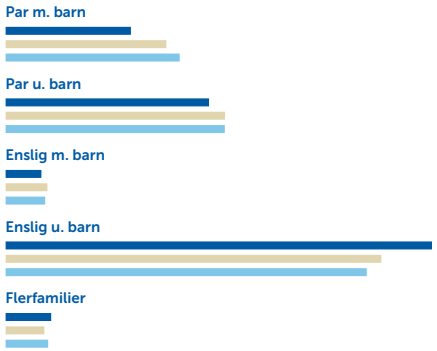
VARER/TJENESTER

City Nord	**21 min**
Sykehusapoteket i Bodø	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



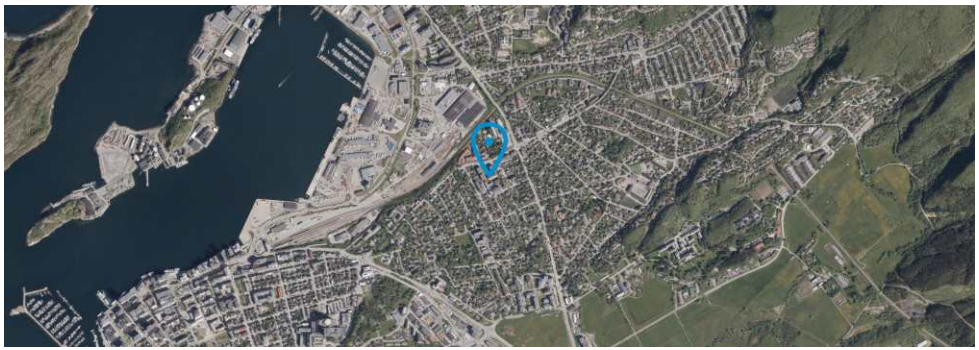
FAMILIESAMMENSETNING

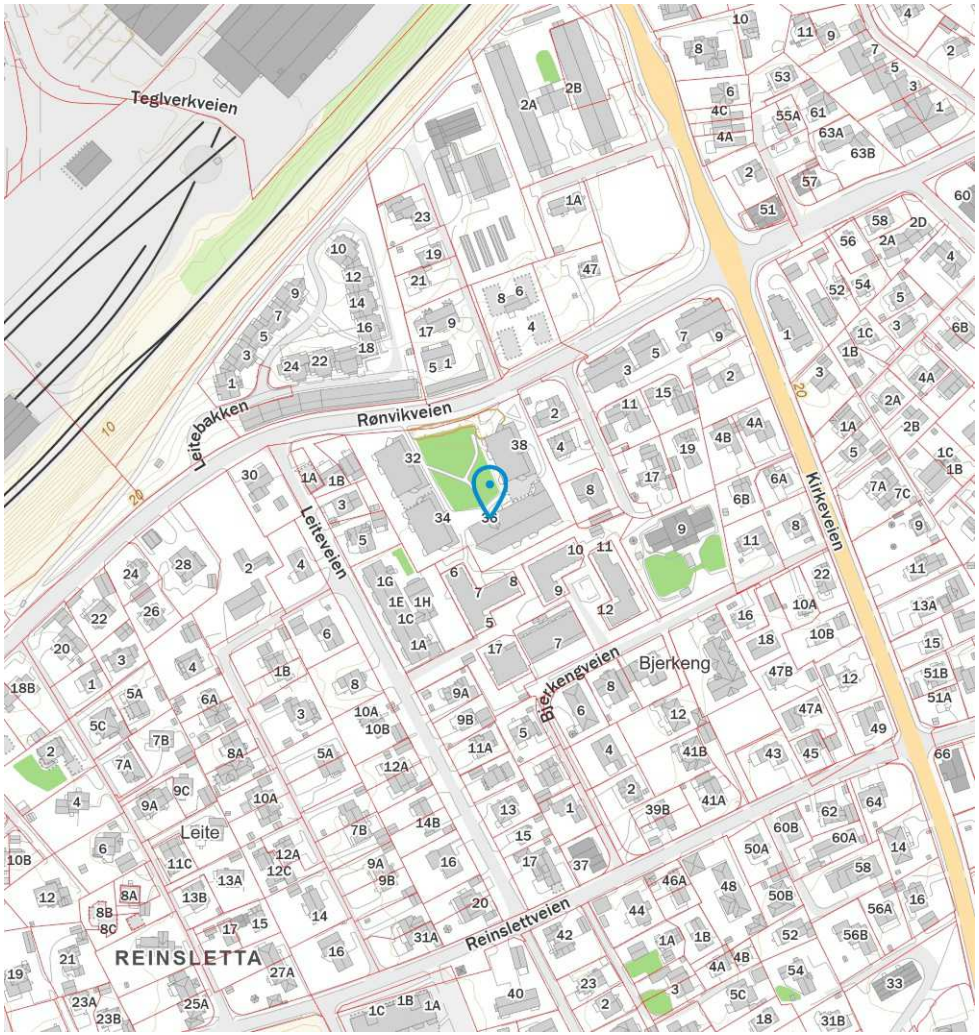


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bank ID SIGNERT 20.08.2025 Brzozowska, Monika
bank ID SIGNERT 20.08.2025 Trzcinski, Michal Feliks

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Monika Brzozowska

Michal Trzcinski

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Rønvikveien 36
8009 Bodø

1804-31/68/0/24

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Ja**

Det var en vannlekkasje. Gulvet ble byttet ut av firma fra forsikring. Tror det var i 2020. Før vi flytte til leilighet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligopplysninger:

Sameiet Rnvikveien 32-38	V³r ref.:	395/24	
Rnvikveien 36	Type:	Sameie	
8009 BODd	Eiere:	Monika Brzozowska, Michal Trzcinski	
Organisasjonsnr: 913 684 044	Seksjonsnr:	24	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 205

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	2 564
Tilleggsytelser:	Tv/internett	641

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	2 416
Klient ajourf. ³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	233 483

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2025

Utest³ende saldo: 0

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	5 966	Andre inntekter:	2 314
Annen formue:	76 722	Utgifter:	0		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	31/68 - seksjon:24
Bygningstype:	Hnyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005373399

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2009	Fnrste innflytting:	01.06.2009	SSBnr:	H0104
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strnm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		

Fasiliteter:

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfnrer.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele m³neden. For mye innbetalt vil bli refundert n³r eierskifte er foretatt i v³re systemer.

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligopplysninger:

Sameiet Rnvikveien 32-38	V³r ref.:	395/24	
Rnvikveien 36	Type:	Sameie	
8009 BODd	Eiere:	Monika Brzozowska, Michal Trzcinski	
Organisasjonsnr: 913 684 044			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig bygge³r. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye m³leregler som Nobl ikke har kontroll p³. 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.

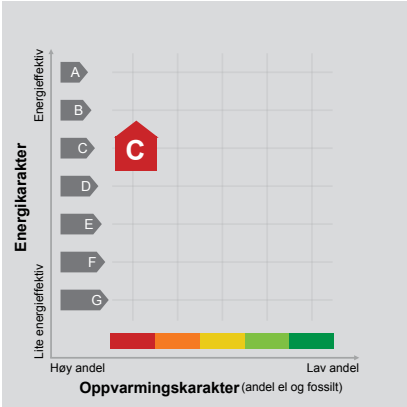
Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier m³tte p³regne ³betale utrykningen.

Eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandnr (inng³r ikke i felleskostnader).

ENERGIATTEST

Adresse	Rønvikveien 36
Postnummer	8009
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19582000
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-161262
Dato	28.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

1076 – 107 – 8251

TILLEGGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR RØNVIKVEIEN 36 – 38:

Under behandling av bebyggelsesplan for Rønvikveien 36 – 38, vedtok planutvalget

i møte den 04. juli 2006 under sak 06/73

følgende tilleggsbestemmelser:

Det skal foreligge dokumentasjon over tilstrekkelig skolekapasitet ved den skolen barn fra planområdet sokner til før byggetiltak godkjennes.

Marit Skaug
planutvalgssekretær

BODØ KOMMUNE

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.

Vedtekter Sameiet Rønvikveien 32-38, vedtatt 02.11.15, endret 16.4.2018, 22.05.19, sist endret 27.05.21.

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.

Vedtekter Sameiet Rønvikveien 32-38, vedtatt 02.11.15, endret 16.4.2018, 22.05.19, sist endret 27.05.21.

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

Husordensregler Sameiet Rønvikveien 32-38

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

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

¡ rsregnskapet 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 ³ dekke felleskostnader. Regnskapsførte inntekter er i tr³ d med styrevedtak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ oppgjørstidspunktet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for ³ 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 ³ rsmøte.

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.

Noter 395 Sameiet Rønvikveien 32-38 org.nr. 913684044

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 uteområ³ de	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 ³ bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg fø r 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 Ð redifferanser	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

Noter 395 Sameiet Rønvikveien 32-38 org.nr. 913684044

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) Í Vedlikeholdsavsetningö blir overført til Í Fond, sparing til fremtidig vedlikeholdö.
De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Sameiet Rønvikveien 32-38

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: 206OQ-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: 206OQ-2NUCK-RC42L-TGYLL-P0EQQ-7L2KE

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-30 09:40:27 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 206OQ-2NUCK-RC42L-7GYLL-P0EOQ-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:

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ
Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	24

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Bodø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	24
Adresse	Rønvikveien 36, 8009 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Utskriftsdato: 20.08.2025

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	68	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Rønvikveien 36, 8009 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 619 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 2 411 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1076 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1076)
Navn	Rønvikveien 36-38
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/710/1174380898820.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 018 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 4 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	1075 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1075)
Navn	Leiteveien 7
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/725/1174380597101.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FL1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1076_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1076_101)
Navn	Rønvikveien 36-38. Beb.plan.
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/712/1175509404192.pdf
Delarealer	**Delareal** 372 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 3 082 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Delareal 638 m²
Formål Boliger
Feltnavn B2

Delareal 705 m²
Formål Boliger
Feltnavn B4

Delareal 433 m²
Formål Felles gangareal

Delareal 11 m²
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FOL

Delareal 1 115 m²
Formål Boliger
Feltnavn B3

Delareal 658 m²
Formål Boliger
Feltnavn B1

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-31/68/0/24

Norkart
Utskriftsdato: 20.08.2025 10:58

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.08.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	126/12176	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	14.05.2009 17.08.2009	2009/2479		31/68, 31/68/0/1, 31/68/0/2, 31/68/0/3, 31/68/0/4, 31/68/0/5, 31/68/0/6, 31/68/0/7, 31/68/0/8, 31/68/0/9, 31/68/0/10, 31/68/0/11, 31/68/0/12, 31/68/0/13, 31/68/0/14, 31/68/0/15, 31/68/0/16, 31/68/0/17, 31/68/0/18, 31/68/0/19, 31/68/0/20, 31/68/0/21, 31/68/0/22, 31/68/0/23, 31/68/0/24, 31/68/0/25, 31/68/0/26, 31/68/0/27, 31/68/0/28, 31/68/0/29, 31/68/0/30, 31/68/0/31, 31/68/0/32, 31/68/0/33, 31/68/0/34, 31/68/0/35, 31/68/0/36, 31/68/0/37, 31/68/0/38, 31/68/0/39, 31/68/0/40, 31/68/0/41, 31/68/0/42, 31/68/0/43, 31/68/0/44, 31/68/0/45, 31/68/0/46, 31/68/0/47, 31/68/0/48, 31/68/0/49, 31/68/0/50, 31/68/0/51, 31/68/0/52, 31/68/0/53, 31/68/0/54, 31/68/0/55, 31/68/0/56, 31/68/0/57, 31/68/0/58, 31/68/0/59, 31/68/0/60, 31/68/0/61, 31/68/0/62, 31/68/0/63, 31/68/0/64, 31/68/0/65, 31/68/0/66, 31/68/0/67, 31/68/0/68, 31/68/0/69, 31/68/0/70, 31/68/0/71, 31/68/0/72, 31/68/0/73, 31/68/0/74, 31/68/0/75, 31/68/0/76, 31/68/0/77, 31/68/0/78, 31/68/0/79, 31/68/0/80, 31/68/0/81, 31/68/0/82, 31/68/0/83, 31/68/0/84, 31/68/0/85, 31/68/0/86, 31/68/0/87, 31/68/0/88, 31/68/0/89, 31/68/0/90, 31/68/0/91, 31/68/0/92

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rønvikveien 36	H0104	31/68/0/24	73	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rønvikveien 36 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8009 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	502 Bjerkeng	Tettsted	7501 Bodø

Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19582000		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	02.07.2009

1: Bygning 19582000: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 02.07.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3518
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3518
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	32

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.03.2006	04.04.2006
Igangsettingstillatelse	15.09.2006	08.12.2008
Midlertidig brukstillatelse	29.05.2009	04.06.2009
Ferdigattest	02.07.2009	14.07.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rønvikveien 36	H0104	31/68/0/24	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	469	0	469	0	0	0
H04	8	763	0	763	0	0	0
H03	8	763	0	763	0	0	0
H02	8	763	0	763	0	0	0
H01	8	760	0	760	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 31/68

Bruksnavn	LEITEVEIEN NR 7	Beregnet areal	7030
Etablert dato	06.10.1913	Historisk oppgitt areal	4363
Oppdatert dato	30.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-31/68/0/24
Norkart
Utskriftsdato: 20.08.2025 10:58

☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7463795.96	474794.55	0	Ja	7030	



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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	68	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Rønvikveien 36, 8009 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 785 000,00 kr
Skatt	7 298,00 kr
Bunnfradrag	125 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	24.08.2016
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

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.

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

Dato: 21.08.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.31.68.0.24
Adresse: Rønvikveien 36 H0104
Eierkontakt: Brzozowska Monika

Kommunale renovasjons avgifter for år 2025: kr 4 486,52 *

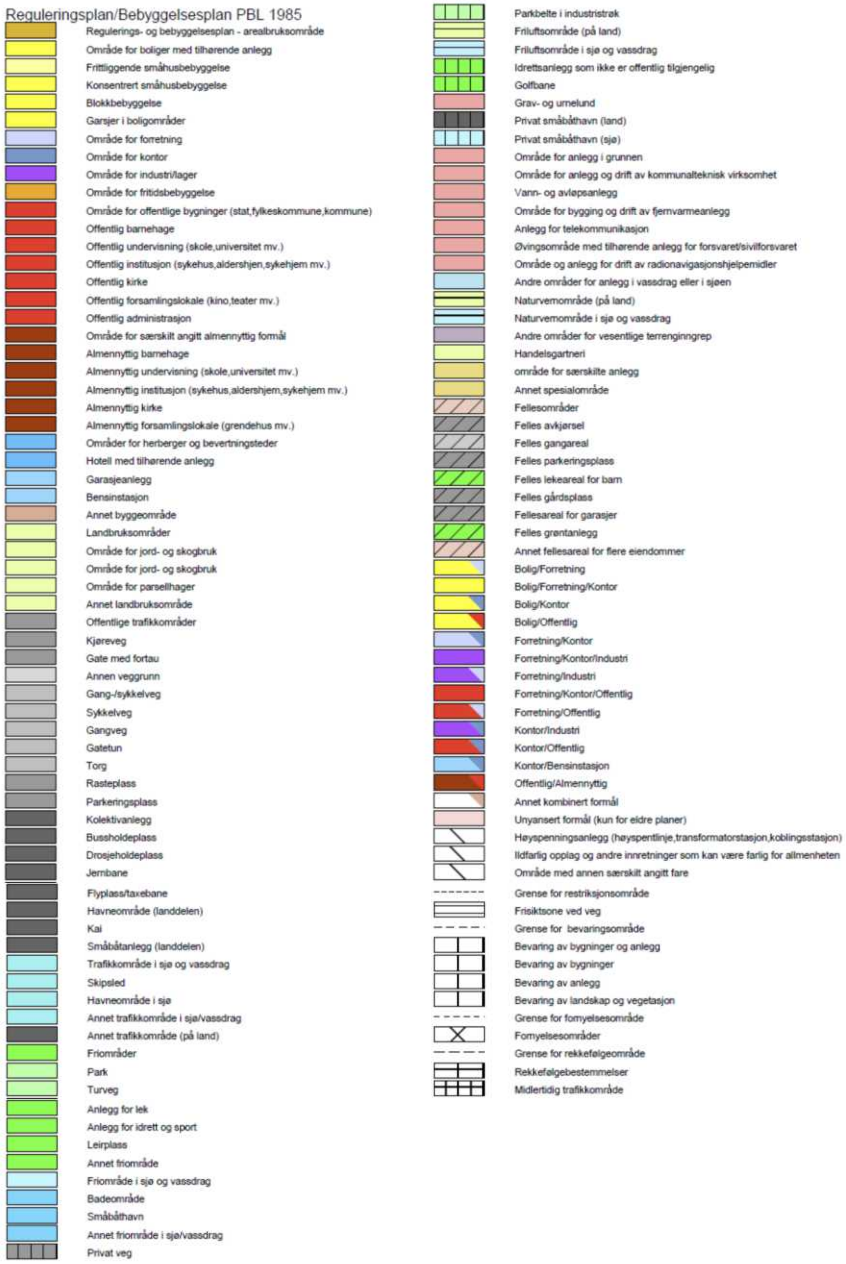
Restansen utgjør kr 0,00

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.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Bodø kommune

Ledningskart

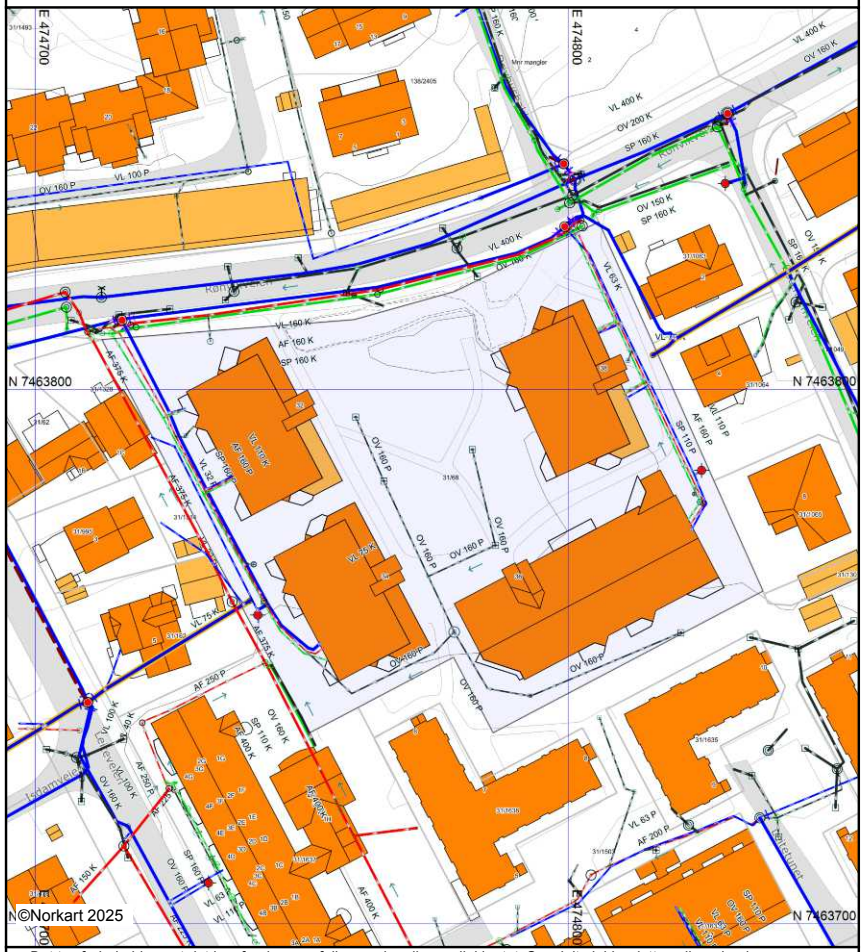
Eiendom: 31/68/0/24
Adresse: Rønvikveien 36
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

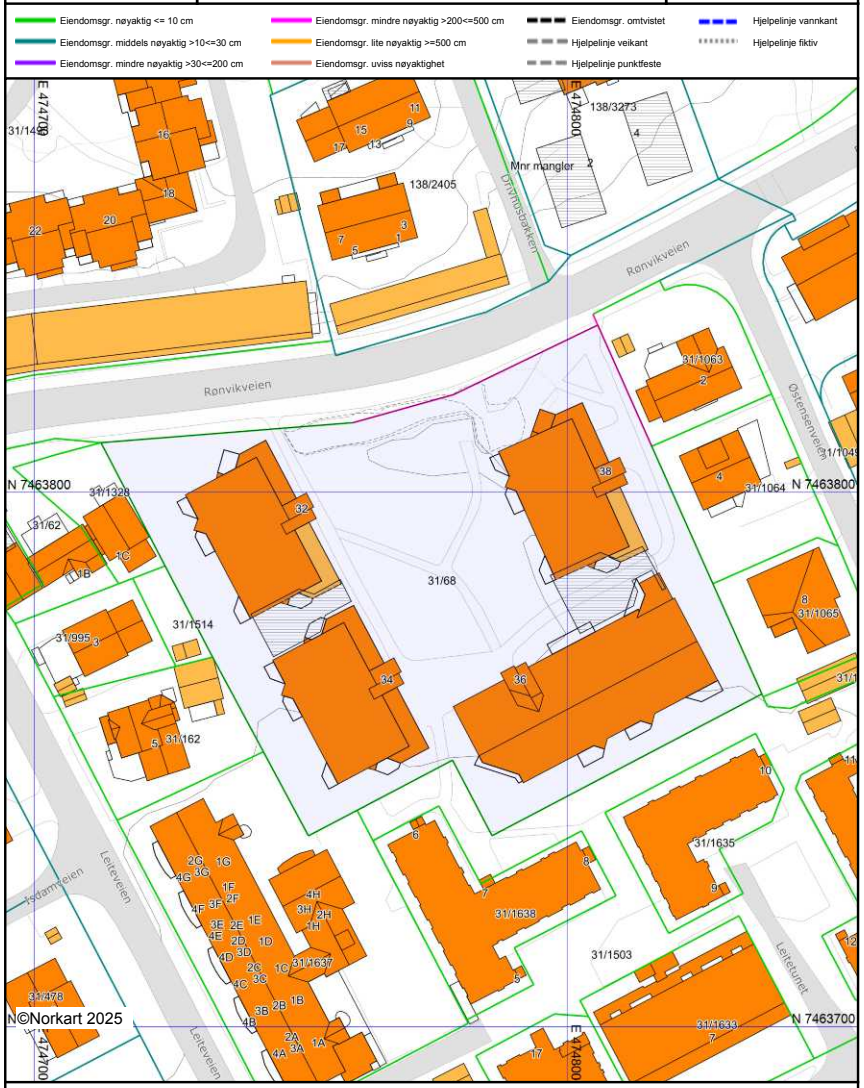
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/68/0/24
Adresse: Rønvikveien 36
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

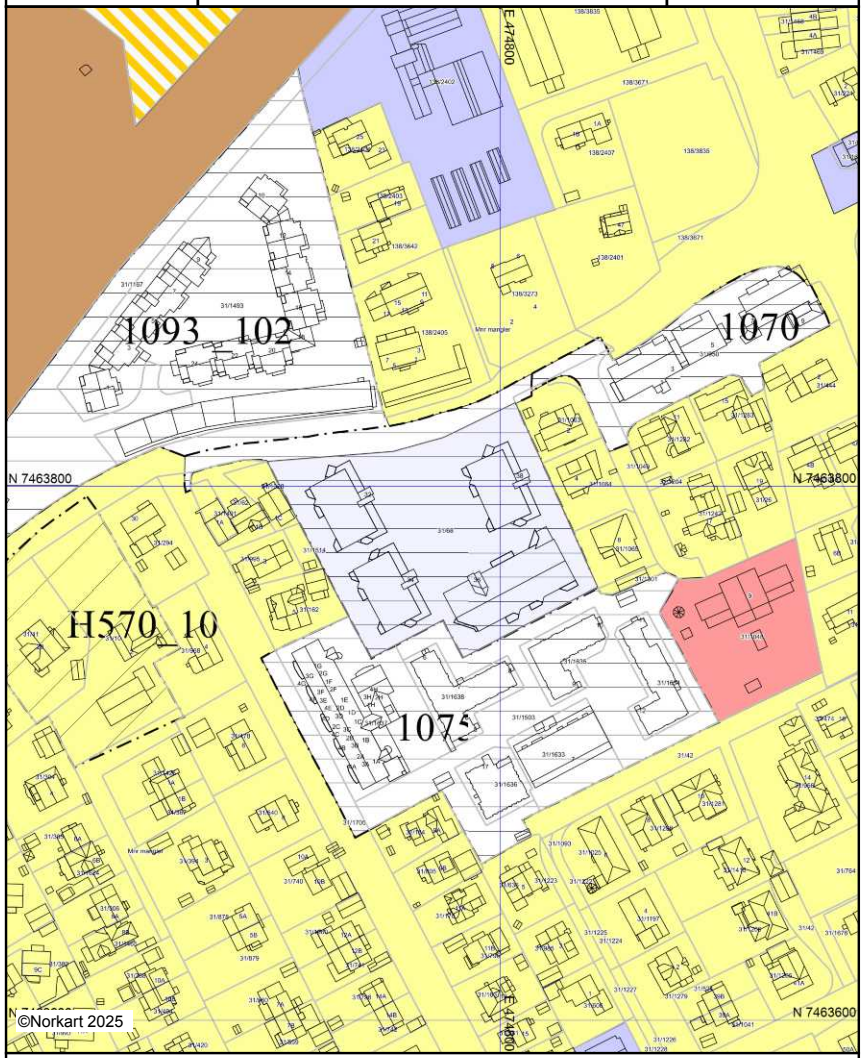
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/68/0/24
Adresse: Rønvikveien 36
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/68/0/24
Adresse: Rønvikveien 36
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ SENTRUM
POSTBOKS 1400
8002 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Simon Holst Andreassen - 2250267
Vår referanse: 3814747/26954290
Bestilling: C3 2025-08-25 (2) 98

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
421037	200	12.6.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	31	68	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Begjæring om [1] ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: ~~Hågen AS~~ Bodø kommune
Adresse: ~~Hellmyrveien 7~~ Postboks 319
Postnr: ~~80~~81 Poststed: Bodø
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: ~~984210981~~ 972 415 613 Ref. nr.: 6500

Plass for tinglysingsstempel:
Doknr: 421037 Tinglyst: 12.06.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1804	Bodø	31	68	0	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
984210981	Hågen AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	Se vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 12176 = nevner: 12176

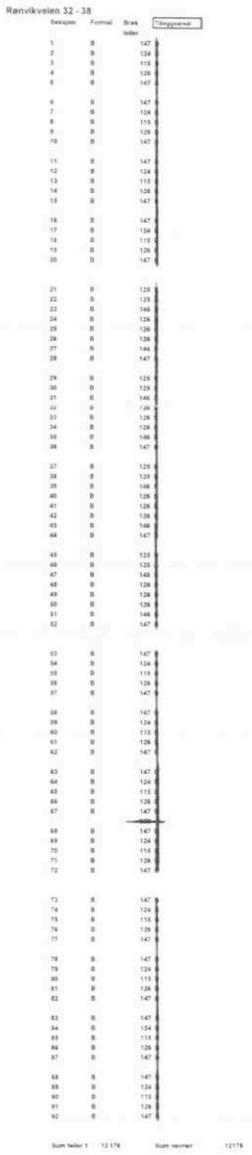
4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 2.04.09 Rekvirentens underskrift: Gunnar

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
~~☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd~~

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7. annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7. annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bekp 2.04.09	Gunnar Ulland	

Dato	Rekvirentens underskrift
2.04.09	Gunnar Ulland

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30).

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	Kommune
31	68			

Dato	Stempel og underskrift
14.05.09	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon. N=næringsseksjon. SB=samleseksjon bolig. SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal del for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
2.04.09	

bodø KOMMUNE

SITUASJONSKART OVER

Gnr/ Bnr: 31/68

ADRESSE: Rønvikveien 32-38

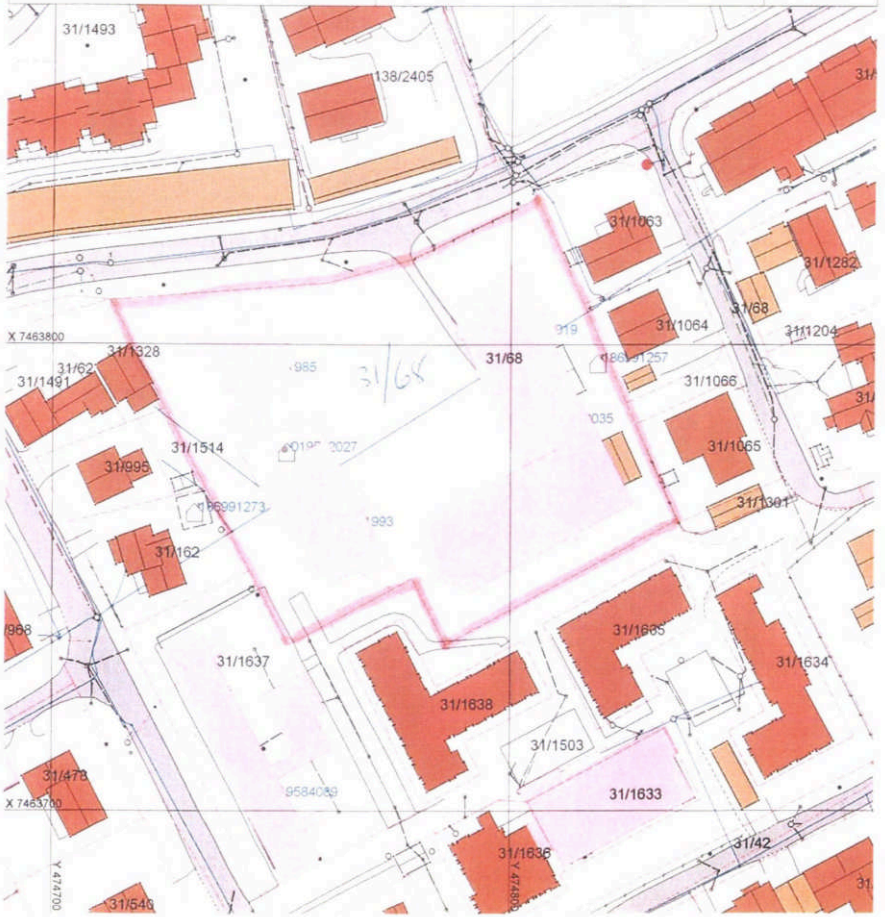
Målestokk:	1:1000
Dato:	14.05.2009
Sign:	arb

Kartinnholdet er ikke kontrollert. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll

Tegnforklaring
- AVLØP FELLES
- OVERVANNSLEDNING
- SPILLVANN
- VANNLEDNING
- EIENDOMSGRENSE
- SIGNALKABEL
- BYGNINGER

N

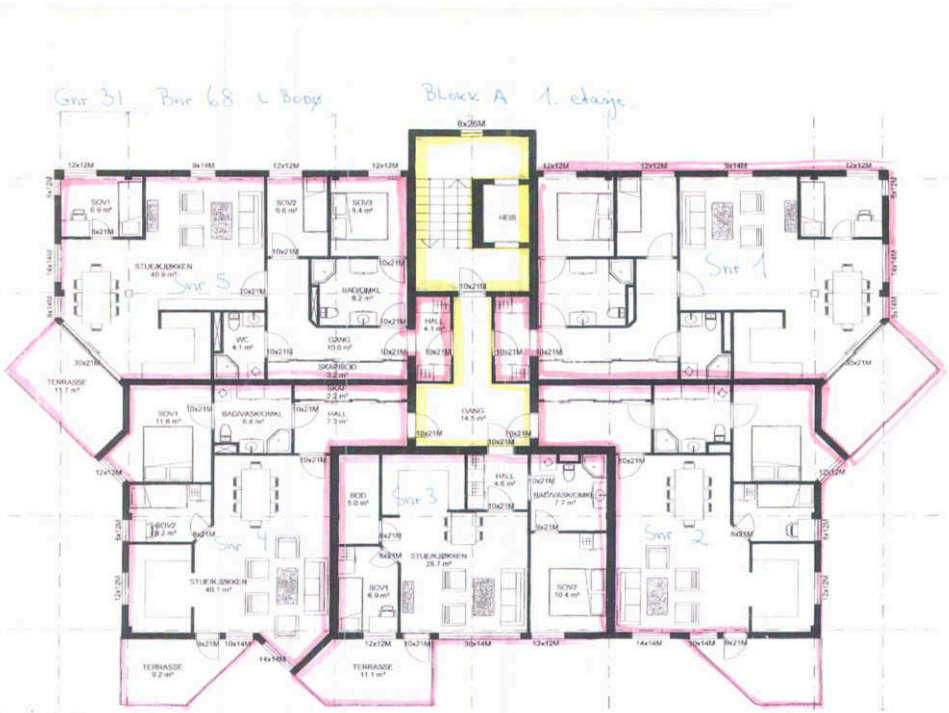
Kartreferanse: EUREF89 UTM-sone 33
Høyderef.: NN1954



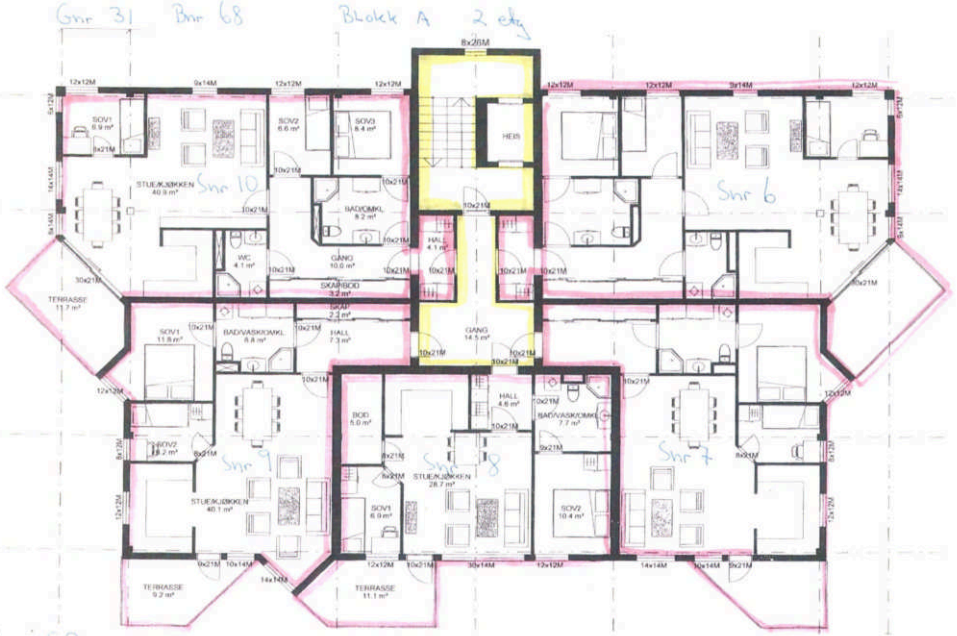

© BOARCH ARKITEKTER A.S.
RØNVIKVEIEN 38, BODØ
HÅGEN AS
FORPROSJEKT
SITUASJONSPLAN
HUS D
HUS C
HUS A
HUS B
KONTRAST
BOARCH
S00


PLAN KJELLER
AS BUILT
RØNVIKVEIEN 38, BODØ
HÅGEN AS
A
00

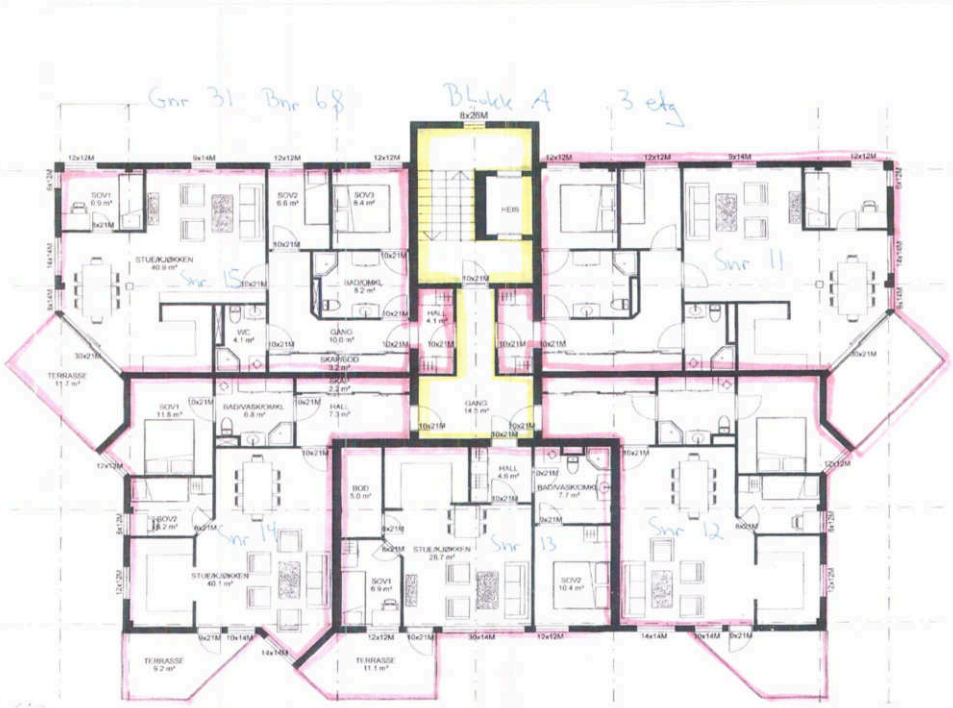
Side 8 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



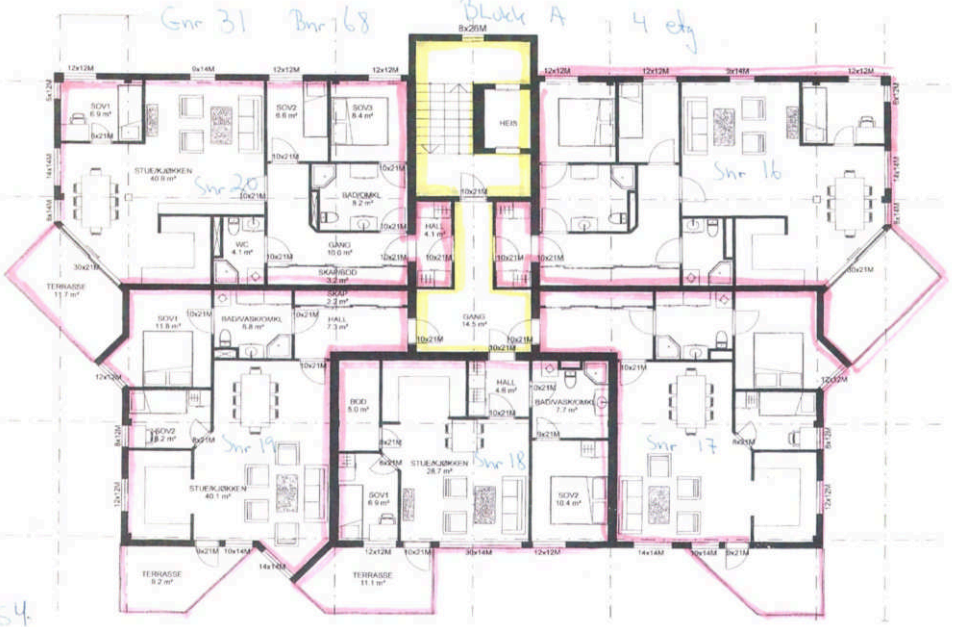
Side 9 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket

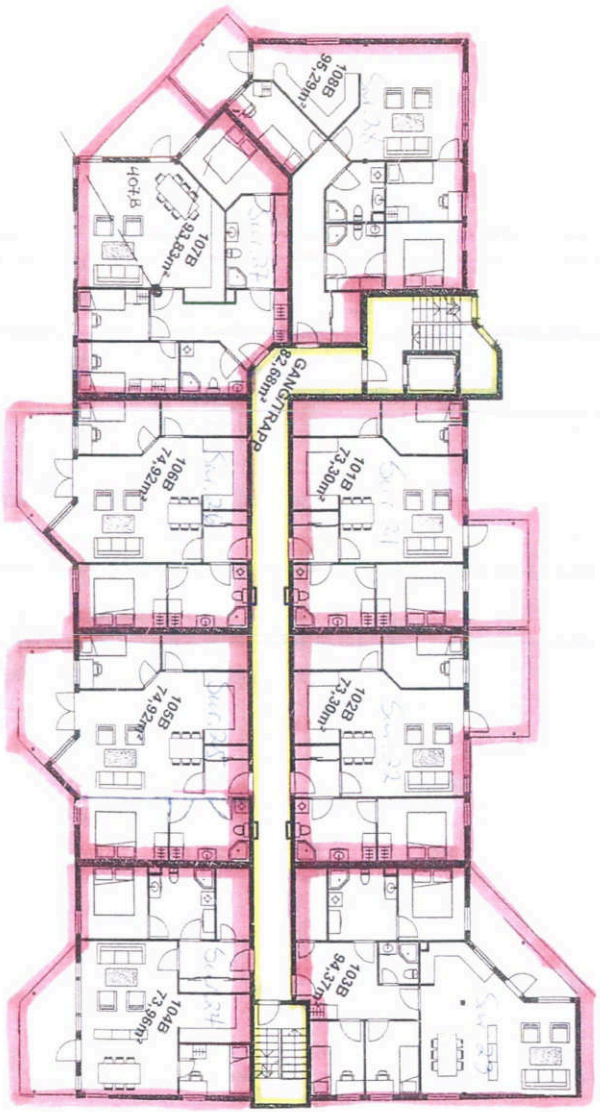


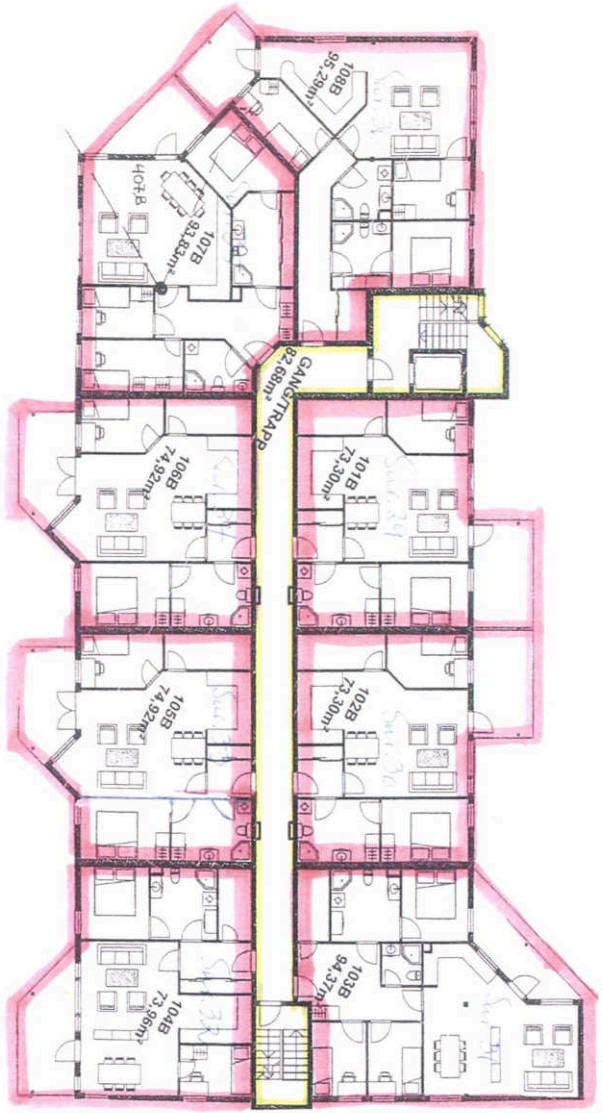
Side 10 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket

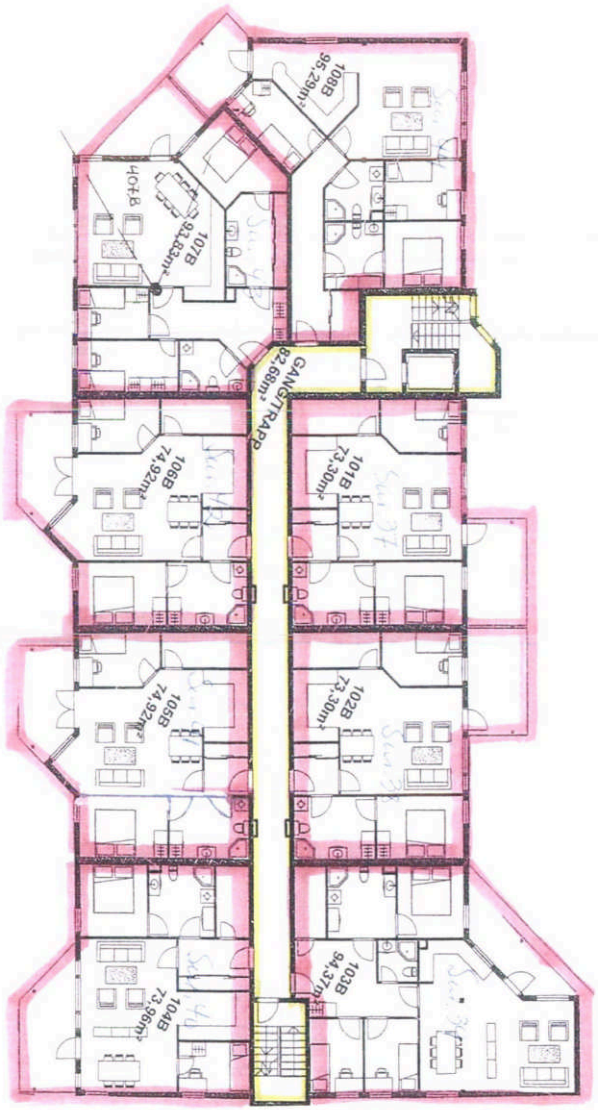


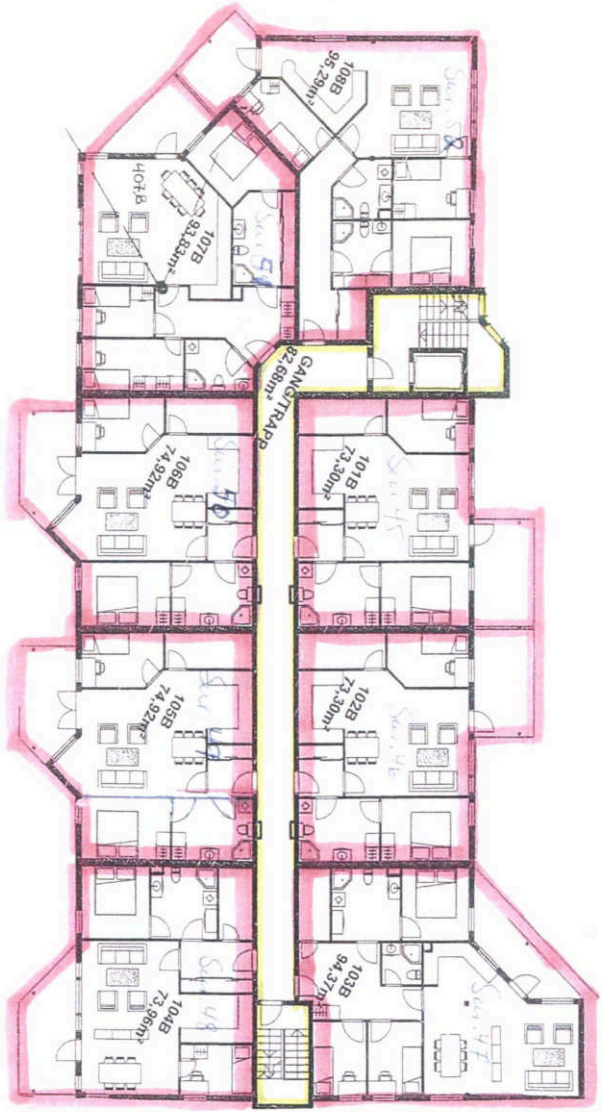
Side 11 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



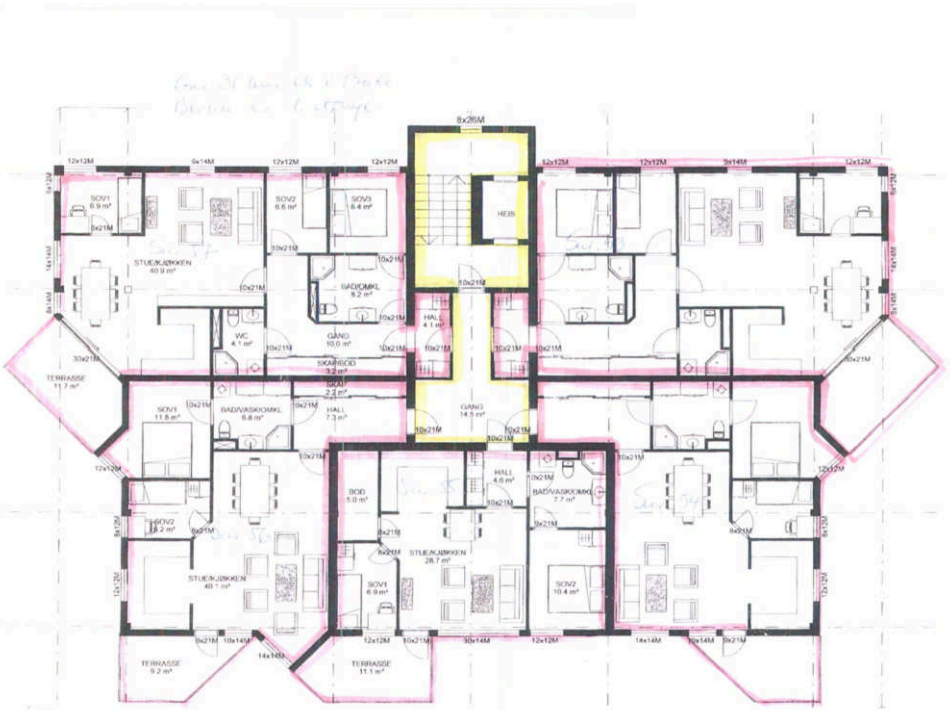

108B
95,29m²
107B
93,83m²
82,68m²
GANGTRAPP
108B
74,92m²
101B
73,30m²
105B
74,92m²
102B
73,30m²
104B
73,96m²
103B
94,37m²


108B
95,29m²
107B
93,83m²
82,68m²
GANGTRAPP
108B
74,92m²
101B
73,30m²
105B
74,92m²
102B
73,30m²
104B
73,96m²
103B
94,37m²

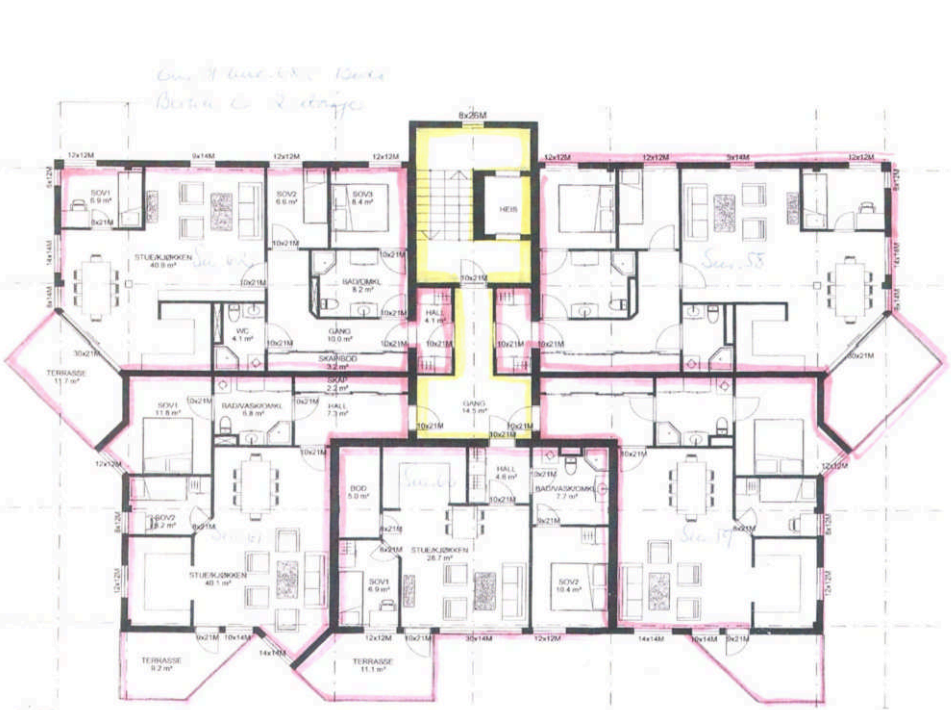

HOTB
10TB
93,83m²
10BB
96,29m²
GANGTRAPP
82,68m²
10AB
73,95m²
10CB
74,92m²
10DB
74,92m²
10EB
73,30m²
10FB
73,30m²
10GB
94,37m²


HOTB
10TB
93,83m²
10BB
96,29m²
GANGTRAPP
82,68m²
10AB
73,95m²
10CB
74,92m²
10DB
74,92m²
10EB
73,30m²
10FB
73,30m²
10GB
94,37m²

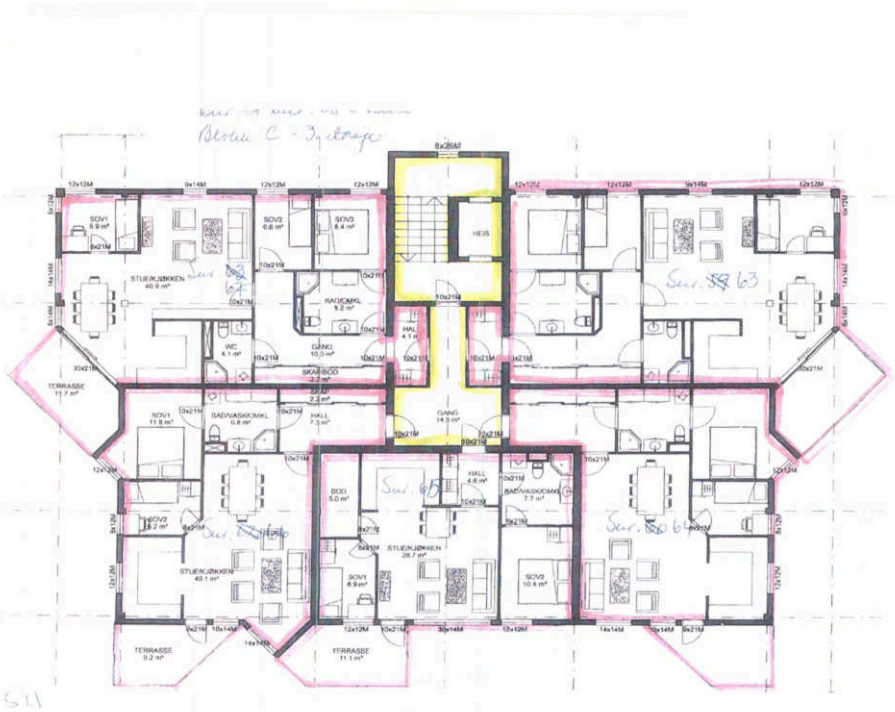
Side 16 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



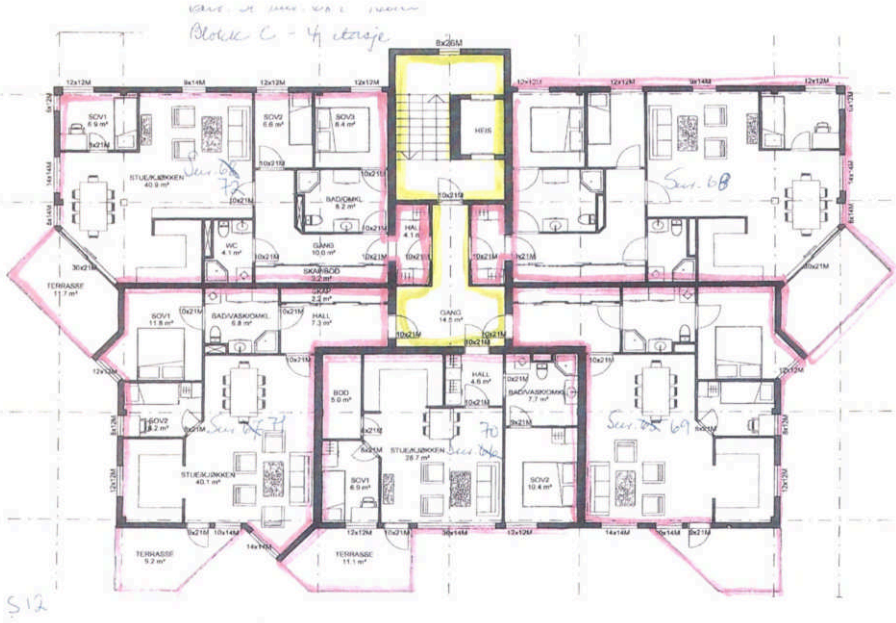
Side 17 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



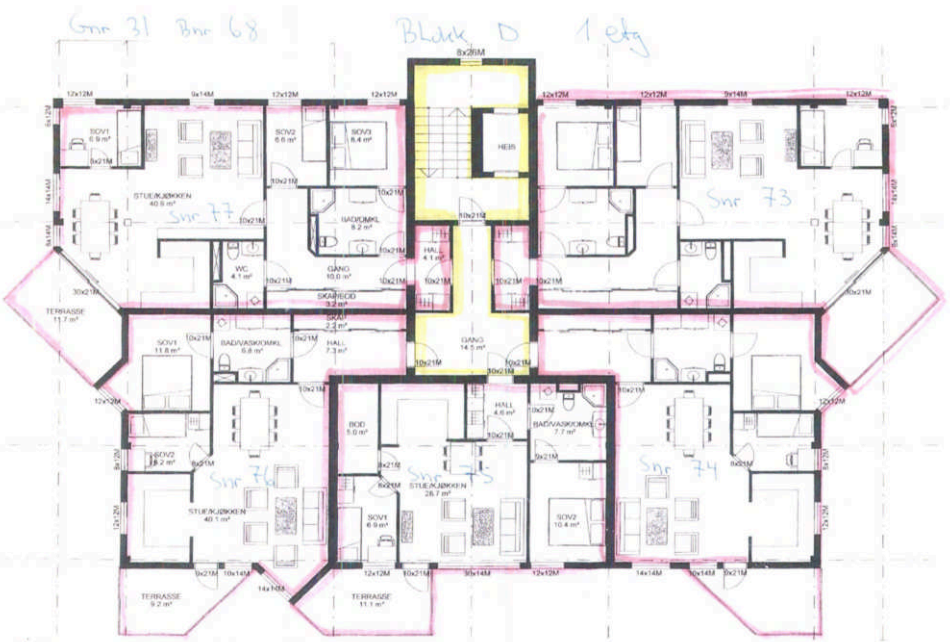
Side 18 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



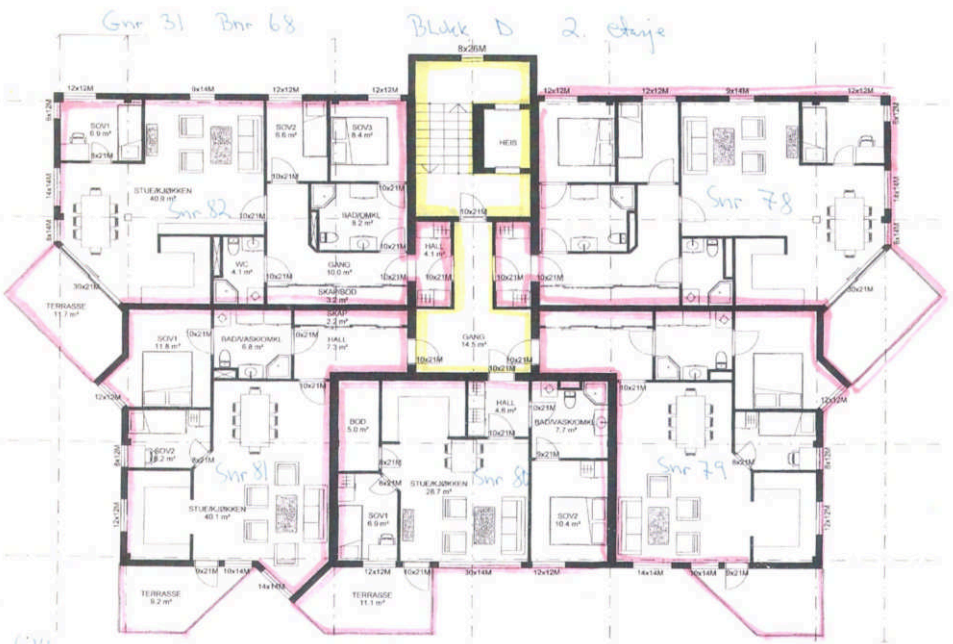
Side 19 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



Side 20 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



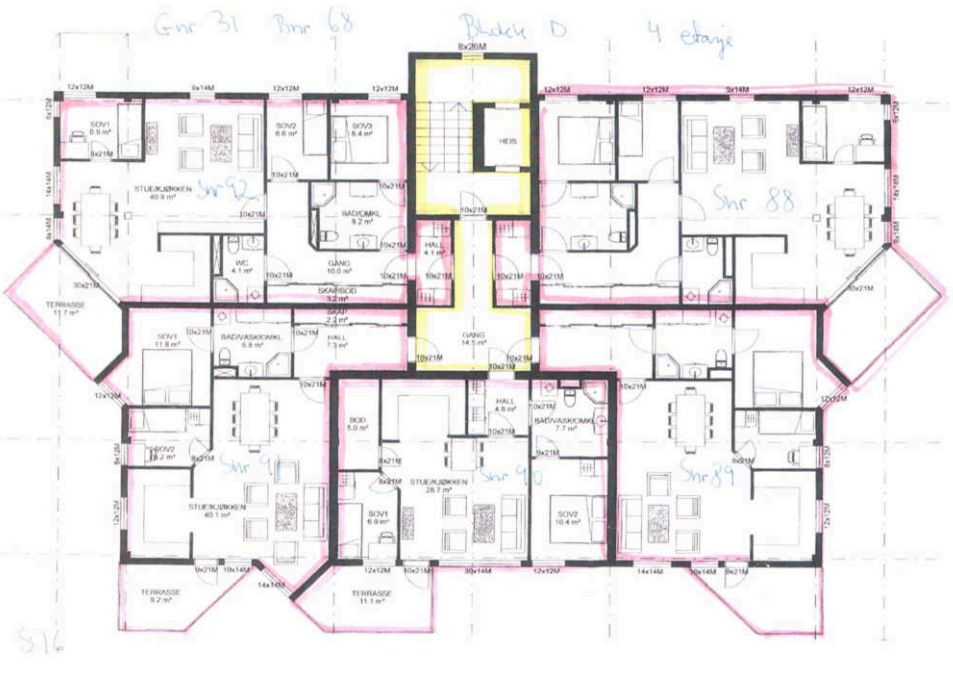
Side 21 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



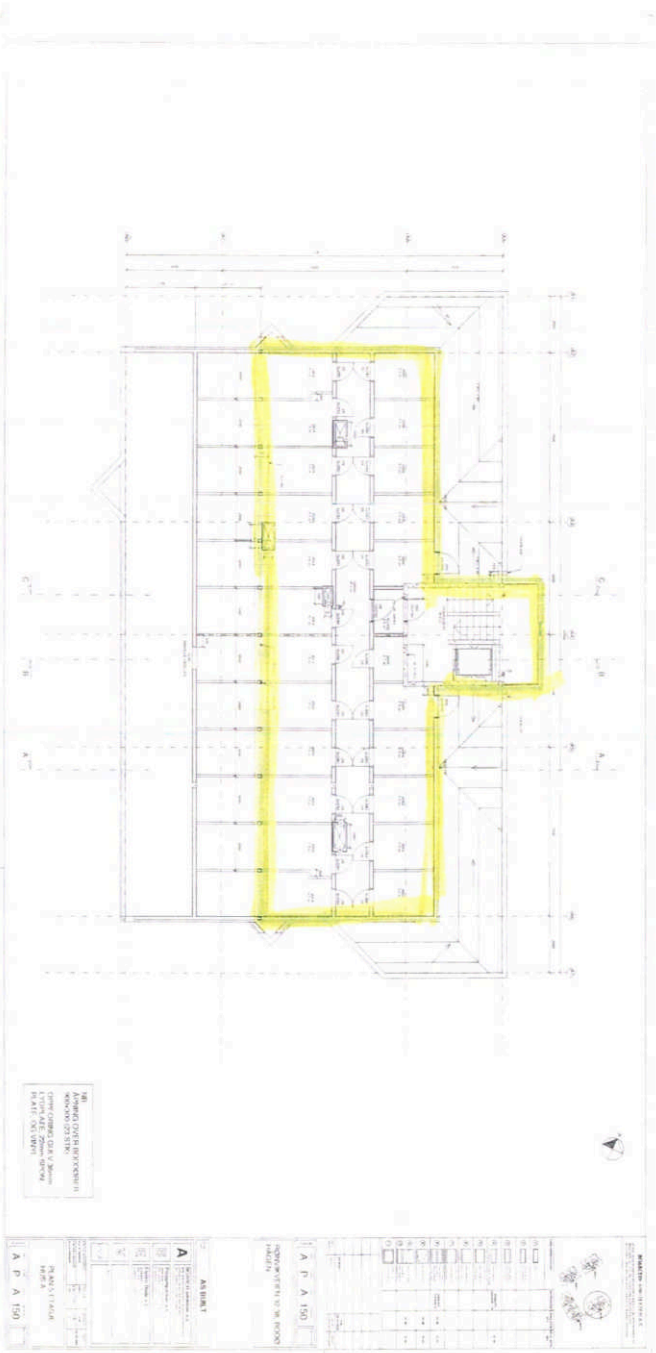
Side 22 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket



Side 23 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2009/421037/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:23
Kartverket

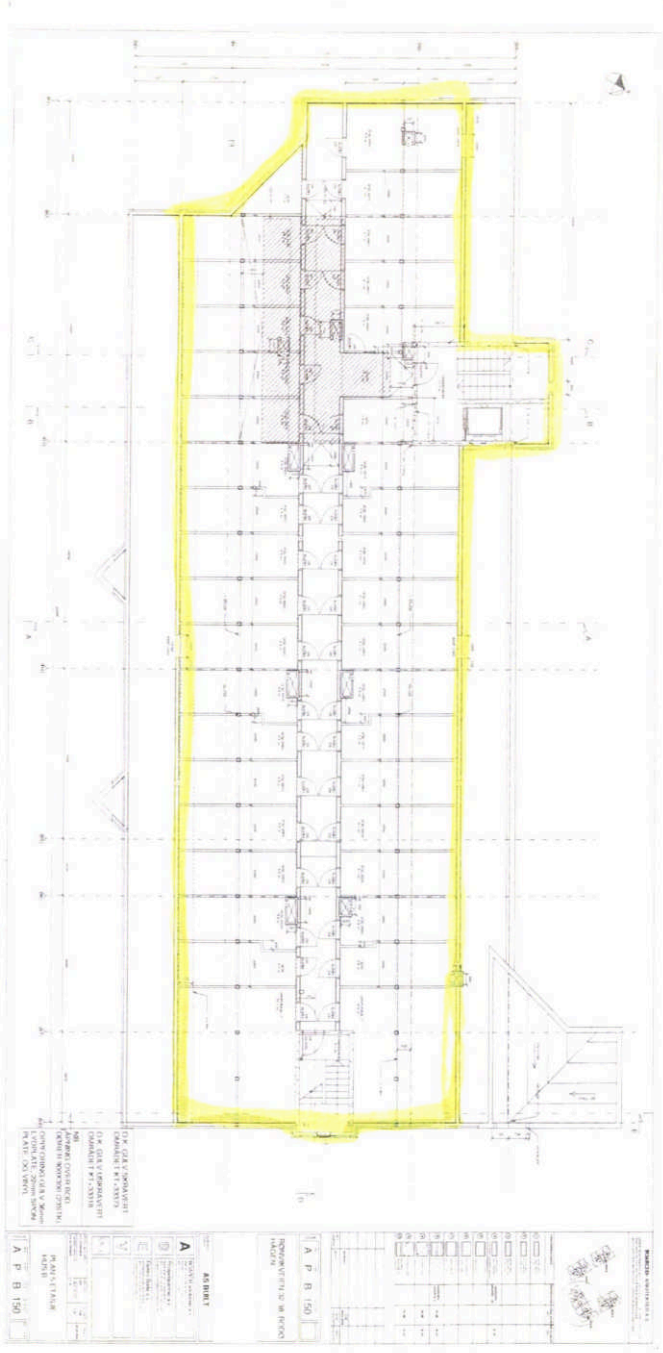


S 17



Gnr 31 Bnr 68 Hus A Loftboder 5 etasje

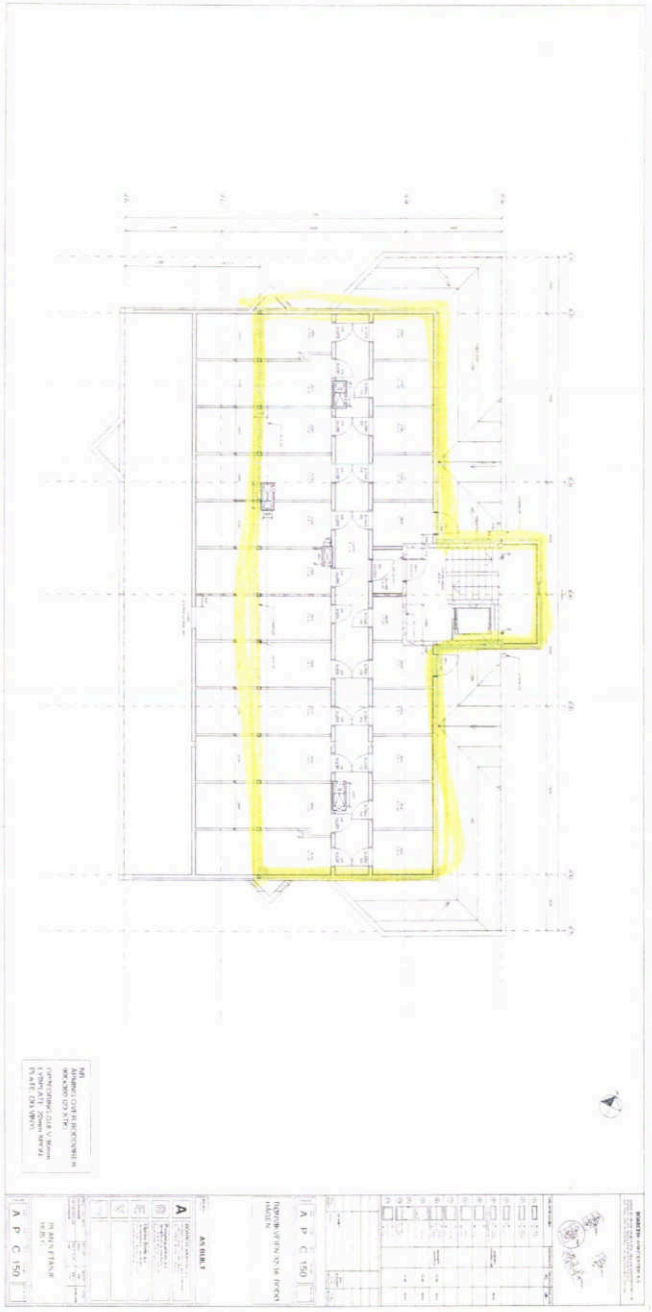
S 18



Gnr 31 Bnr 68 Hus B Loftsboder 5 etasje

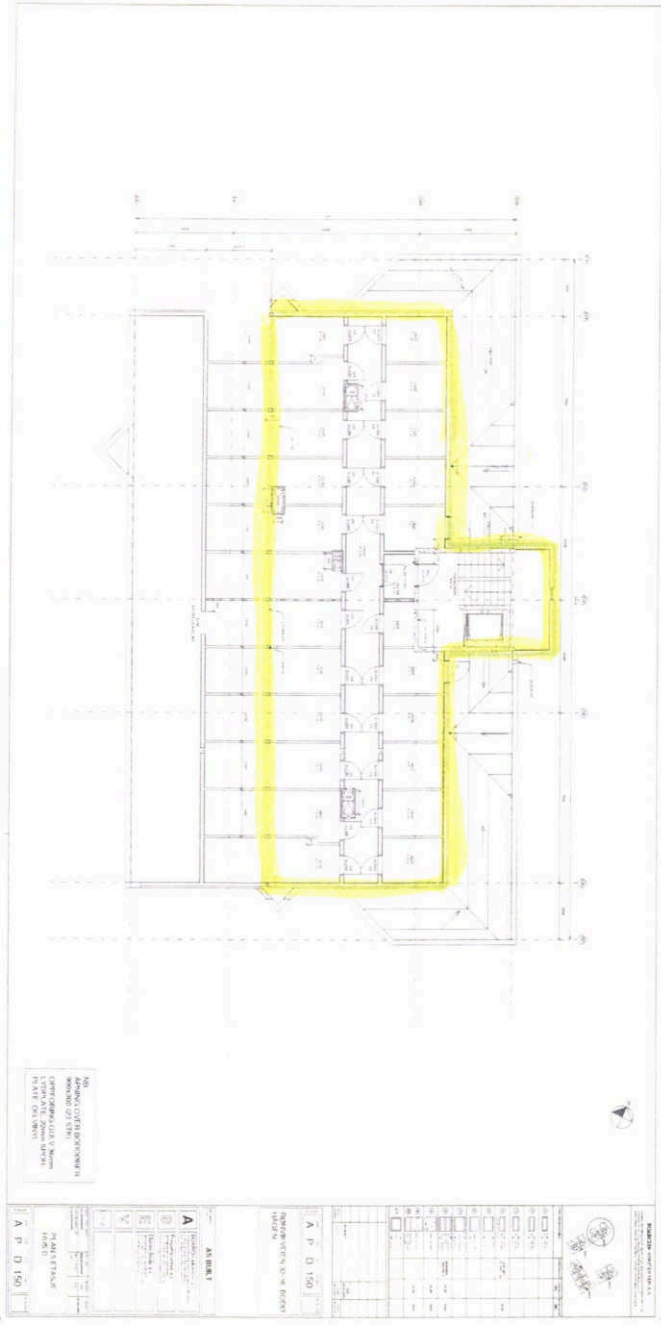
S 19

Gnr 31 Bnr 68 Hus C Loftsboder 5 etasje

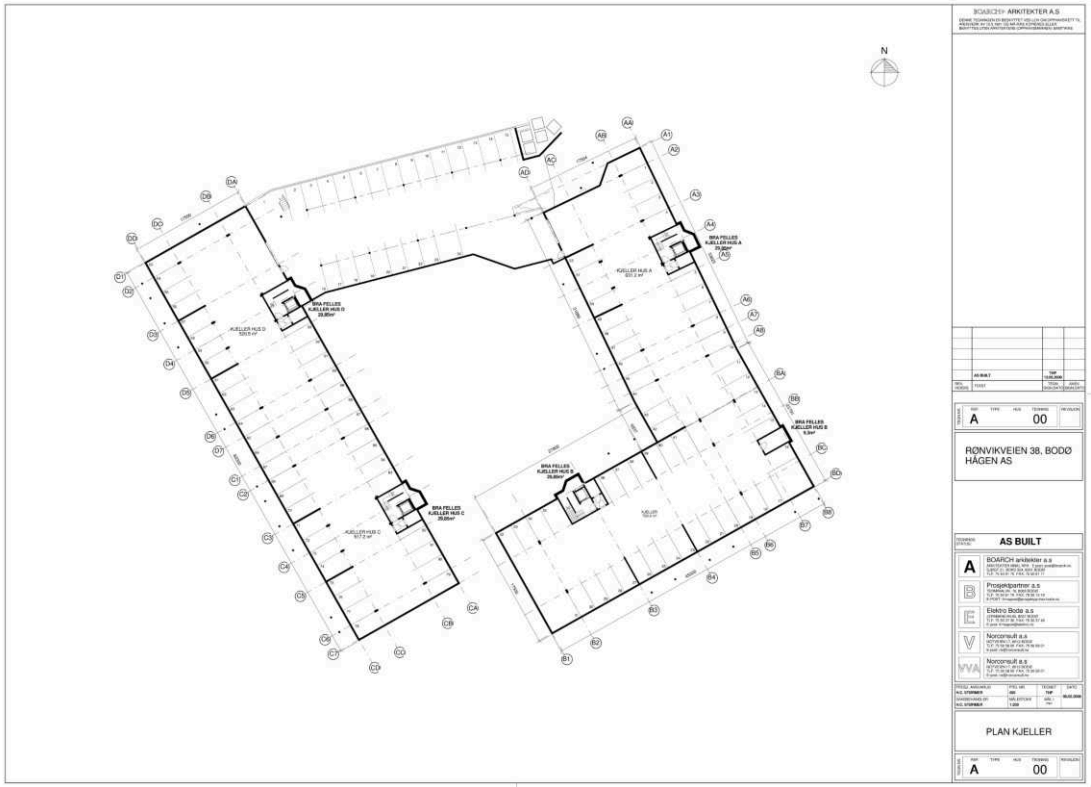


S 20

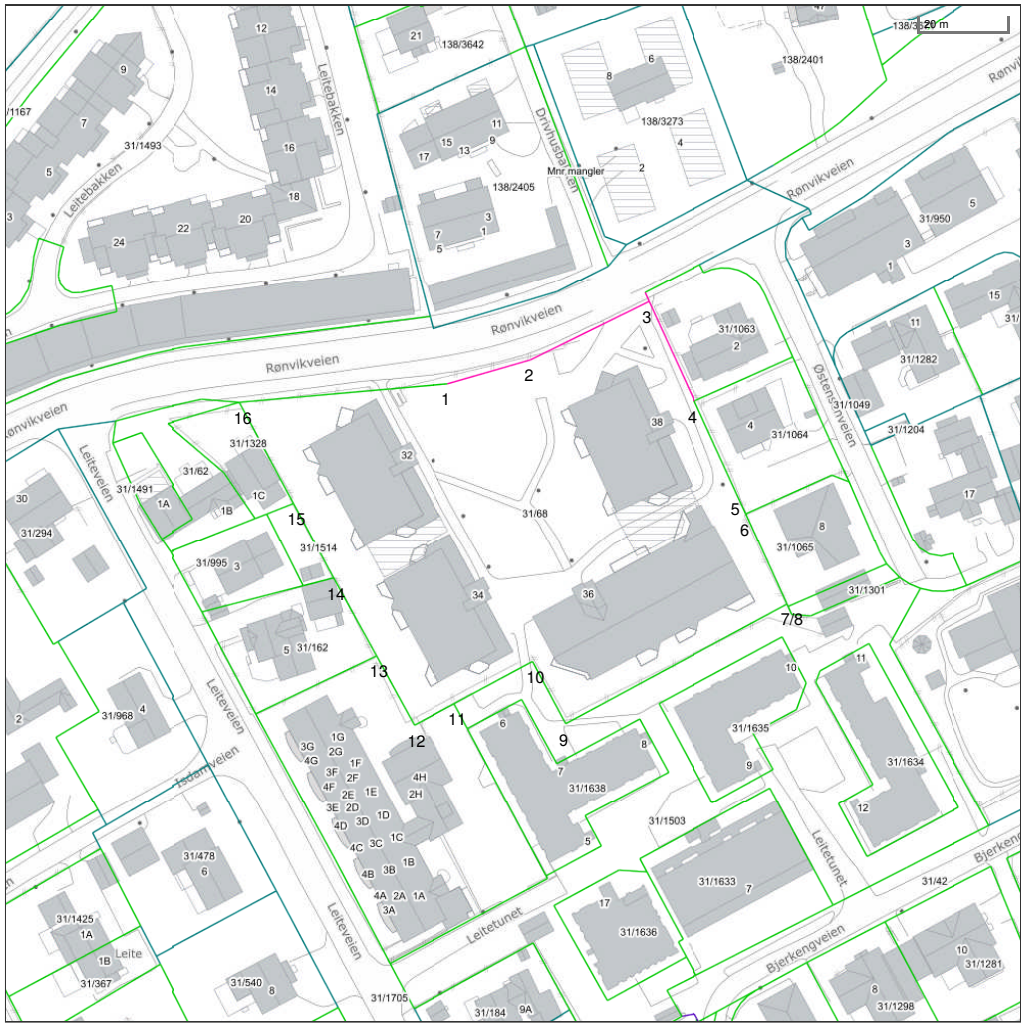
Gnr 31 Bnr 68 Hus D Loftsboder 5 etasje




HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
N
BCARCH ARKITEKTER A.S
RØNVIKVEIEN 32-38, BODØ
HÅGEN
AS BUILT
BCARCH arkitekter a.s
Prosjektpartner a.s
Elektro Bodø a.s
PLAN 1.ETASJE
A 01
A 01



Eiendomskart for eiendom 1804 - 31/68//24



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.

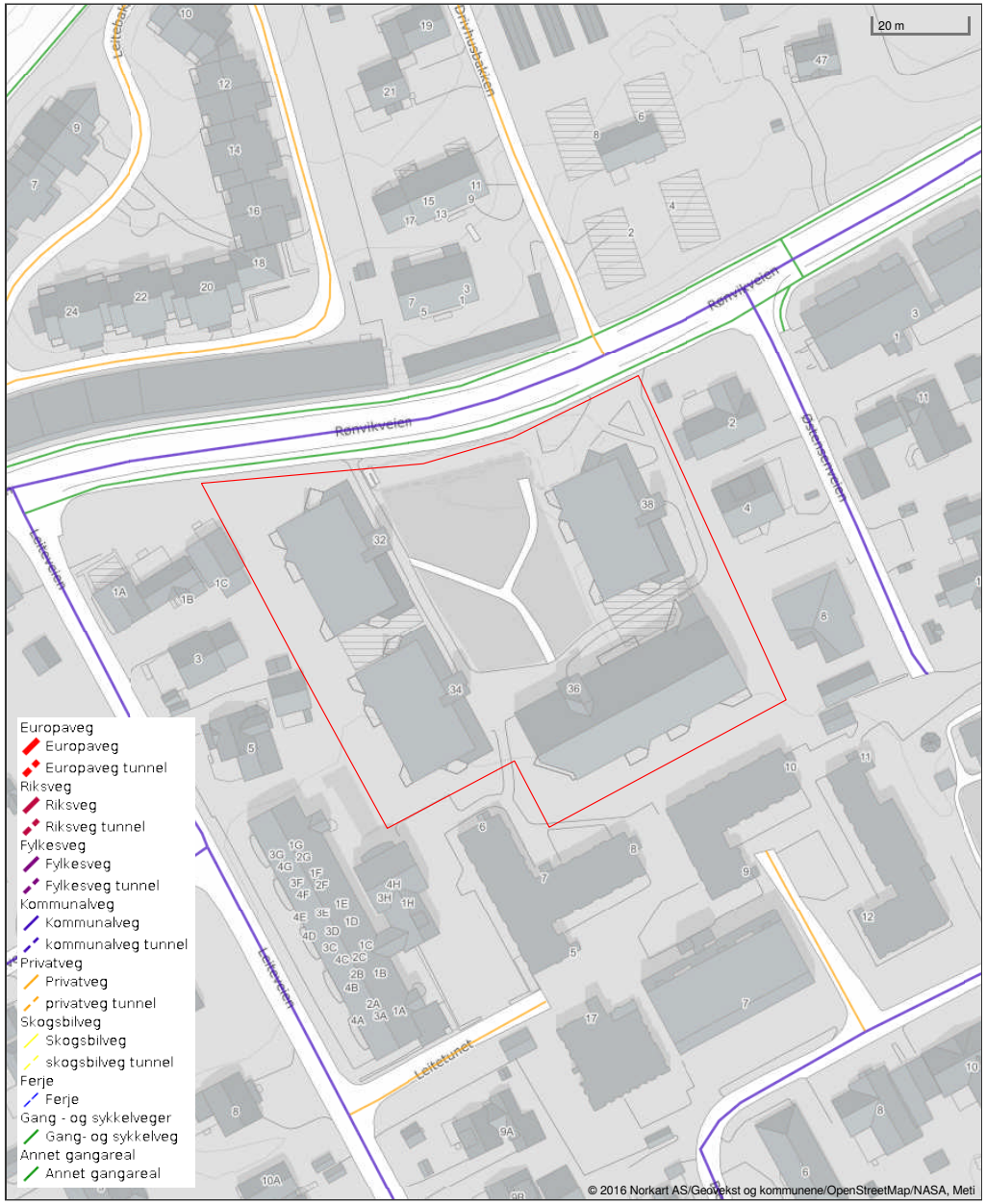
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	7 030,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7463795,96	**Øst**	474794,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7463813,05	474759,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	47,46	
2	7463818,29	474778,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,57	
3	7463831,31	474805,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,03	
4	7463808,62	474815,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,85	
5	7463787,47	474825,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,16	
6	7463782,91	474827,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
7	7463762,49	474836,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,35	
8	7463762,28	474836,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,23	
9	7463735,74	474785,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	57,17	
10	7463749,88	474778,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,96	
11	7463740,51	474760,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,20	
12	7463735,72	474751,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,33	
13	7463751,46	474742,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,86	
14	7463769,17	474733,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,12	
15	7463786,24	474724,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,26	
16	7463809,3	474712,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,01	

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 31/68//



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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN RØNVIKVEIEN 36 - 38, BODØ KOMMUNE

Dato for siste behandling i planutvalget: 10.05. 2005.

Vedtatt av kommunestyret i møte den 23.06.2005

Under K. Sak: 05/90

Liv Lundeby
formannskapssekretær

REGULERINGSFORMÅL

§ 1. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder (PBL §25, 1. ledd nr.1)

  Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 3)
  Kjøreveg
  Gang- / sykkelveg
  Annen veggrunn

BYGGEOMRÅDE

§ 2. Område for boliger.

•. Innhold.
Området kan bebygges med boligbebyggelse i form av boligblokker innenfor angitt byggegrense.

•. Byggehøyde.
Innen området kan det oppføres bygninger på inntil 4 etasjer eksklusive underetasje. Maks høyde til gesims er kt. 34,0 og til møne kt. 38,0.

•. Tillatt bebygd areal
Tillatt bebygd areal er BYA = 35 %. Del av garasjeanlegg i underetasje, hvor trafikkerbart tak tilstøter terreng, medregnes ikke i BYA.

•. Fly- og vegtrafikkstøy
Bebyggelsen i planområdet skal beskyttes mot støy ved hjelp av ytterveggisolering og/eller planløsning slik at det oppnås akseptable støynivåer i h.h.t. Miljøverndepartementets retningslinjer (Rundskriv T-8/79).

• Ubebygd areal.
For boliger skal det innen området avsettes areal til utvendig opphold. Slikt areal skal utgjøre minimum 20 m2 pr boenhet. Terrasser eller balkonger som er egnet til opphold, kan medregnes i oppholdsarealet.

I tillegg skal det ubebygde arealet benyttes til adkomstveier og parkeringsplasser.

Retningslinjer for beregning av areal til lekeplass og utforming av uteområdene:

Ubebygd tomt som ikke berøres av biltrafikk, eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan i sin helhet medregnes i areal for lek (lek mellom husene).
Uteområder, herunder veier, skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformningen av fellesarealet er definert og beskrevet i statlig rundskriv T-5/99 B, "Tilgjengelighet for alle".

• Byggegrense
Byggegrense er vist på planen.

§ 3. Parkering.
Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. bolig. Minimum 70% av parkeringsplasser skal være i underetasje og ha adkomst via parkeringsplass i områdets nordre del. Utendørs parkeringsplasser skal ikke innebygges som garasjer eller carporter. I tillegg skal det påvises biloppstillingsplasser på bakkeplan for gjesteparkering – minst 20 plasser.

§ 4. Felles adkomst
Primær kjøre og gangadkomst skal være fra Rønvikveien.

§ 5. Situasjonsplan
Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan vise plassering av bygninger, bygningers høyde og takform, veier, avkjørsel til offentlig vei og øvrig bruk av tomten: parkering, lekeplasser, plassering av avfallsbokser o.a.
Situasjonsplanen skal vise areal på bakkeplan til biloppstilling for gjester og besøkende – minst 20 plasser.

§ 6. Rekkefølge
Felles adkomst, lekeplass og parkering skal opparbeides samtidig med ferdigstillelse av boligområdet. Ved delutbygging skal situasjonsplanen angi område som skal opparbeides.

Før søknaden om byggetillatelse kan godkjennes skal det foreligge utbyggingsavtale mellom utbyggeren og Bodø kommune som sikrer standard, kvalitet og tidsaspekter for ferdigstilling av offentlige veiarealer og andre kommunaltekniske anlegg.

Utbyggingsavtale skal omfatte bygging og ferdigstilling av fortau langs Rønvikveiens sørside mellom Østensenveien og Leiteveien i henhold til reguleringsplankart.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

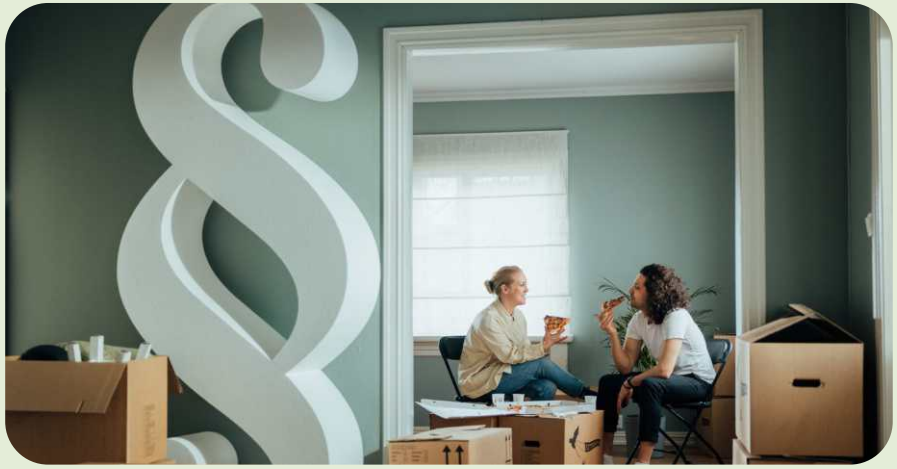
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2250267 / Simon Holst Andreassen, tlf. 951 36 670
Rønvikveien 36, 8009 Bodø.
Gnr. 31, Bnr. 68, Snr. 24, Bodø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 2250267
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.09.2025

Simon Holst Andreassen
Eiendomsmeglerfullmektig

951 36 670
simon.holst.andreassen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no