

Velkommen til

Neståsveien 6 B, 8011 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Neståsveien 6 B
8011 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 920 000,-	**BRA/BRA-i**	92 / 87 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 921 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	772 141,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 693 231,-	**Byggeår**	1970
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 510,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Velkommen til Neståsveien 6 B! Her presenterer vi en gjennomgående og pent oppgradert 4-roms andelsleilighet i det etablerte og rolige boligområdet Vollen/Ramnfloget.

Dette er en lys og innbydende leilighet med en arealeffektiv og gjennomgående planløsning, beliggende i bygningens tredje etasje. Kjøkkenet er stilrent og moderne, levert av IKEA i 2022 med glatte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer. Stuen har god plass til både spisebord og sofagruppe, med utgang til en hyggelig balkong med terrassebord i Møre Royal. Leiligheten har tre soverom av god størrelse, praktisk adskilt fra stuen, som gir plass til både familie, gjester og hjemmekontor. Badet er flislagt, har behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, i tillegg til et praktisk, separat toalettrom. De fleste overflater i leiligheten er modernisert mellom 2018 og 2020. Gode lagringsmuligheter sikres med to tilhørende boder i kjelleren. Beliggenheten er tilbaketrukket og familievennlig, med umiddelbar nærhet til barnehager som Lillevollen, skoler og flotte turområder i skog og mark, som ved Volden ballslette. Borettslaget er veldrevet, tilbyr parkering med elbilladeanlegg, og inkluderer TV og internett i felleskostnadene.

Velkommen til 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!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Neståsveien 6 B, 8011 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 1348 i Ramnfloget Borettslag, org.nr. 954744736, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 692 141,-
Prisantydning	kr	2 920 000,-
Andel fellesgjeld	kr	772 141,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 693 231,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 701 131,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- 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.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 510,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Drift/vedlikehold: kr 10 510,-

Boligselskapet har kabel-TV og internett inkludert i felleskostnadene.

Det legges opp infrastruktur for elbil-lader til hver parkeringsplass, med planlagt ferdigstillelse i løpet av august eller september 2026.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Nobl pr. 17.07.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 52 829 722.97,- pr 17-07-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 15319992-2
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 17.07.2026: kr 5 925 723,-
Andel av saldo: kr 86 608,-
Restløpetid: 18 terminer til innfrielse (siste termin 30.06.2035)
Type Rente: Flytende
Rente: 4,05 %
Merknad: Bygning

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12132506181
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 17.07.2026: kr 42 573 983,-
Andel av saldo: kr 622 247,-
Restløpetid: 119 terminer til innfrielse (siste termin 30.03.2056)

Type Rente: Flytende
Rente: 5,1 %
Merknad: Bygning

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12139599738
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 17.07.2026: kr 4 330 017,-
Andel av saldo: kr 63 286,-
Restløpetid: 94 terminer til innfrielse (siste termin 30.12.2049)
Type Rente: Flytende
Rente: 5,1 %
Merknad: Bygning

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 1 634 417,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 1 237 554,-

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
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: 87 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
3.etasje: 87 m².
Kjeller: 5 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
3
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
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Leiligheten disponerer en asfaltert biloppstillingsplass på fellesareal. Det er gjesteparkering på tilliggende plasser og borettslaget har elbilladeanlegg.

Borettslagets eiendom
Gnr. 30, Bnr. 258, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 22 945 m². Iht. matrikkelrapport datert 17.07.2026 av Bodø kommune.

Eiendommen består av tre bruksnumre. Grensene er i hovedsak nøyaktig oppmålt, men enkelte segmenter er registrert som mindre nøyaktige. Det er også registrert hjelpelinjer langs veiene som krysser eiendommen.

Tomten er lett hellende og opparbeidet med plen og beplantning. Felles utearealer inkluderer en fotballplass.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
I 2015/16 ble dreneringen skiftet.

Terrengforhold:
Tomten som er lett hellende er opparbeidet med plen og beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig tilknyttet avløp via privat stikkledning.

Borettslaget har en felles eiet tomt.

Byggeår
1970 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, med tilhørende boder i kjelleren, og består av følgende rom:

3. etasje
BRA-i 87 m²: Gang, entré, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue og 3 soverom.

Kjeller
BRA-e 5 m²: 2 boder.

Det er utgang fra stuen til en balkong på ca. 7 m². Boligen disponerer biloppstillingsplass på asfaltert fellesareal, med ekstra parkering på tilliggende gjesteparkeringsplass.

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.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder 3. etasje og kjeller. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Leiligheten er fra 1970 og tidvis oppgradert.

Kjøkken:
IKEA-kjøkkeninnredning montert i 2022. Innredningen har glatte fronter med integrerte dørhåndtak. Laminat benkeplate med underlimt vask. Glassplate over vask og komfyrplass. Integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Frittstående komfyr. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Installert vannlekkasjesensor koblet på fast strøm via bryter. Rørene er delvis modernisert ved kjøkken i forbindelse med utskiftningen av kjøkkenet i 2022.

Bad:
Badet ble modernisert i 2001. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og flis på vegg. Himlingen har himlingsplater på halverte deler og betonghimling på den andre halvdelen. Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra pax baderomsvifte.

Toalettrom:
Overflater består av belegg på gulv, malte vegger og malte himlingsplater. Sanitærutstyr: gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon fra ventil på vegg. Ingen etablert tilluftsløsning.

Overflater:

Gulv: Parkett. Parketten i stuen er slipt, og parketten på øvrige rom er skiftet. Flislagt gulv på bad. Belegg på gulv i toalettrom.
Vegger: Tapetserte og malte vegger. Fliser på bad.
Himling: Malt betonghimling. Himlingsplater på deler av bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Pipe og ildsted:
Felles pipe for blokken. Det er ikke installert ildsted i leiligheten, men det skal være muligheter for å etablere det.

Innvendige dører:
Malte glatte innvendige dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør. Rørene er delvis modernisert ved kjøkken i forbindelse med utskiftningen av kjøkkenet i 2022.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og soil/støpejern.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegg og åpningsbare vinduer. Mekanisk avtrekk fra pax baderomsvifte på bad. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Toalettrom har naturlig ventilasjon fra ventil på vegg. Det er ikke etablert tilluftsløsning.

Varmtvannstank:
Ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning, fra 2013.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert i felles gang. 40A OV, fordelt på 9 kurser med 10, 15 og 20A automatsikringer. Delvis skjult og åpent el-anlegg. El-skap oppgradert i 2015. Det foreligger samsvarserklæring på varmekabler på bad fra 2001.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Lagring:
To boder i kjelleren med totalt eksternt bruksareal på ca. 5 m².

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, og tettesjiktets fremtidige funksjon er derfor usikker. Det er registrert rust på store deler av soilsluk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer.

- Innvendige avløpsrør: PP plastrør er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført, noe som gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

- Bad - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom i flis kan øke risikoen for at fliser løsner eller sprekker, og dersom fuger eller fliser skades kan det gi økt risiko for fuktpåvirkning.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist krakelering i porselensvasken. Krakelering kan føre til at vann trenger inn i materialet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på sanitærutstyret.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom, noe som er avvik fra forskriftkrav om mekanisk avtrekk.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Deler av det elektriske anlegget er eldre enn 30 år, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.

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.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble flislagt, innredning ble byttet og dusjkabinett ble satt inn rundt år 2000 (utført av tidligere eier). Membran ble fornyet. Øvrige detaljer om utførelse er ikke kjent.

Pkt. 11: Faglært arbeid: I forbindelse med skifte av kjøkken i 2022 ble det installert nytt blandebatteri og servant på kjøkken. Det ble også installert waterguard.

Pkt. 17: Faglært arbeid: I 2018 ble varmekabelregulator og stikkontakt på bad skiftet ut, og pax avtrekksvifte med fuktstyring og bryter ble montert. I 2019 ble stikkontakter og brytere på soverom og bod skiftet. I 2022 ble det trukket ny kurs og montert stikkontakter over

benk og under vask på kjøkken, samt ny kabel til komfyr. I 2026 ble ny bryter for taklampe i stue, samt nye doble stikkontakter i stue og på soverom montert.

Pkt. 33: Det legges opp infrastruktur for elbil-lader til hver parkeringsplass. Arbeidet skal ferdigstilles august/september 2026.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Utvendig tak tekket med papp/ sarnafiltekking.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpt betong, og veggene er tilleggsisolert utvendig. Fasaden er kledd med Steni fasadeplater.

Vinduer:
Malte vinduer med 2-lags glass, datert 2016.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Utgang fra stue til balkong på cirka 7,4 m². Spaltelagt terrassebord i møre royal. Rekkverket er målt til cirka 100 cm.

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.

Beliggenhet
Ramnfloget borettslag ligger øverst på Vollen i Bodø, i rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk. Blokkene har åsen tett innpå i bakkant, denne leiligheten har utsikt utover byen og fjellene på den andre siden av fjorden. Det er et stille strøk, og med skog og mark like ved er det enkelt å komme seg ut på tur rett fra døren.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk. Lillevollen barnehage er et par minutters gange unna, og Vollen naturbarnehage nås også til fots. Saltvern skole, som dekker 1. til 10. trinn, ligger rundt et kvarters gange herfra.

Dagligvarehandelen er unnagjort med bil på under ti minutter, med Coop Extra Volden og Joker Langåsen i nærheten. City Nord, som er et av de større kjøpesentrene i landsdelen, nås også med bil på omtrent samme tid. Nærmeste bussholdeplass, Ramnfloget med linje 3, er et par minutters gange fra borettslaget.

Bodø sentrum med Stormen kulturhus og bibliotek, havnepromenaden og byens restauranter nås med bil på rundt ti til femten minutter. Keiservarden, Bodøs mest brukte bynære fjellttur med utsikt over hele regionen, er tilgjengelig fra byen. Bodø lufthavn ligger også kort kjøretur unna.

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
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
MODERNISERINGER:
ÅR 2013-2014: Vinduer skiftet (ifølge tidligere salgsoppgaver).
ÅR 2016-2017: Nye tak og pipehatter (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Ny isolering og ny fasade (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Nye balkongdører (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Vinduer skiftet videre i 2016 og 2017 (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Drenering skiftet på alle blokkene (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Grunnmur isolert (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Nye inngangspartier etablert, trappeoppganger malt og dører til leilighetene malt (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Nye postkasser montert (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Nye balkonger etablert (ifølge tidligere salgsoppgaver).
Ny kjøkkeninnredning

ÅR 2022: Nye rør-i-rør til hele oppgangen og oppgradering av alle avløp, samt ny hovedstoppekran i kjeller - Høytrykksteknikk.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektriske varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Felles pipe for blokken. Det er ikke installert ildsted i leiligheten, men det er muligheter for å etablere det.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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 uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), vedtatt 18.06.2026.
I kommuneplanen er 11 923 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (områdenavn B3.17 og B3.5), 4 256 m² er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (områdenavn LNFR), 2 200 m² er avsatt til veg (områdenavn V), og 956 m² er avsatt til grønnstruktur (områdenavn BG).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

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 / Altinn.
kr 901 106,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 604 425,-.

Andel felles formue
kr 76 393,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 eiendommen. 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
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av Boligbyggelaget Nobl og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Christina Aas

Heftelser og servitutter
Grensejustering
Dagboknr.: 11744
Dato: 24.09.2002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 104882
Dato: 09.12.1968
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. 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
Ramnfloget Borettslag er et borettslag som består av 86 boligandeler. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører, og styreleder er Beate Vading. Kontakt: RamnflogetBorettslag@mittnobl.no.

På ordinær generalforsamling 12. mai 2026 ble det blant annet vedtatt å gi styret mandat til å etablere to underjordiske avfallsanlegg, finansiert av oppsparte vedlikeholdsmidler. Det ble også vedtatt en avtale med Øvrevold borettslag om regulering og oppmåling av en eiendomsparsell. Forslag om å gjenåpne tilfluktsrom ble nedstemt. Styrehonoraret for 2026/2027 ble fastsatt til kr 200 000,-.

Borettslaget har en pågående utskifting og forbedring av ledningsnett for utelys og utendørs kontakter. Det er også vedtatt å etablere to nye underjordiske avfallsanlegg, som skal finansieres av borettslagets oppsparte vedlikeholdsmidler. Et forslag om etablering av carporter ble ikke behandlet på generalforsamlingen i 2026, da styret i forkant hadde innhentet pris og anså det som uaktuelt.

Borettslaget har fellesrom i kjelleren som kan benyttes til lagring av blant annet sykler, barnevogner og ski. Gjenstander må merkes med navn.

Det er forbud mot oppbevaring, parkering og lading av el-sparkesykler og el-sykler i trapperom og inngangspartier. Lading skal skje under oppsyn i egen leilighet eller i søppelskur. Andre ordensregler inkluderer restriksjoner på lufting av tøy og risting av tepper fra veranda, at det skal være ro i leilighetene etter kl. 23.00, og at avfall fra oppussing ikke må kastes i søppeldunkene.

Andelseiere kan ikke anskaffe eller holde husdyr som hund eller katt uten først å ha innhentet skriftlig samtykke fra samtlige beboere i oppgangen. Melding med samtykke skal sendes til borettslagets styre.

Beboere plikter å delta i dugnadsarbeid. Hver beboer har også ansvar for snørydding foran egen inngang. Trappevask utføres ukentlig av en ekstern leverandør, men beboerne i hver oppgang kan avtale ytterligere vask av fellesarealer minst én gang i året.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (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.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 Stian Holst Andreassen i TAKSTMANN HOLST AS den 27-07-2026.
Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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 27.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 17.07.2026
- Energiattest datert 22.07.2026
- Vedtekter datert 06.05.2025
- Husordensregler datert 02.04.2008
- Protokoll fra årsmøte datert 12.05.2026
- Bygningstegninger datert 08.02.1990
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 20.07.2026
- Matrikkelrapport datert 17.07.2026
- Grunnkart datert 17.07.2026
- Kommuneplankart datert 17.07.2026
- Reguleringsplankart datert 17.07.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 17.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
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
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
E-post: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen. God plass til en hyggelig sittegruppe.



Leiligheten inneholder gang, entré, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue og 3 soverom hvorav et soverom har



Lys og innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Fra gangen er det adkomst til leilighetens øvrige rom.



De store vinduene i stuedelen slipper inn rikelig med naturlig lys.



Romslig stue og spisestue med plass til både sofagruppe og spisebord.



Stuen har slipt parkett på gulvet og malte veggflater.



Vinduene er fra 2016 og slipper inn rikelig med dagslys.



En egen del av stuen er tilrettelagt for en hyggelig TV-krok.



Gjennomgående planløsning mellom stue og spisestue.



Åpne overganger mellom rommene binder stue og spisestue sammen.



God plass til mediemøbler og TV-oppsett.



Stilrent og praktisk kjøkken fra IKEA, montert i 2022, med integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.



Rikelig med skap- og benkeplass. Benkeplate i laminat.



Underlimt vask og glassplate over benken for enkelt renhold.



Fra kjøkkenet er det enkel tilgang til spisestuen.



God arbeidsbelysning under overskapene.



Kjøkkenvindu med utsyn mot grønne fellesarealer.



Praktiske løsninger og gjennomtenkte detaljer.



Her er det god plass til å utfolde seg kulinarisk.



Leiligheten har tre soverom. Her er hovedsoverommet med god plass til dobbeltseng.



Rommet har garderobeløsning og tilgang til bod.



Soverom nummer to, også med plass til dobbeltseng og garderobe.



Overflater i soverommene ble modernisert i perioden 2018-2020.



Det tredje soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Ny parkett på gulvet og malte veggflater.



Bad med flislagt gulv med elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin.



Badet er utstyrt med dusjkabinett og plass til vaskesøyle.



Baderomsinnredning med nedfelt servant og god oppbevaringsplass.



Praktisk med separat toalettrom.



Balkongen har slitesterkt terrassebord i Møre Royal.



Balkongene i borettslaget ble byttet i forbindelse med fasadeoppgradering i 2016.



Utsikt over nærområdet fra balkongen.



Et hyggelig uterom for morgenkaffen.



Leiligheten har fast utvendig parkering. Det er i tillegg lagt opp felles ladeanlegg.



Bygget fikk ny fasadekledning med Steni-plater og etterisolering i 2015/16.



Fra leiligheten er det kort vei til både sentrum og naturområder.



Leiligheten ligger i et stille og rolig nabolag.

Plantegning

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.

NESTÅSVEIEN 6B

Nabolaget Vollen/Ramnfloget - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ramnfloget	Linje 3	**4 min** 0.3 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	**6 min** 2.7 km
Bodø lufthavn		**12 min**

SKOLER

Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	**16 min** 1.3 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser	**20 min** 1.6 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**9 min** 3.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**11 min**

«Stille og rolig plass med få overraskelser»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

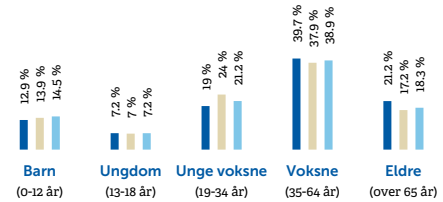
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vollen/Ramnfloget	915	452
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lillevollen barnehage (1-5 år) 73 barn	**3 min** 0.3 km
Vollen naturbarnehage (1-5 år) 88 barn	**7 min** 0.6 km
Stordalen friluftsbarnehage (1-5 år) 45 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Volden PostNord	**9 min** 0.7 km
Joker Langåsen PostNord, søndagsåpent	**10 min** 0.9 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

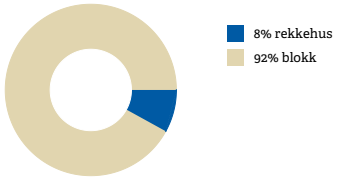
GATEPARKERING

Lett 87/100

SPORT

Volden ballslette Ballspill	**8 min** 0.6 km
Stordalen kunstgressbane Fotball	**10 min** 0.8 km
Feel24 Bodø Performance	**21 min**
Feel24 Rønvika	**6 min**

BOLIGMASSE



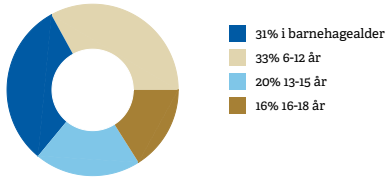
«Stille og rolig, velholdt strøk. Perfekt for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

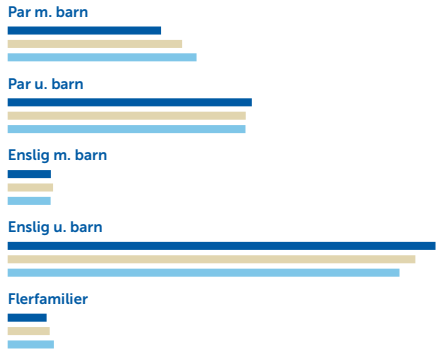
VARER/TJENESTER

City Nord	**8 min**
Sykehusapoteket i Bodø	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



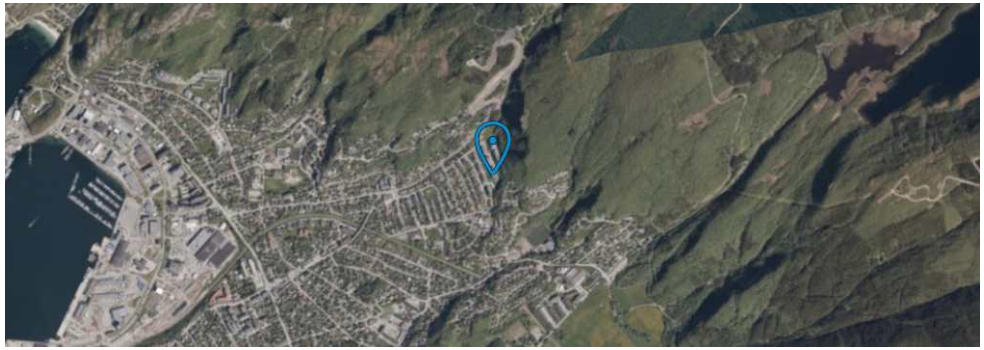
FAMILIESAMMENSETNING

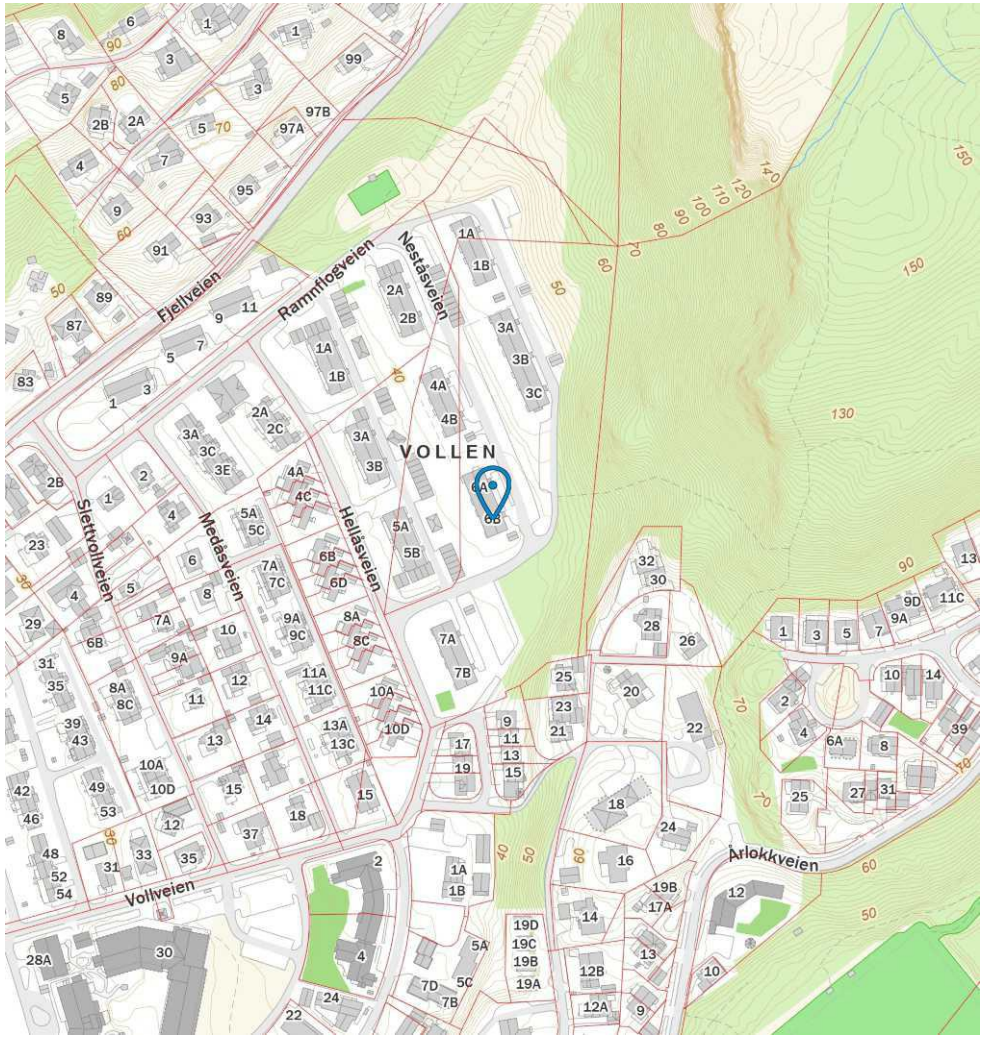


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**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 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Ramnfloget Borettslag

Tirsdag 06.05.2025, kl. 17:00 Sted: Digital gjennomføring via www.nobl.no

Digital gjennomføring av årets ordinære generalforsamling

Styret inviterer til digital ordinær generalforsamling.

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

- **Generalforsamling vil være åpen for avstemming på "Min side" fra tirsdag 6. mai kl. 17:00 til onsdag 7. mai kl. 12:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil andelseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Andelseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Generalforsamling Ramnfloget Borettslag» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil andelseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver andel som kan avgi stemme. Dersom en andel har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av andelen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant. **Det åpnes derfor for en spørsmål/svar seanse i forkant, på "Min side" i tidsrommet 5. mai fra kl. 08:00 til kl. 18:00.**
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.
- Dersom en andelseier ikke har mulighet til å delta på årets generalforsamling elektronisk, kan man henvende seg til styret for å delta med avkrysningsskjema.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Beate Vading velges som møteleder.

Styrets innstilling: Beate Vading

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

Styrets innstilling: Boligbyggelaget NOBL, ved Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Stein Horn til å signere protokoll

Styrets innstilling: Stein Horn

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Saksliste godkjennes slik den foreligges

Styrets innstilling: Sakslisten godkjennes slik den foreligger.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Styrets innstilling: Boligbyggelaget NOBL, ved Simen Benonisen

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Revisjonsberetningen var ikke ferdigstilt før innkallingen til generalforsamlingen måtte sendes ut innen for lovkravet om antall dager før møtet. Revisjonsberetningen vil derfor bli ettersendt fra styret når den foreligger, før generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår ingen økning av honoraret fra 2024. Honoraret settes derfor til 170 000. Fordeling mellom styrets medlemmer skjer ved første styremøte etter nytt styre er satt.

Styrets innstilling: Det foreslås et styrehonorar for perioden 2025/2026 på kr. 170

000

5. SAK FRA STYRET - VEDTEKTSENDRING PUNKT 8-1 OM STYRET

Styret foreslår en vedtektsendring av punkt 8-1 (1) om styresammensetningen i borettslaget. Styret foreslår å redusere antall styremedlemmer fra fire medlemmer til tre medlemmer.

Dagens ordlyd:

"8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer."

Forslag til ny ordlyd:

"8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer".

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektenes punkt 8-1 (1) slik at ordlyden blir som følger: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Stein Horn
Styremedlem, Kirsti Anita Mentzoni
Styremedlem, Linda Merethe Hansen
Styremedlem, Lars Jørgen Sandvik
Styremedlem, Beate Vading
Varamedlem, Sigrid Vigdisdatter Berg
Varamedlem, Tobias Pettersen
Varamedlem, Renate Johannessen
Varamedlem, Martine Sørvik Hansen

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Beate Vading velges for 2 år.

Styrets innstilling: Beate Vading velges til styrets leder

6.2 Valg av styremedlemmer

Det er tre kandidater til vervene som styremedlem:

Stein Horn velges for 1 år

Kristina Johansen velges for 2 år

Sigrid Vigdisdatter Berg velges for 2 år

Forslag til vedtak: Det foreslås at følgende blir valgt som styremedlemmer på valg;

Stein Horn velges for 1 år

Kristina Johansen Velges for 2 år

Sigrid Vigdisdatter Berg. Velges for 2 år

Styrets innstilling: Styret innstiller følgende som styremedlemmer;

Stein Horn

Kristina Johansen

Sigrid Vigdisdatter Berg

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Forslag til varamedlemmer i styret-2025

Renate Johannesen

Lars Sandvik

Linda Merethe Hansen

Ulf Olsen

Styrets innstilling: Styret innstiller følgende varamedlemmer i styret 2025;

Renate Johannesen

Lars Sandvik

Linda Merethe Hansen

Ulf Olsen

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Forbud mot El-sparkesykler og El-sykler

Grunnet brannfare og at rømningsveier skal være tilgjengelige ved nødstilfeller og evakuering settes det forbud mot oppbevaring/parkering og ladding av El-sparkesykler og El-sykler i trapperommene i Ramnfloget Borettslag.

Forslag til vedtak: Forbud mot oppbevaring/parkering og ladding av el-sparkesykler og el-sykler ved inngangsparti og i trapperom i Ramnfloget Borettslag.

Det settes forbud mot oppbevaring/parkering og ladding av el-sparkesykler og el-sykler i inngangsparti og i trapperom. Dette fordi det er forbundet med brannfare. Rømningsveier skal være ryddige og tilgjengelige ved evakuering.

Disse fremkomstmidlene kan oppbevares i egen bod eller på sykkel rom. Ladding skal foregå under oppsyn i egen leilighet eller i søppel skur på dagtid. (må ikke sperre for søppeltømming)

Styrets innstilling: Styret innstilling er at det blir gitt forbud mot oppbevaring/ parkering og ladding av el-sparkesykler og el-sykler ved inngangsparti og i trapperom i Ramnfloget Borettslag.

7.2 Brannsikkerhet i fellesarealer

Hvordan er brannsikkerhet i fellesarealer, for eksempel røykvarslere, brannvarslingsanlegg og brannslukkingsapparat/slukkeutstyr i oppganger?

Forslag til vedtak: Brannsikkerheten i borettslaget fellesområder ansees å være tilfredsstillende. Vi har hatt branntilsyn siste gang 2021, hvor vi byttet ut alle brannslukningsapparatene i alle leilighetene. Leilighetene er egne brann enheter og bygningsmassen er hovedsakelig i betong. Det er derfor ikke ansett et behov for egne røykvarslere i oppgangene.

Det er ønskelig at mest mulig som ikke brukes i kjelleretasjen/ boder blir kastet, dette for bedre oversikt og at brennbart materiale ikke samler seg unødvendig opp. Vi oppfordrer beboere om å vende på brannslukningsapparatene en gang pr. år.

Som ekstra sikkerhet foreslår styret å ordner med brannslukningsapparat ABC som blir plassert ved inngangspartiene i alle oppganger.

Styrets innstilling: Styret bestiller og plasserer ut brannslukningsapparat ABC ved alle inngangsparti i alle oppganger.

7.3 El-sparkesykler og el-sykler

Borettslaget mangler mulighet for egnet ladding og oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler. Da det ikke er tillatt med ladding eller oppbevaring i oppganger er det midlertidig henvist til l kan lades i søppel skur, men hovedsakelig i egen leilighet. Det er ønskelig med en mer optimal/permanent løsning.

På sikt er tanken at når økonomien tilsier det skal vi gå til innkjøp/etablering av underjordisk søppelannlegg. Da er tanken at eksisterende søppel skur blir gjort i stand til sykkel boder.

Forslag til vedtak: Det er gis forbud mot ladding og oppbevaring av el-sparksykkel og el-sykler i trapperommene. El-sparkesykler og el-sykler skal lades under oppsyn, derfor skal dette skje i egen leilighet eller i søppel skur.

Det arbeides med ny el-installasjon på utsiden av leilighetene, dette er pr. i dag er tatt ut av drift grunnet nødvendige reparasjoner. På sikt når økonomien tilsier det skal ønsker vi gå til innkjøp/etablering av underjordisk søppelannlegg. Da er tanken at eksisterende søppel boder blir gjort i stand til sykkel bod.

Styrets innstilling: Innstilling; Det er gis forbud mot ladding og oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler i trapperommene.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Ramnfloget Borettslag

Organisasjonsnummer: 954744736

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 86

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Stein Horn
Styremedlem, Kirsti Anita Mentzoni
Styremedlem, Linda Merethe Hansen
Styremedlem, Lars Jørgen Sandvik
Styremedlem, Beate Vading
Varamedlem, Sigrid Vigdisdatter Berg
Varamedlem, Tobias Pettersen
Varamedlem, Renate Johannessen
Varamedlem, Martine Sørvik Hansen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden:5
Dugnader, felles tiltak:1(foregår over en uke)

Vedlikeholdsarbeid: Har vært mye vedlikehold arbeide fra Bravida grunnet dårlig ledningsnett til utelys og utendørs kontakter. Det er utlyst anbud via Nobl for og forbedre og skifte ut gammelt ledningsnett og utelys/strømmbokser.

Ramnfloget brl har pr tiden en tilfredsstillende økonomi slik at det utlyste anbudet blir ikke å resultere i økt husleie.

Styret har bevist gått inn for å holde alle kostnader nede. Vi har en del skader etter brøyting i vinter og vil gå inn i en dialog med brøyteselskapet om forsiktighet ved neste års brøytesesong. Det har også kommet noen klager på hyppighet ved at det kan ta lang tid før det brøytes.

Det planlegges ikke med husleie økning kommende periode, men skulle situasjon forandre seg vil alle andelseiere få beskjed i god tid. Styret har tenkt på å arrangere et beboermøte til høsten da vi ikke fikk anledning til a ha en fysisk generalforsamling i år.

Styret har startet en undersøkelse angående framleie av leiligheter og vil komme med mer informasjon om dette på beboermøtet.

Det er kommet en del saker på ladding av el sparkesykkel og elsykkel da disse laddes i oppgang og dette er ikke tillatt(se egen sak i siste ramnflognytt). Det er meget viktig at

vi alle respekterer dette pålegget. Styret vil komme med forslag om hvordan vi skal løse dette.

Annen informasjon:

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		8 628 936	7 636 092	8 628 723	8 628 936
Strøm elbil		18 034	12 226	10 000	20 000
SUM INNTEKTER		**8 646 970**	**7 648 318**	**8 638 723**	**8 648 936**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	20 163	11 850	11 850	13 430
Styrehonorar	2	116 000	150 000	150 000	170 000
Kontingent	3	31 110	32 120	32 120	31 110
Revisjonshonorar	4	16 531	15 388	16 000	17 150
Forretningsførerhonorar		227 040	242 173	250 700	223 900
Løpende kontrakter	5	1 017 108	1 021 649	966 400	1 052 200
Andre honorar og innleide tjenester	6	11 375	19 057	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	414 404	747 017	280 000	300 000
Forsikring	8	656 380	611 108	659 800	717 400
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 927 661	1 816 310	1 995 000	2 106 500
Energi		51 695	44 983	50 000	53 000
Andre driftsutgifter	10	6 255	10 331	16 500	12 950
Avskrivning driftsmidler	11	24 628	24 628	24 628	24 628
SUM KOSTNADER		**4 520 349**	**4 746 613**	**4 452 998**	**4 722 268**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**4 126 621**	**2 901 706**	**4 185 725**	**3 926 668**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		165 614	127 142	40 000	60 000
Rentekostnader		3 014 985	2 495 725	3 220 240	2 871 894
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-2 849 371**	**-2 368 583**	**-3 180 240**	**-2 811 894**
ÅRSRESULTAT		**1 277 250**	**533 122**	**1 005 485**	**1 114 774**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	7 150 920	7 150 920
Rehabilitering/påkostning	12	9 157 026	9 157 026
Andre driftsmidler	11	168 291	192 919
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**16 476 237**	**16 500 865**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		154 284	144 222
Forskuddsbetalt forsikring		705 385	647 741
Kundefordringer		29 312	14 465
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	4 654 171	4 413 743
Sum omløpsmidler		**5 543 152**	**5 220 171**
SUM EIENDELER		**22 019 389**	**21 721 036**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		8 600	8 600
Fond til fremtidig vedlikehold		960 000	480 000
Annen egenkapital		-36 062 861	-36 860 111
Sum egenkapital	14	**-35 094 261**	**-36 371 511**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	15	6 710 915	7 196 833
DNB	15	47 882 175	48 460 455
Borettsinnskudd	16	1 667 000	1 667 000
Sum langsiktig gjeld		**56 260 090**	**57 324 288**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		742 284	680 570
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		56 136	58 600
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		944	0
Påløpne renter		14 626	21 469
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		39 570	7 621
Sum kortsiktig gjeld		**853 561**	**768 260**
Sum gjeld		**57 113 650**	**58 092 547**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 019 389**	**21 721 036**
Pantestillelser	17	56 260 090	57 324 288

Sted:_____, dato:_____

Stein Horn
Styreleder

Kirsti Anita Mentzoni
Styremedlem

Lars Jørgen Sandvik
Styremedlem

Linda Merethe Hansen
Styremedlem

Beate Vading
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**4 451 912**	**5 041 895**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 277 250	533 122
Tilbakeføring avskrivninger	24 628	24 628
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 064 198	-1 147 734
B. Årets endringer disponible midler	**237 680**	**-589 983**
C. Disponible midler UB	**4 689 592**	**4 451 912**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	5 543 152	5 220 171
- Kortsiktig gjeld	-853 561	-768 260
Disponible midler	**4 689 592**	**4 451 912**
- Øremerket fremtidig vedlikehold	**960 000**	**480 000**
- Plasseringskonto	**2 913 469**	**2 814 077**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5010 Timelønn	9 250	0
5020 Feriepenger	944	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 895	11 850
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	75	0
Sum	**20 163**	**11 850**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	116 000	150 000
Sum	**116 000**	**150 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder honorarperiode 02.05.2024 - 02.05.2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	31 110	32 120
Sum	**31 110**	**32 120**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	16 531	15 388
Sum	**16 531**	**15 388**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	112 295	153 484	116 500	116 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	229 710	206 619	182 000	212 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 119	14 429	7 500	15 700
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	47 359	47 258	48 900	49 000
6780 Kontrakter diverse	4 545	19 483	0	4 800
6780 Skadedyrbekjempelse	6 250	4 375	0	0
6780 Kabel-tv/internett	597 347	576 002	611 500	654 200
Sum	1 017 108	1 021 649	966 400	1 052 200

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0	1 453
6730 Honorar for teknisk rådgivning	11 375	17 604
Sum	**11 375**	**19 057**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	9 397	14 049
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	331 727	701 372
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	37 724	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	35 555	31 595
Sum	**414 404**	**747 017**

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

Noter 45 Ramnfloget Borettslag org.nr. 954744736

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	647 741	599 763
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 639	11 345
Sum	**656 380**	**611 108**

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

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	889 519	793 836	872 700	996 300
6320 Renovasjon	603 157	544 489	644 300	675 200
7760 Eiendomsskatt	434 985	477 985	478 000	435 000
Sum	1 927 661	1 816 310	1 995 000	2 106 500

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	0	4 668
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	460	2 654
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	253	904
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 215	0
7740 Øredifferanser	0	-1
7770 Bank og kortgebyrer	2 417	1 735
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 910	163
7772 Andre gebyrer	0	207
Sum	**6 255**	**10 331**

Note 11 - Andre driftsmidler

	Elbilladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	246 280
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	246 280
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	77 989
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	168 291
Årets avskrivninger :	24 628
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1970	
Kostpris 1970	7 150 920
Rehabilitering / påkostning/parkeringsplasser 1989/1990/2011	8 660 158
Rehabilitering/Påkostning - Isolering av grunnmur 2016	496 867
Bokført verdi pr. 01.01.	**16 307 945**
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**16 307 945**

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 694 535	1 552 916
1934 Vedlikeholdskonto	2 913 469	2 814 077
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	46 167	46 750
Sum	**4 654 171**	**4 413 743**

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

Noter 45 Ramnfloget Borettslag org.nr. 954744736

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	8 600	8 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-36 860 111	-36 913 233
Annen egenkapital	797 250	53 122
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	960 000	480 000
Egenkapital pr. 31.12	**-35 094 261**	**-36 371 511**

Fond, sparing til fremtidig vedlikehold

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

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning
Lånenummer:	**12139599738**	**12132506181**	**15319992-2**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2010
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2050	30.06.2056	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	50 000 000	11 925 000
Lånesaldo 01.01:	4 542 801	43 917 653	7 196 833
Avdrag i perioden:	79 587	498 693	485 918
Lånesaldo 31.12:	**4 463 215**	**43 418 960**	**6 710 915**
Saldo 5 år frem i tid:	3 995 929	40 483 642	3 913 712

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	797 914	13 564 538
	7	767 296	5 371 072
	15	698 313	10 474 695
	5	668 433	3 342 165
	12	664 006	7 968 072
	4	634 126	2 536 504
	10	562 561	5 625 610
	4	532 680	2 130 720
	8	308 394	2 467 152
	4	278 145	1 112 580

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 48 394 963,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	1 667 000
Sum	**1 667 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 56 260 090,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 16 307 946,-.

Resultat og balanse med noter for Ramnfloget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramnfloget Borettslag

Styreleder	Stein Horn (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Kirsti Anita Mentzoni (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Beate Vading (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Lars Jørgen Sandvik (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Linda Merethe Hansen (sign.)	27.04.2025

Aas, Christina
17.07.2026
Signed
bankID

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

Christina Aas

Boligen

Neståsveien 6B
8011 BODØ

1804-30/258/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Nilsson, Fauske

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av bad, bytte av innredning og innsetting av dusjkabinett Årstall for arbeidet vites ikke da det er gjort av tidligere eier. Opplysninger hentet i tidligere egenerklæringsskjema

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran og utover det vites ikke

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?

• **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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med skifte av kjøkken i 2022 ble det installert nytt blandebatteri og servant på kjøkken. Det ble også installert waterguard.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Brattøy elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Bad Utskifting Varmekabelregulator og stikk (dobbel) Montering PAX avtrekksvifte m /fuktstyring og bryter. Dekkplate for avtrekksvifte

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Brattøy elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting stikkontakter og brytere på soverom og bod

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Brattøy elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Stikk over benk 2.stk Stikk vannstopp/elskuff under vask 1.stk ny kabel komfyr 2x4/4 m2. Trekking/tilkobling ny kurs stikk over benk/vask.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Brattøy elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montering ny bryter på vegg for taklampe i stue. Ny dobbelt stikk på vegg i stue. Festing av kabel. Ny dobbelt stikk på soverom.

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 om 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 om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Det legges opp infrastruktur for elbil -lader til hver parkeringsplass. Arbeidet skal ferdigstilles august/september 2026.

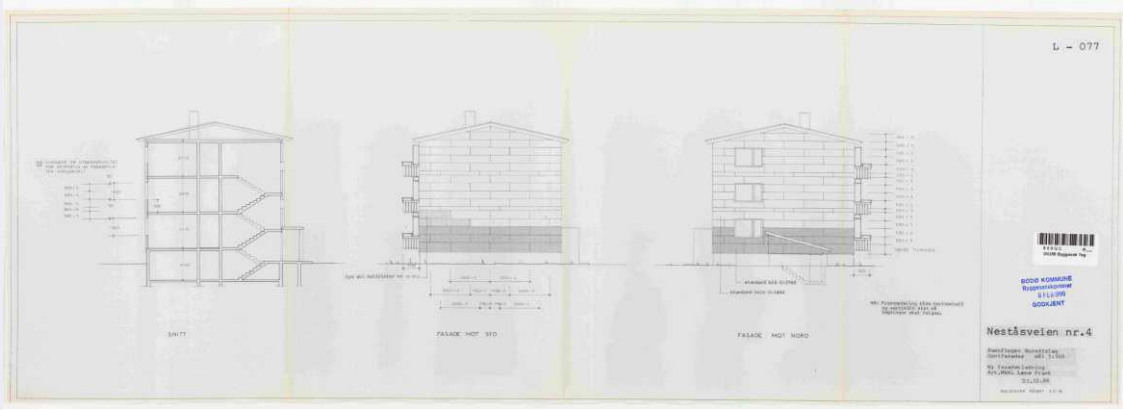
Bolig selges med boligselgerforsikring

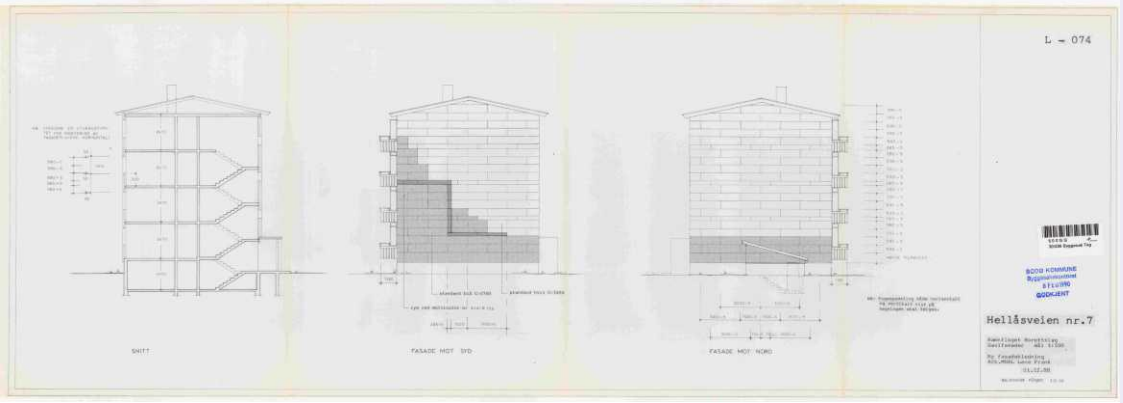
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

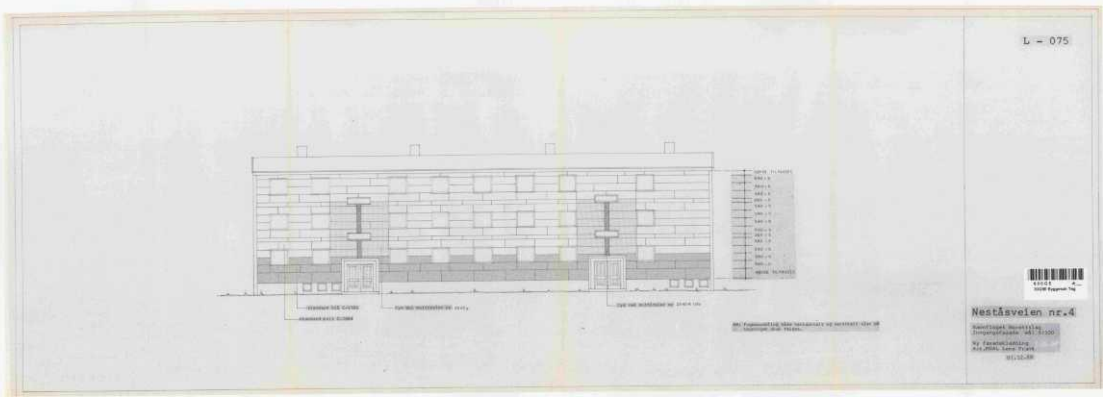
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

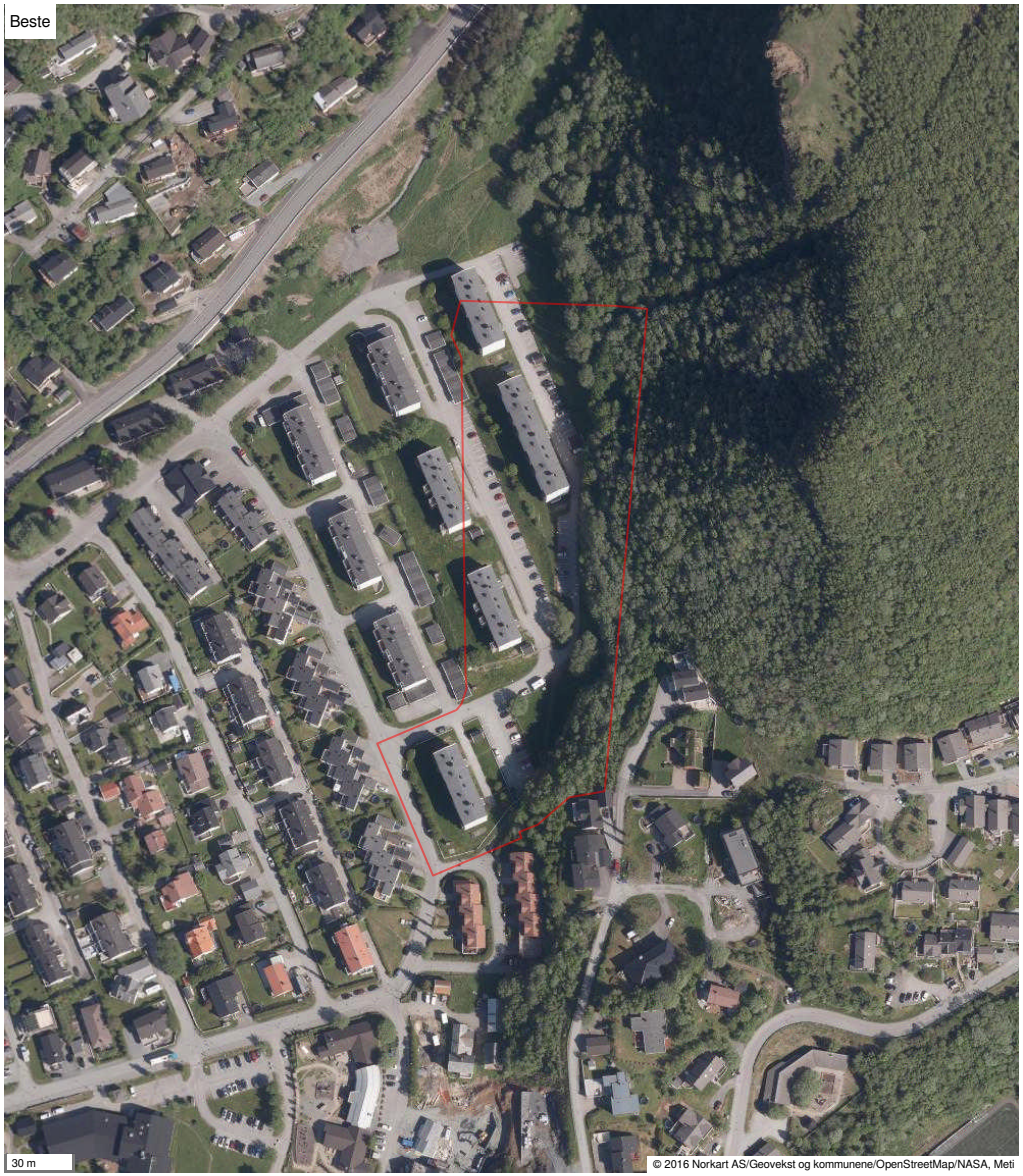



L - 074
SNITT
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
Hellåsveien nr.7

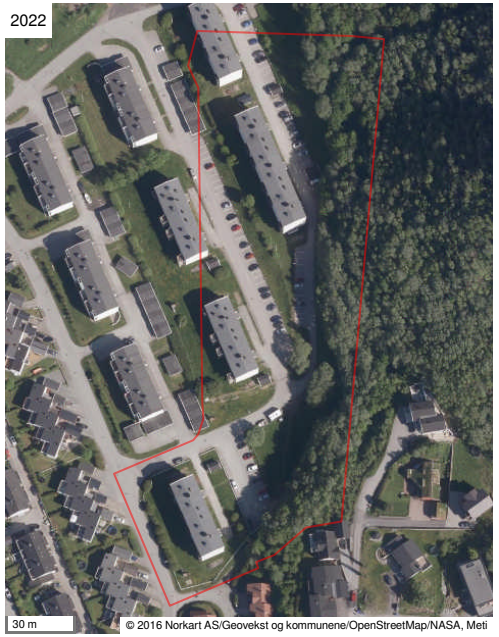

L - 075
Neståsveien nr.4

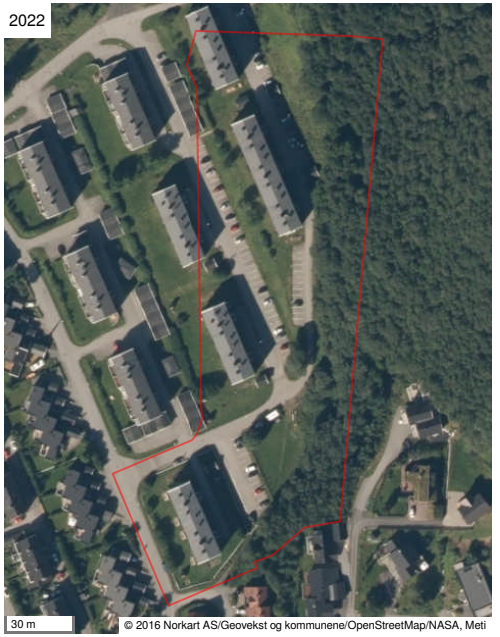
Utskriftsdato: 17.07.2026

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 30/258//



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.

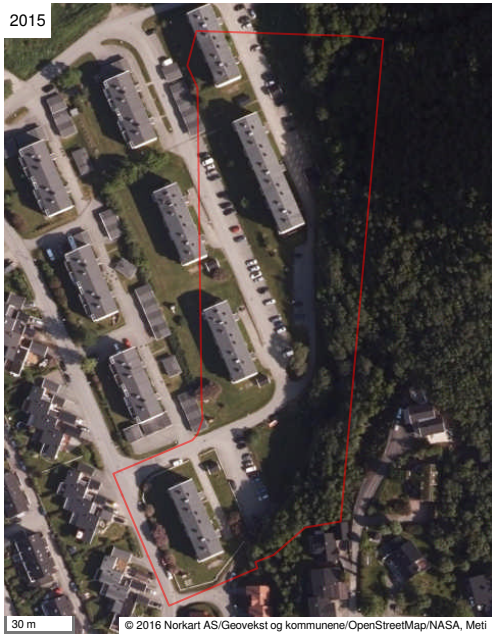








2015



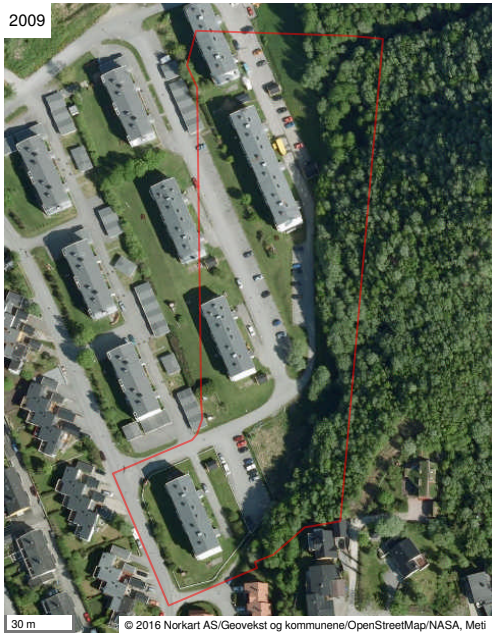
2014



2010



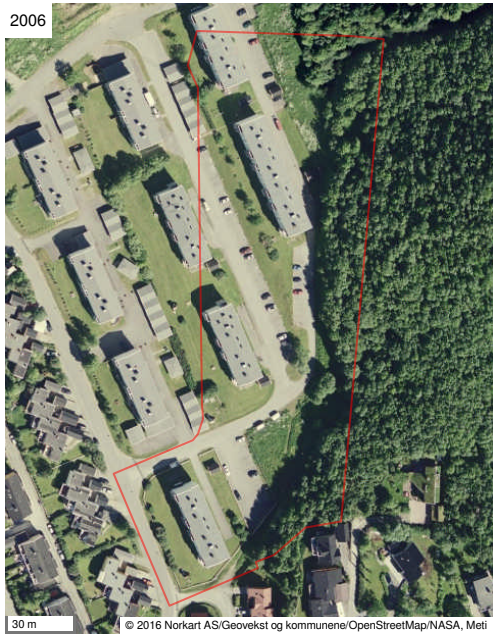
2009



2009



2006



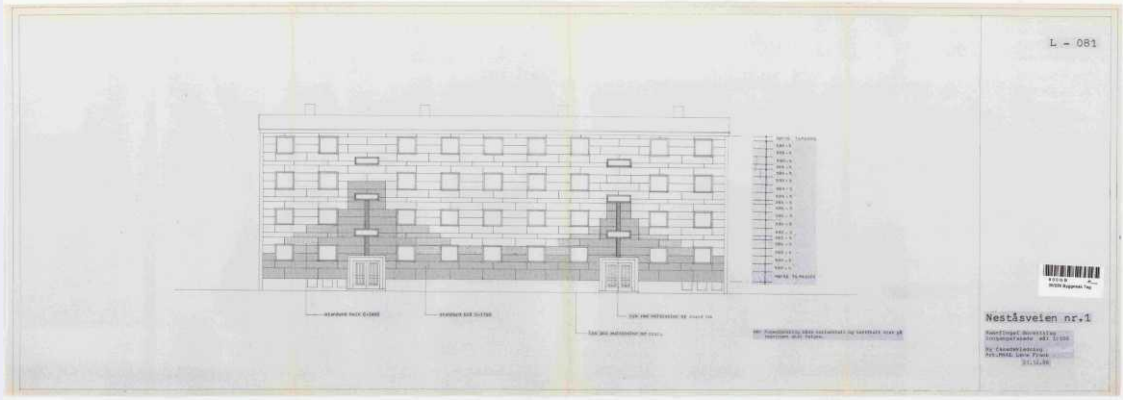
2004

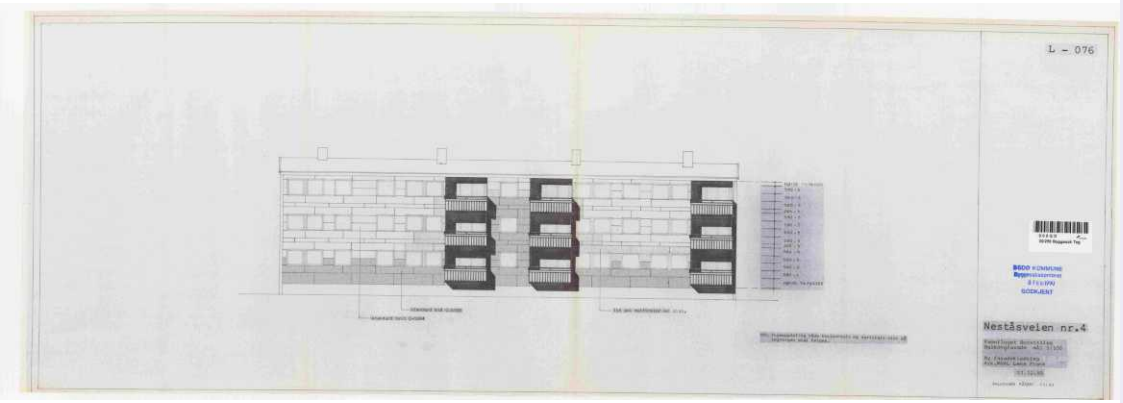


2002




1946
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


L - 081
Neståsveien nr.1



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ramnfloget Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Digital gjennomføring via www.nobl.no.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Avstemming: 18 stemmer for, 1 stemme blankt

Vedtak: Beate Vading velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Avstemming: 17 stemmer for, 2 stemmer blankt.

Vedtak: Boligbyggelaget NOBL, ved Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Avstemming: 17 stemmer for, 2 stemmer blankt.

Vedtak: Stein Horn velges til å signere protokoll

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Avstemming: 17 stemmer for, 2 stemmer mot.

Vedtak: Saksliste og innkalling godkjennes slik den foreligger.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Totalt antall stemmeberettigede: 19
Ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:

Avstemming: 15 stemmer for, 4 stemmer blank.

Vedtak: Årsregnskap for 2024 godkjennes.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Forslag til vedtak:
Styret foreslår ingen økning av honoraret fra 2024. Honoraret settes derfor til 170 000.
Fordeling mellom styrets medlemmer skjer ved første styremøte etter nytt styre er satt.

Styrets innstilling:
Det foreslås et styrehonorar for perioden 2025/2026 på kr. 170 000

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

Vedtak:

Avstemming: 13 stemmer for, 1 stemme mot og 4 stemmer blankt.

Vedtak kr.: 170.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/26

5. SAK FRA STYRET - VEDTEKTSENDRING PUNKT 8-1 OM STYRET

Styret foreslår en vedtektsendring av punkt 8-1 (1) om styresammensetningen i borettslaget.
Styret foreslår å redusere antall styremedlemmer fra fire medlemmer til tre medlemmer.

Dagens ordlyd:

"8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer."

Forslag til ny ordlyd:

"8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer".

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Vedtak:

Avstemming: 15 stemmer for, 1 stemme mot og 2 stemmer blankt.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektenes punkt 8-1 (1) slik at ordlyden blir som følger: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Avstemming: 16 stemmer for.

Vedtak: Beate Vading velges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Vedtak og avstemming:
Stein Horn valgt - 16 stemmer for.
Sigrid Vigdisdatter Berg, valgt - 15 stemmer for.
Kristina Johansen, valgt - 14 stemmer for.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Vedtak og avstemming:

Renate Johannesen valgt - 16 stemmer for.
Lars Sandvik valgt - 15 stemmer for.
Linda Merethe Hansen valgt - 15 stemmer for.
Ulf Olsen valgt - 15 stemmer for.

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Beate Vading, valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Beate Vading, valgt i 2024 for 2 år.
Styremedlem: Stein Horn, valgt i 2025 for 1 år.
Styremedlem Kristina Johansen, valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem Sigrid Vigdisdatter Berg, valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem: Renate Johannesen, valgt i 2025 for 1 år.
Varamedlem: Lars Sandvik, valgt 2025 for 1 år
Varamedlem: Linda Merethe Hansen, valgt 2025 for 1 år
Varamedlem: Ulf Olsen, valgt 2025 for 1 år

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Forbud mot El-sparkesykler og El-sykler

Grunnet brannfare og at rømningsveier skal være tilgjengelige ved nødstilfeller og evakuering settes det forbud mot oppbevaring/parkering og ladding av El-sparkesykler og El-sykler i trapperommene i Ramnfloget Borettslag.

Vedtak:

Avstemming: 16 stemmer for, 1 stemme mot og 1 stemme blankt.

Vedtak:
Forbud mot oppbevaring/parkering og ladding av el-sparkesykler og el-sykler ved

inngangsparti og i trapperom i Ramnfloget Borettslag.
Det settes forbud mot oppbevaring/parkering og ladding av el-sparkesykler og el-sykler i inngangsparti og i trapperom. Dette fordi det er forbundet med brannfare. Rømningsveier skal være ryddige og tilgjengelige ved evakuering.
Disse fremkomstmidlene kan oppbevares i egen bod eller på sykkel rom. Ladding skal foregå under oppsyn i egen leilighet eller i søppel skur på dagtid. (må ikke sperre for søppeltømming)

7.2 Brannsikkerhet i fellesarealer

Hvordan er brannsikkerhet i fellesarealer, for eksempel røykvarslere, brannvarslingsanlegg og brannslukkingsapparat/slukkeutstyr i oppganger?

Vedtak:

Avstemming: 18 stemmer for.

Vedtak: Brannsikkerheten i borettslaget fellesområder ansees å være tilfredsstillende. Vi har hatt branntilsyn siste gang 2021, hvor vi byttet ut alle brannslukningsapparatene i alle leilighetene. Leilighetene er egne brann enheter og bygningsmassen er hovedsakelig i betong. Det er derfor ikke ansett et behov for egne røykvarslere i oppgangene.
Det er ønskelig at mest mulig som ikke brukes i kjelleretasjen/boder blir kastet, dette for bedre oversikt og at brennbart materiale ikke samler seg unødvendig opp. Vi oppfordrer beboere om å vende på brannslukningsapparatene en gang pr. år.
Som ekstra sikkerhet foreslår styret å ordner med brannslukningsapparat ABC som blir plassert ved inngangspartiene i alle oppganger.

7.3 El-sparkesykler og el-sykler

Borettslaget mangler mulighet for egnet ladding og oppbevaring av el-sparkesykler og el-sykler. Da det ikke er tillatt med ladding eller oppbevaring i oppganger er det midlertidig henvist til l kan lades i søppel skur, men hovedsakelig i egen leilighet. Det er ønskelig med en mer optimal/permanent løsning.

På sikt er tanken at når økonomien tilsier det skal vi gå til innkjøp/etablering av underjordisk søppelannlegg. Da er tanken at eksisterende søppel skur blir gjort i stand til sykkel boder.

Vedtak:

Avstemming: 17 stemmer for, 1 stemme mot.

Vedtak: Det er gis forbud mot ladding og oppbevaring av el-sparksykkel og el-sykler i trapperommene. El-sparkesykler og el-sykler skal lades under oppsyn, derfor skal dette skje i egen leilighet eller i søppel skur.
Det arbeides med ny el-installasjon på utsiden av leilighetene, dette er pr. i dag er tatt ut av drift grunnet nødvendige reparasjoner. På sikt når økonomien tilsier det skal ønsker vi gå til innkjøp/etablering av underjordisk søppelannlegg. Da er tanken at eksisterende søppel boder blir gjort i stand til sykkel bod.

8. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Ramnfloget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Beate Vading (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Stein Horn (sign.)	08.05.2025

VEDTEKTER

for **Ramnfloget** borettslag org nr 954 744 736
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.11.68, 26.05.04, 23.05.18, 25.05.20 sist endret 06.05.25.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes til styret.

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

(5) Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor en kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsbereder som skyldes elde eller ikke selvforskylt skade.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

enova

Energiattest

Adresse	
Neståsveien 6B, 8011 BODØ	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323130**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **186996798**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **258**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
232,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
295,62 kWh/m²	**25 719 kWh**

Neståsveien 6B, 8011 BODØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Neståsveien 6B, 8011 BODØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Ramnfloget Borettslag

Tirsdag 12.05.2026, kl. 17:30 Sted: Saltvern skole. C-rom (vinduer ut mot Langåsveien)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til 200 000,- for 2026/2027

Styrets innstilling: Styret innstilning er at styrehonoraret økes til 200 000,- for 2026/2027

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Beate Vading
Styremedlem, Sigrid Vigdisdatter Berg
Styremedlem, Kristina Johansen
Styremedlem, Stein Horn
Varamedlem, Ulf Olsen
Varamedlem, Lars Jørgen Sandvik
Varamedlem, Linda Merethe Hansen
Varamedlem, Renate Johannessen

4.1 Valg av styremedlem

Ulf Olsen, Hellåsveien 7 velges inn i styret 2 år

Ole Kristian Persen, Neståsveien 3c velges inn i styret 1 år

Forslag til vedtak: Styret foreslår Ulf Olsen 2 år Ole Kristian Persen for 1 år som styremedlem i

Styrets innstilling: Styret foreslår å innstille Ulf Olsen 2 år Ole Kristian Persen for 1 år som styremedlem i Ramnfloget borettslag.

4.2 Valg av varamedlem

Stein Horn, går ut av styret og velges til varamedlem.

Kristina Johansen går ut av styret og velges til varamedlem

Renate Johannessen velges som varamedlem

Lars Jørgen Sandvik velges som varamedlem

Forslag til vedtak: Forslag til varamedlemmer;

Stein Horn som varamedlem.

Kristina Johansen velges til varamedlem

Renate Johannessen velges som varamedlem

Lars Jørgen Sandvik velges som varamedlem

Styrets innstilling: Styret foreslår å innstiller;

Stein Horn som varamedlem.

Kristina Johansen velges til varamedlem

Renate Johannessen velges som varamedlem

Lars Jørgen Sandvik velges som varamedlem

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Restaurere bomberom

Vi har diskutert dette i Hellåsveien 7A og B, og det er bred enighet om at vi ønsker å få restaurert bomberommene sånn at de er i brukbar stand med tanke på situasjonen vi befinner oss i.

Forslag til vedtak: Nødutgang må gjenåpnes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme imot forslaget om å gjenåpne tilfluktsrommene, slik de tidligere var.

Tilfluktsrommene er tidligere tatt ut av listen over godkjente tilfluktsrom, og både ventilasjon og nødutganger er fjernet på et tidligere tidspunkt.

Rommene kan benyttes som tilfluktsrom med åpen dør. I så fall forutsettes det at beboerne i fellesskap sørger for rydding og klargjøring av rommene. Dersom rommene skal settes tilbake til tidligere standard, herunder med sluser, ventilasjon og nødutganger, vil dette medføre betydelige kostnader.

Styret understreker at det er et kommunalt og statlig ansvar å sørge for tilgjengelige tilfluktsrom for byens befolkning. Dersom det blir gitt pålegg fra ansvarlige myndigheter om at rommene må settes i stand og gjøres tilgjengelige, vil det også være aktuelt med offentlig støtte til dette.

5.2 Carport

Innhente pris på bygging av carport. Om det skal etableres el-bil lading på hver parkeringsplass, vil det kanskje være kostnadseffektivt å sette opp en evt carport først.

Forslag til vedtak: Styret innhenter pris på bygging av carporter.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme imot etablering av carporter på nåværende tidspunkt, av hensyn til den økonomiske situasjon pr tid.

Det er innhentet et kostnadsoverslag for etablering av carporter, hvor prisen er anslått til om lag kr. 200 000 per enhet. Det kan også bli behov for omfattende ombygninger med sprengningsarbeider for å tilpasse tiltaket til eksisterende terreng, noe som vil medføre ytterligere kostnadsøkninger.

Styret vurderer at borettslaget allerede har en høy gjeldsbelastning, og vil på denne bakgrunnen fraråde opptak av nye lån, særlig i en usikker økonomisk situasjon, hvor renter kan øke.

Dette vil medføre betydelig økninger i felleskostnadene.

5.3 Rydding av kjeller

Kjelleren i Neståsveien 3A er full. Skulle ha vært tatt et tak og ryddet. Mulig en del ting etter gamle boligeiere som enda står der. Vet ikke hvordan det ser ut i de andre blokkene. Mulig å få gjort dette under vårdugnad?

Forslag til vedtak:

- Leie container
- Vedkommende får merke sine ting/sette det inn i bodene, innen en tidsfrist. Etter dette er det fritt frem og kaste ting i container.

Styrets innstilling: Styret innstilling er å stemme for rydding i kjellere og stiller seg positiv til tiltak.

Beboerne i hver oppgang må gå sammen om, og ta rede på hva som skal tas vare på og hva som kastes. Merk at alle må ha anledning til å kunne merke sine ting. Det leies inn containere til dette formålet hver vår til dugnad.

5.4 Fradeling og sammenføyning til eiendomsparsell gnr/bnr 1804/30/243

Vedtaket krever 2/3-flertall

Ramnfloget borettslag og Øvrevold borettslag skal inngå avtale om fradeling og sammenføying knyttet til eiendomsparsell gnr./bnr. 1804/30/243. Se vedlegg.

Bakgrunnen for saken er at Øvrevold borettslag i dag står som hjemmelshaver til eiendomsparsell 1804/30/243, mens det på denne eiendommen ligger boliger som tilhører Ramnfloget borettslag.

Formålet med avtalen er å bringe eiendomsforholdene og matrikkelgrunnlaget i

samsvar med den faktiske situasjonen ved å gjennomføre oppmålingsforretning i Bodø kommune, dele opp eiendom 1804/30/243, og deretter sammenføye relevant areal med Ramnflogets eiendom 1804/30/258, mens gjenværende areal skal sammenføyes med Øvrevolds eiendom 1804/30/241.

Avtalen mellom Ramnfloget og Øvrevold regulerer gjennomføring, ansvar, kostnader og partenes medvirkning i prosessen.

Tiltaket skal etter avtalen omfatte rekvisisjon og gjennomføring av oppmålingsforretning, matrikkelføring og nødvendig tinglysing, samt oppdeling av eiendom 1804/30/243 med etterfølgende sammenføying med eiendommene 1804/30/258 og 1804/30/241.

Dersom Bodø kommune eller Kartverket krever at tiltaket må gjennomføres som arealoverføring, fradeling, grensejustering eller en kombinasjon av disse fremgangsmåtene, har partene avtalt å følge den løsningen som er nødvendig for å oppnå samme sluttresultat.

Partene har avtalt å benytte Nobl advokat til bistand i prosessen, herunder utarbeidelse og innsending av nødvendige dokumenter til Bodø kommune og Kartverket, samt koordinering av signaturer og øvrige formalkrav. Nobl advokat vil ikke ta betaling for denne bistanden.

Øvrevold borettslag skal være rekvirent for oppmålingsforretningen overfor Bodø kommune, fordi Øvrevold er hjemmelshaver til eiendom 1804/30/243.

Avtalen fastsetter at endelig grenseforløp og berørt areal skal avklares gjennom oppmålingsforretningen.

Kostnadene ved gjennomføringen skal deles likt mellom partene, altså 50/50. Dette omfatter blant annet kommunale gebyrer for oppmålingsforretning og matrikkelføring, tinglysingsgebyrer, kostnader til nødvendige kart- og innmålingstjenester, samt øvrige kostnader som måtte oppstå.

Det er behov for generalforsamlingsvedtak. Saken legges derfor frem for behandling slik at Ramnfloget borettslag kan fatte nødvendig vedtak om å godkjenne gjennomføring av overføring og sammenslåing av areal i samsvar med avtalen.

Avtale om fradeling og sammenføying til eiendomsparsell ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i Ramnfloget borettslag godkjenner at deler av eiendomsparsell gnr./bnr. 1804/30/243, blir sammenføyd Ramnflogets eiendom gnr./bnr. 1804/30/258. Endelig grense blir fastsatt i henhold til oppmålingsforretning.

2. Styret gis fullmakt til å signere nødvendige dokumenter, avgi nødvendige erklæringer og gjennomføre de disposisjoner som er nødvendige for å realisere avtalen.

Styrets innstilling: Styret ber Generalfrsamlingen gi styret et mandat til og gjøre de praktiske vurderingene for at fordelingen kan endres og bli riktig.

5.5 Søppelhus og søppelhåndtering

Det har i tidligere møter vært tatt opp at styret ønsker å vurdere og eventuelt anskaffe en alternativ løsning for avfallshåndtering i Ramnfloget borettslag. For å kunne gjennomføre dette, må styret gis mandat til å foreta nødvendige endringer, herunder også til å endre bruken av dagens søppelhus.

Styret har gjennomført befaring sammen med Iris, som har kommet med sin faglige vurdering av egnede plasseringer for underjordisk avfallsanlegg. Det bør anlegges to lokasjoner.

Iris anbefaler at anlegget plasseres i skogkanten ved trappeadkomsten til Ramnfloget, i tilknytning til friarealet ved fotballplassen.

Andre lokasjon ble det vurdert at gressvollen på motsatt side, på toppen av Ramnflogveien, kan være et egnet område for etablering av et slikt anlegg

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret mandat til å endre bruken av eksisterende avfallsinstallasjoner, samt til å etablere nytt avfallsanlegg på to mulige lokasjoner på Ramnfloget borettslags eiendom, slik disse er beskrevet i saksfremstillingen.

Valg av endelig lokasjon skal vurderes i henhold til gjeldende regelverk, herunder krav til avstand til nærmeste avfallsanlegg, samt baseres på faglige vurderinger fra profesjonelle tilbydere. Det forutsettes også at nødvendige tillatelser innhentes fra Bodø kommune, herunder søknad om graving og etablering av anlegget.

Finansiering av det nye avfallsanlegget skal dekkes av borettslagets oppsparte vedlikeholdsmidler.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Generalforsamlingen gir styret nødvendig mandat til å vurdere, aktualisere og finne en hensiktsmessig løsning for avfallshåndtering i borettslaget.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		8 628 936	8 628 936	8 628 936	8 628 723
Strøm elbil		22 277	18 034	20 000	18 000
SUM INNTEKTER		**8 651 213**	**8 646 970**	**8 648 936**	**8 646 723**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	18 885	20 163	13 430	13 430
Styrehonorar	2	224 000	116 000	170 000	170 000
Kontingent	3	31 110	31 110	31 110	31 110
Revisjonshonorar	4	17 300	16 531	17 150	17 950
Forretningsførerhonorar		224 305	227 040	223 900	234 650
Løpende kontrakter	5	989 256	1 017 108	1 052 200	996 350
Andre honorar og innleide tjenester	6	19 500	11 375	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	262 363	414 404	300 000	350 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	0	400 000
Forsikring	8	714 139	656 380	717 400	742 605
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 734 947	1 927 661	2 106 500	1 856 100
Energi		39 187	51 695	53 000	55 000
Andre driftsutgifter	10	3 357	6 255	12 950	12 950
Avskrivning driftsmidler	11	24 628	24 628	24 628	24 628
SUM KOSTNADER		**4 302 977**	**4 520 349**	**4 722 268**	**4 904 773**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**4 348 236**	**4 126 621**	**3 926 668**	**3 741 950**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		162 848	165 614	60 000	130 000
Rentekostnader		2 876 667	3 014 985	2 871 894	2 634 396
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-2 713 819**	**-2 849 371**	**-2 811 894**	**-2 504 396**
ÅRSRESULTAT		**1 634 417**	**1 277 250**	**1 114 774**	**1 237 554**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	7 150 920	7 150 920
Rehabilitering/påkostning	12	9 157 026	9 157 026
Andre driftsmidler	11	143 664	168 291
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**16 451 609**	**16 476 237**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		144 222	154 284
Forskuddsbetalt forsikring		0	705 385
Kundefordringer		83 790	29 312
Erstatningsmessige skader		16 188	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	5 216 010	4 654 171
Sum omløpsmidler		**5 460 210**	**5 543 152**
SUM EIENDELER		**21 911 819**	**22 019 389**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		8 600	8 600
Fond til fremtidig vedlikehold		0	960 000
Annen egenkapital		-33 468 444	-36 062 861
Sum egenkapital	**14**	**-33 459 844**	**-35 094 261**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	15	6 197 171	6 710 915
DNB	15	47 260 619	47 882 175
Borettsinnskudd	16	1 667 000	1 667 000
Sum langsiktig gjeld		**55 124 790**	**56 260 090**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 062	0
Leverandørgjeld		70 102	742 284
Refusjon/utlegg		384	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		79 417	56 136
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		102	944
Påløpne renter		13 078	14 626
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		79 728	39 570
Sum kortsiktig gjeld		**246 873**	**853 561**
Sum gjeld		**55 371 663**	**57 113 650**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 911 819**	**22 019 389**
Pantestillelser	17	55 124 790	56 260 090

Sted:_____, dato:_____

Beate Vading
Styreleder

Sigrid Vigdisdatter Berg
Styremedlem

Kristina Johansen
Styremedlem

Stein Horn
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**4 689 592**	**4 451 912**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 634 417	1 277 250
Tilbakeføring avskrivninger	24 628	24 628
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 135 300	-1 064 198
B. Årets endringer disponible midler	**523 745**	**237 680**
C. Disponible midler UB	**5 213 337**	**4 689 592**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	5 460 210	5 543 152
- Kortsiktig gjeld	-246 873	-853 561
Disponible midler	**5 213 337**	**4 689 592**
- Herav plassert på egen bankkonto til fremtidig vedlikehold	**101 370**	**0**
- Herav øremerket fremtidig vedlikehold	**0**	**960 000**
- Herav satt på egen plasseringskonto	**1 702 049**	**2 913 469**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkrevde felleskostnader som disponible midler til ordinær drift. Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Noter 45 Ramnfloget Borettslag org.nr. 954744736

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5010 Timelønn	1 000	9 250
5020 Feriepenger	102	944
5400 Arbeidsgiveravgift	17 775	9 895
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	8	75
Sum	**18 885**	**20 163**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	224 000	116 000
Sum	**224 000**	**116 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder honorarperioder 02.05.2024 - 02.05.2025 og 05.05.2025 - 05.05.2026.

Ramnfloget Borettslag

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	31 110	31 110
Sum	**31 110**	**31 110**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	17 300	16 531
Sum	**17 300**	**16 531**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	155 301	112 295	116 500	129 700
6395 Sommer- og vinterkostnader	195 052	229 710	212 000	217 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 648	15 119	15 700	16 450
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	49 016	47 359	49 000	51 300
6780 Kontrakter diverse	9 502	4 545	4 800	5 000
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	5 340	0	0	0
6780 Skadedyrbekjempelse	13 125	6 250	0	0
6780 Kabel-tv/internett	546 272	597 347	654 200	576 900
Sum	989 256	1 017 108	1 052 200	996 350

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	19 500	11 375
Sum	**19 500**	**11 375**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	9 960	9 397
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	225 162	331 727
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	37 724
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	27 241	35 555
Sum	**262 363**	**414 404**

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

Noter 45 Ramnfloget Borettslag org.nr. 954744736

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	703 635	647 741
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	10 504	8 639
Sum	**714 139**	**656 380**

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

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	745 868	889 519	996 300	786 800
6320 Renovasjon	621 433	603 157	675 200	683 600
7760 Eiendomsskatt	367 646	434 985	435 000	385 700
Sum	1 734 947	1 927 661	2 106 500	1 856 100

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	398	460
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	595	253
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	1 215
7740 Øredifferanser	1	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 588	2 417
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	775	1 910
Sum	**3 357**	**6 255**

Note 11 - Andre driftsmidler

	Elbilladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	246 280
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	246 280
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	102 617
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	143 664
Årets avskrivninger :	24 628
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1970	
Kostpris 1970	7 150 920
Rehabilitering / påkostning/parkeringsplasser 1989/1990/2011	8 660 158
Rehabilitering/Påkostning - Isolering av grunnmur 2016	496 867
Bokført verdi pr. 01.01.	**16 307 945**
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**16 307 945**

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 344 307	1 694 535
1930 Fastrente6mnd - utløp juni 26	1 702 049	0
1931 Fastrentekonto3mnd - utløp mars 26	2 002 384	0
1934 Vedlikeholdskonto	0	2 913 469
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	65 900	46 167
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	101 370	0
Sum	**5 216 010**	**4 654 171**

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

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	8 600	8 600
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-35 102 861	-36 380 111
Årets resultat	1 634 417	1 277 250
Egenkapital 31.12	**-33 459 844**	**-35 094 261**

Negativ egenkapital

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Noter 45 Ramnfloget Borettslag org.nr. 954744736

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning
Lånenummer:	**12139599738**	**12132506181**	**15319992-2**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2010
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	4.304 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2049	30.03.2056	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	50 000 000	11 925 000
Lånesaldo 01.01:	4 463 215	43 418 960	6 710 915
Avdrag i perioden:	85 262	536 294	513 744
Lånesaldo 31.12:	**4 377 953**	**42 882 666**	**6 197 171**
Saldo 5 år frem i tid:	3 842 508	39 443 644	3 231 857

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	781 321	13 282 457
	7	751 339	5 259 373
	15	683 791	10 256 865
	5	654 532	3 272 660
	12	650 197	7 802 364
	4	620 939	2 483 756
	10	550 862	5 508 620
	4	521 603	2 086 412
	8	301 981	2 415 848
	4	272 360	1 089 440

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 46 525 432,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Ramnfloget Borettslag

Note 16 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	1 667 000
Sum	**1 667 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 55 124 790,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 16 307 945,-.

Resultat og balanse med noter for Ramnfloget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramnfloget Borettslag

Styreleder	Beate Vading (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Stein Horn (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Sigrid Vigdisdatter Berg (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Kristina Johansen (sign.)	06.04.2026

Til generalforsamlingen i Ramnfloget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ramnfloget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bodø, 23. april 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-04-23 21:40:52 UTC+02:00
Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-1652111

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Avtale om fradeling og sammenføying til eiendomsparsell gnr/bnr 1804/30/243

1. Parter

1. **Ramnfloget borettslag**
   Organisasjonsnummer: 954.744.736
   Heretter kalt **Ramnfloget**.

   og

2. **Øvrevold borettslag**
   Organisasjonsnummer: 952.261.525
   Heretter kalt **Øvrevold**.

Ramnfloget og Øvrevold kalles samlet **Partene**.

2. Bakgrunn og formål

Øvrevold står i dag som hjemmelshaver til eiendomsparsell gnr/bnr 1804/30/243 (eiendom 243). På eiendommen ligger det boliger tilhørende Ramnfloget.

Partene ønsker å få eiendomsforhold og matrikkelgrunnlag i samsvar med faktisk situasjon ved å gjennomføre oppmålingsforretning i Bodø kommune og oppdele eiendommen, og deretter gjennomføre sammenføying slik at relevant areal sammenføyes med Ramnflogets eiendom 1804/30/258 (“ eiendom 258”), og at gjenværende areal sammenføyes med Øvrevolds eiendom 1804/30/241 (“ eiendom 241”).

Avtalen regulerer gjennomføring, ansvar, kostnader og medvirkning.

3. Tiltakets omfang og fremgangsmåte

1. Tiltakene omfatter:
   1. rekvisisjon og gjennomføring av oppmålingsforretning,
   2. matrikkelføring og nødvendig tinglysing,
   3. oppdeling av eiendom 243 og etterfølgende sammenføying med eiendom 258 og 241, i tråd med formålet.
2. Dersom Bodø kommune eller Kartverket krever at tiltaket gjennomføres som arealoverføring, fradeling, grensejustering, eller en kombinasjon, er Partene enige om å følge den fremgangsmåten som kreves for å oppnå samme sluttresultat.

4. Bistand fra Nobl advokat

1. Partene er enige om å benytte **Nobl advokat** til bistand i forbindelse med prosessen, herunder utarbeidelse og innsending av nødvendige dokumenter til Bodø kommune og Kartverket, samt koordinering av signaturer og formalia.

2. Hver av Partene forplikter seg til å gi Nobl advokat nødvendig informasjon og dokumentasjon uten ugrunnet opphold, samt signere dokumenter som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.

5. Rekvirent og kontakt med Bodø kommune

1. **Øvrevold skal være rekvirent** av oppmålingsforretningen overfor Bodø kommune, ettersom Øvrevold står som hjemmelshaver til eiendom 243.
2. Øvrevold skal være formell mottaker av kommunens henvendelser, vedtak og gebyrgrunnlag, og skal holde Ramnfloget orientert om fremdrift og krav.
3. Ramnfloget skal medvirke ved å levere etterspurt dokumentasjon og signaturer uten ugrunnet opphold.

6. Areal og grenseforløp

1. Endelig grenseforløp og areal som berøres, fastsettes gjennom oppmålingsforretningen.
2. Dersom oppmålingsforretningen avdekker avvik som påvirker planlagt løsning, skal Partene i god tro samarbeide om justeringer som fortsatt oppfyller formålet i punkt 2.

7. Kostnader og fakturering (50/50 og viderefakturering)

1. Kostnader knyttet til gjennomføring av tiltaket deles **50/50** mellom Partene.
2. Kostnader omfatter blant annet:
    1. kommunale gebyrer for oppmålingsforretning og matrikkelføring,
    2. tinglysingsgebyrer,
    3. kostnader til nødvendige kart- og innmålingstjenester,
    4. øvrige kostnader som måtte oppstå
3. Der Øvrevold må stå som mottaker av regning, skal Øvrevold betale fakturaen ved forfall og deretter viderefakturere 50 prosent av fakturabeløpet til Ramnfloget.
4. Viderefakturering skal skje ved oversendelse av:
    1. kopi av originalfaktura og eventuelt spesifikasjon, og
    2. en viderefaktura fra Øvrevold til Ramnfloget på 50 prosent av beløpet.
5. Ramnfloget skal betale viderefaktura innen **10 dager** fra fakturadato. Partene kan velge betalingsfrist ved å fylle inn ønsket frist.

8. Samtykke fra panthavere og andre rettighetshavere

1. Partene er kjent med at oppdeling og tinglysing kan kreve samtykke fra panthavere og eventuelle andre rettighetshavere i den parsellen, eller de deler av parsellen, som berøres.
2. Øvrevold skal, som hjemmelshaver og rekvirent, innhente nødvendige samtykker fra panthavere knyttet til eiendom 243, samt øvrige samtykker som Bodø kommune eller Kartverket krever.
3. Ramnfloget skal bistå ved behov ved å signere nødvendige erklæringer som gjelder sluttresultatet, forutsatt at disse er i samsvar med denne avtalen.

9. Medvirkning og interne beslutninger

1. Partene skal stille med beslutningsdyktig representant i oppmålingsforretningen, eller gi skriftlig fullmakt.
2. Hver Part er ansvarlig for å innhente nødvendige interne vedtak i eget styre og fra generalforsamling.

10. Fremdrift

1. Partene skal arbeide for å sende inn rekvisisjon og nødvendig underlag uten ugrunnet opphold etter signering.
2. Dersom Bodø kommune eller Nobl advokat etterspør dokumentasjon, skal Partene levere dette innen rimelig tid.

11. Endringer og avvik

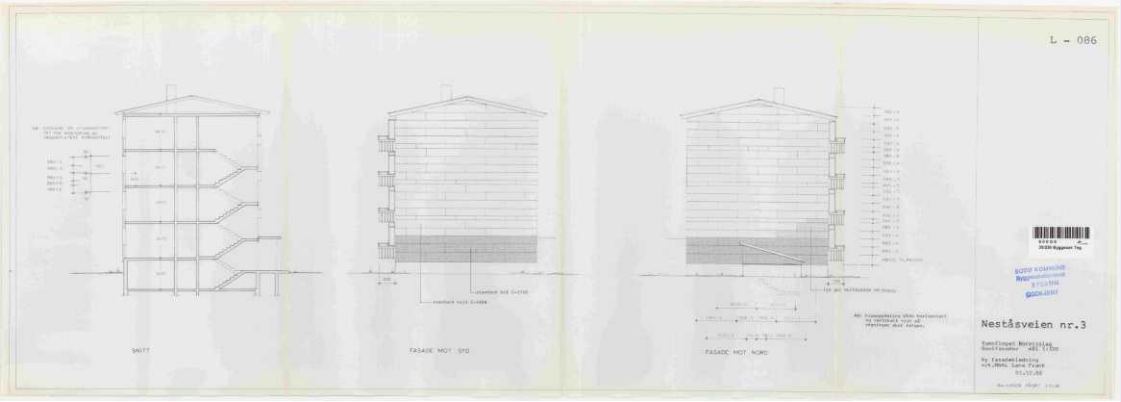
Dersom Bodø kommune eller Kartverket stiller vilkår som innebærer vesentlig endring i kostnader, fremdrift eller sluttresultat, skal Partene drøfte og avtale nødvendige justeringer skriftlig før videre gjennomføring.

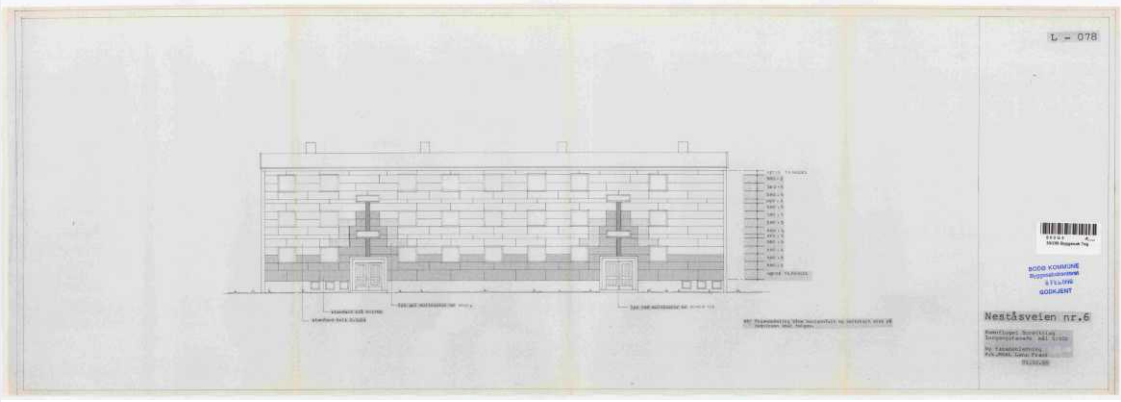
12. Varighet og opphør

Avtalen gjelder fra signering og frem til matrikkelføring og tinglysing er gjennomført og Partene har mottatt bekreftelse på endelig registrering, med mindre Partene avtaler noe annet skriftlig.

14. Signaturer

For Ramnfloget borettslag	**For Øvrevold borettslag**
Bodø,	**Bodø,**
_____	_____
_____	_____


L - 086
SNITT
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
Neståsveien nr.3


L - 078
Neståsveien nr.6

Husordensregler for Ramnfloget borettslag

Vedtatt av styret i Ramnfloget borettslag den 02.04.2008, jfr. borettslagets vedtekter pkt. 4-1 (5)

Husordensreglene er ment å skulle bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle i borettslaget, samtidig som de skal være med på å gjøre den enkelte leilighet til et trygt og koselig hjem for den enkelte beboer. Hver andelseier har ansvar for at reglene blir fulgt.

1 Tillitsvalgt

I hver oppgang skal det være en tillitsvalgt. Den tillitsvalgte har som oppgave å koordinere vask og vedlikehold av fellesarealer samt koordinere gjennomføring av dugnader. Den tillitsvalgte skal være et bindeledd mellom beboerne i oppgangen og borettslagets styre.

2 Vask av fellesarealer

Yttergang, trapper, trappeavsatser og kjellergang skal vaskes en gang i uken. Denne tjenesten/oppgaven utføres av ekstern leverandør.

Ytterligere vask av fellesarealer utføres etter nærmere avtale mellom beboerne i den enkelte oppgang, minst 1 gang pr. år.

3 Rydding av utearealer

Hver beboer har ansvar for at utearealer til enhver tid er ryddet (eks. snørydding foran inngang).

4 Lufting av tøy

Veranda og vinduer kan benyttes til lufting av tøy, så fremt dette ikke er til sjenanse for naboene. Risting eller banking av matter eller tepper fra veranda eller vindu er ikke tillatt.

5 Husdyrhold

Andelseierne kan ikke anskaffe eller holde husdyr så som hund eller katt uten først å ha innhentet skriftlig samtykke fra samtlige beboere i oppgangen.

Melding medfølgende samtykke fra beboerne skal sendes borettslagets styre.

6 Deltakelse i dugnadsarbeid

Den enkelte beboer plikter å delta i dugnadsarbeid eller annet fellesarbeid som arrangeres av borettslaget.

7 Bruk av fellesrom i kjelleren

Fellesrom er i utgangspunktet ment for oppbevaring av eiendeler tilhørende borettslaget. Dersom plassen tillater det, kan rommet benyttes for lagring av den enkelte beboers eiendeler så som sykler, barnevogner, ski og lignende. Alle gjenstander skal være merket med navn.

Fellesrom kan brukes til små reparasjoner dersom det ryddes ordentlig etterpå.

Gjenstander som skal kasseres må ikke bli stående lenger enn 4 uker.

8 Plassering av gjenstander i fellesarealer

Sykler, barnevogner, sparkstøttinger eller andre gjenstander må ikke settes slik at de hindrer eller vanskeliggjør ferdsel eller rømning. Nevnte gjenstander som ikke er i daglig bruk skal plasseres i kjelleren.

9 Ro og orden i blokka

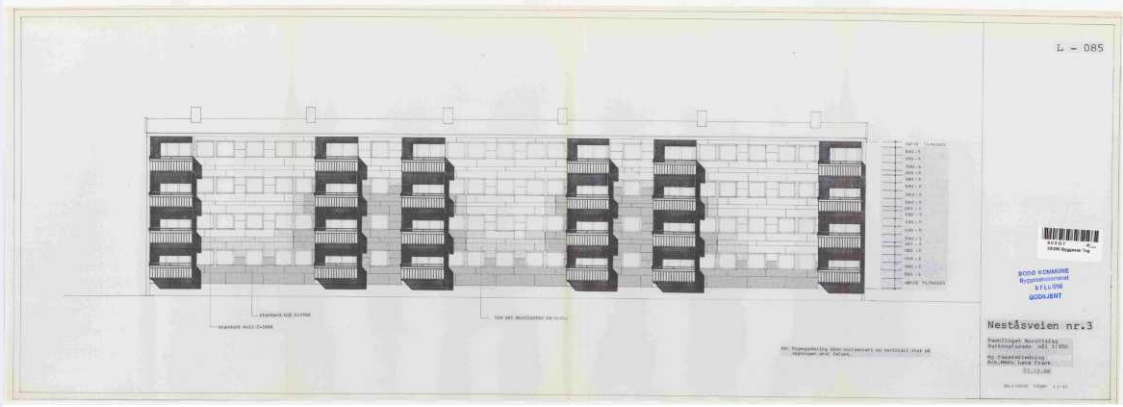
Etter klokken 23.00 skal det være ro i oppgangen og i leilighetene. Dør mellom trappeoppgang og kjeller skal alltid være låst.

Støyende bygningsarbeider bør unngås etter kl. 21.00.

Samtlige beboere i oppgangen har ansvar for at ytterdøren holdes låst etter klokken 22.00.

10 Søppelboder / miljøboder

Spyling av dunker for matavfall og restavfall skal skje etter hver tømming vår, sommer og høst.
Den enkelte beboer har ansvar for generell orden i miljøboden.
Avfall etter oppussing og lignende skal ikke fylle dunkene, heller ikke store esker/pappemballasje



Bodø kommune
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 20.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	30	Bnr:	258	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Neståsveien 6B, 8011 BODØ**						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

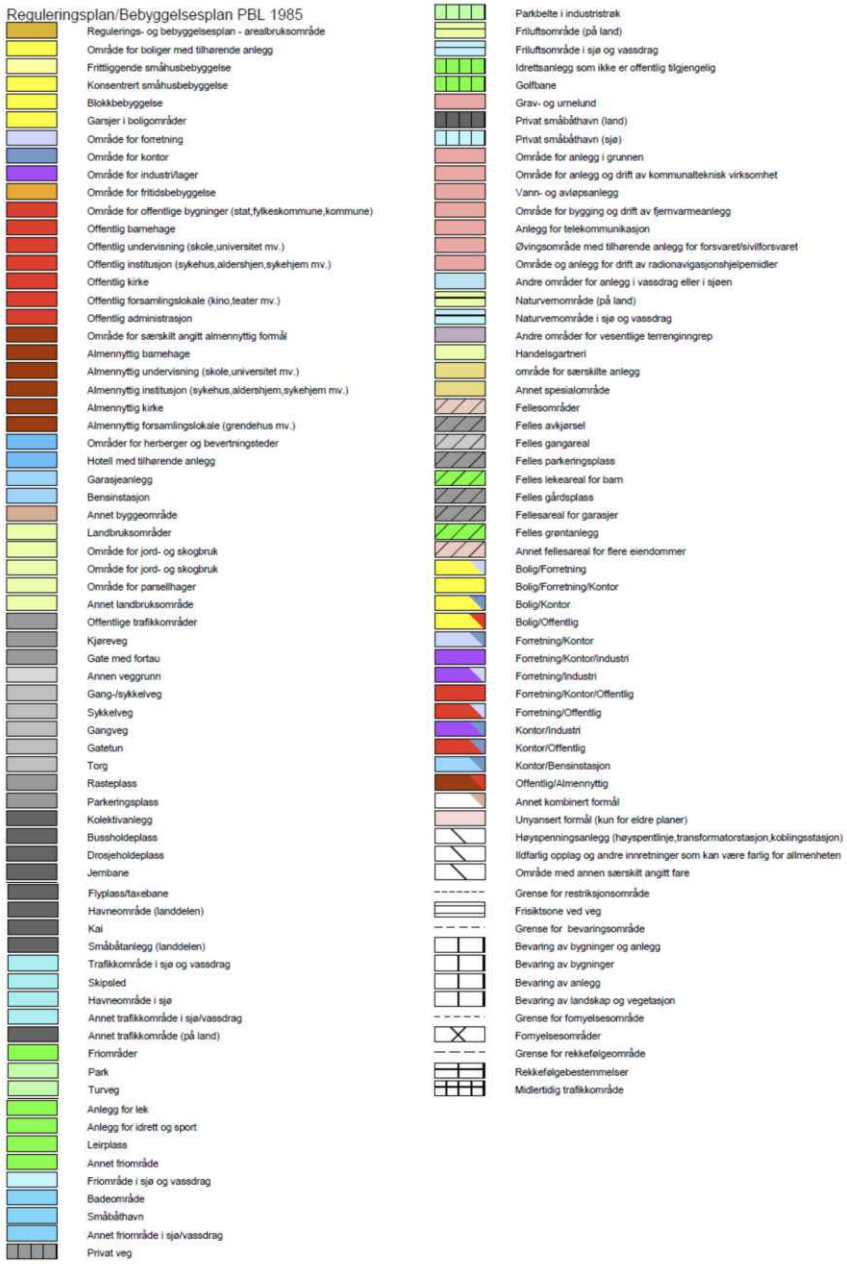
Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

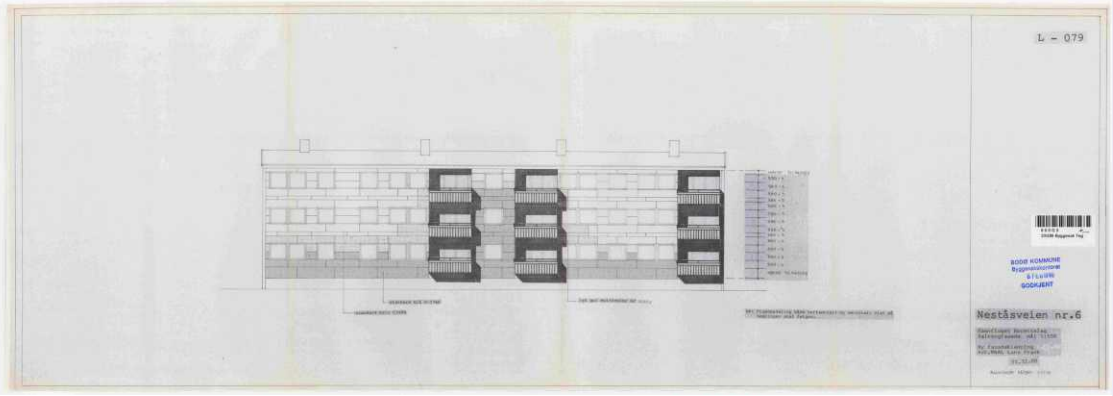
Reguleringsplan PBL 2008

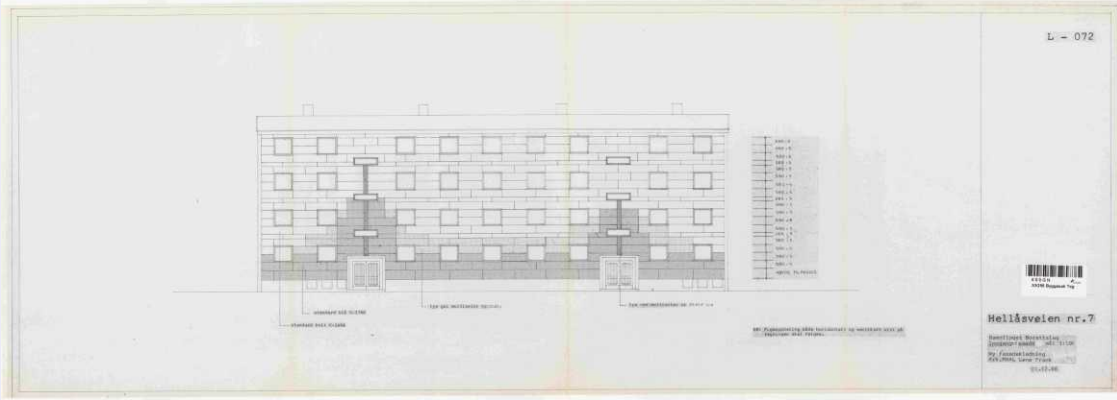
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Reguleringsområde
- Reguleringsplangrense
- 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
- Reguleringsområde - påskrift
- Reguleringsplangrense - påskrift

Andre planobjekter

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


L - 079
BODØ KOMMUNE
Byggesaksarkivet
GODKJENT
Neståsveien nr.6


L - 072
Hellåsveien nr.7

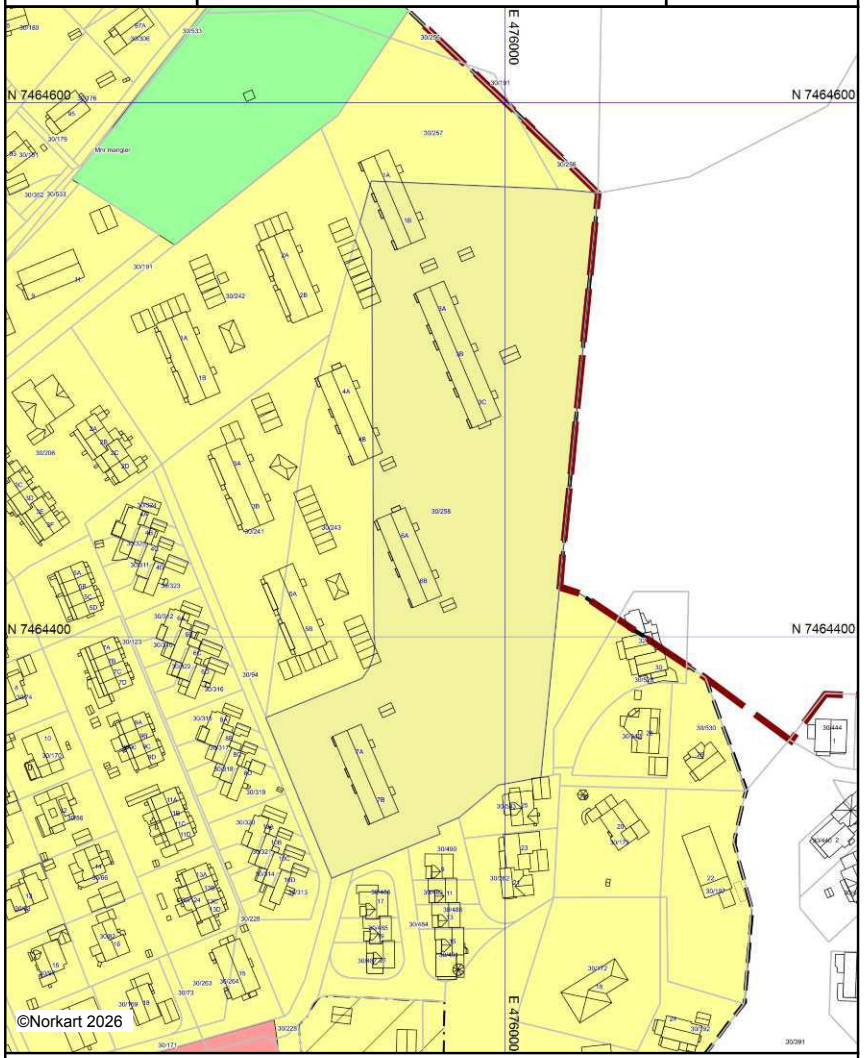
Bodø kommune

Kommuneplankart

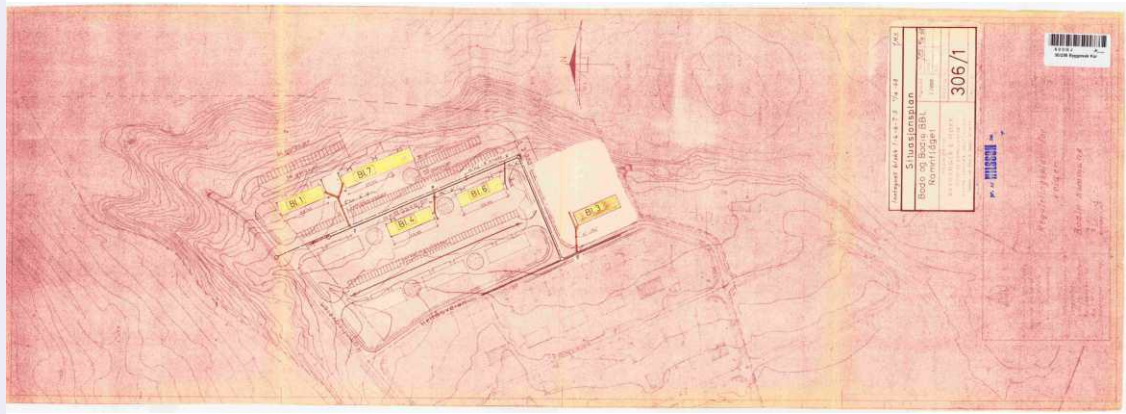
Eiendom: 30/258
Adresse: Neståsveien 6B
Dato: 17.07.2026
Målestokk: 1:2000

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.



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Ramnfloget Borettslag tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 27stemmer for og 1 blank stemme.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 27 stemmer for og 1 blank stemme.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 26 stemmer for og 2 blanke stemmer.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent med 22 stemmer for og 3 blanke stemmer.
Saksliste ble: Godkjent med 22 stemmer for og 3 blanke stemmer.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 24
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 24

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Ramnfloget Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Vedtak:
Avstemming: 20 stemmer for og 4 blanke stemmer.

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet 03.12.25 kl. 14:00.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Ramnfloget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Beate Vading (sign.)	08.12.2025

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Neståsveien 6B	H0302	30/258	86	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAS CHRISTINA 130474*****	Eiendomsrett 1/1	Neståsveien 6B 8011	Bosatt

Vegadresse: Neståsveien 6 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8011 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	410 Ramnfloget	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186996798		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	07.09.1970

1: Bygning 186996798: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 07.09.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1390
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1390
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	15

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.10.1968	07.06.2004
Igangsettingstillatelse	18.11.1968	07.06.2004
Tatt i bruk	07.09.1970	07.06.2004
Endre bygningsdata	21.07.2021	21.07.2021

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	5	349	0	349	0	0	0
H02	5	349	0	349	0	0	0

H01	5	349	0	349	0	0	0
K01	0	343	0	343	0	0	0

Borettslag

Navn	Ramnfloget Borettslag	Org.nr	954744736
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	9

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	30/257	3225	
Grunneiendom	30/256	386.6	
Grunneiendom	30/258	19333.4	

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.**	30	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Neståsveien 6B, 8011 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 200 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 9 948 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B3.17
	Delareal 956 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG

	Delareal	4 256 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNFR
	Delareal	1 975 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B3.5
	Delareal	11 996 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_4
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	15 914 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_2
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	19 333 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_1
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	15 077 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#05
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	19 333 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_2
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	4 256 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 956 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 11 923 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 4 256 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Framtidig **Områdenavn** LNFR
	Delareal 2 200 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Tilstandsrapport

Leilighet
Neståsveien 6 B , 8011 BODØ
BODØ kommune
gnr. 30, bnr. 258
Andelsnummer 1348

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 27.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2212 **Eiendomsverdi ref nr:** AS1997

Autorisert foretak: TAKSTMANN HOLST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen

ENERGIMERKE

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.

Takstmann Holst AS

Takstmann Holst AS er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

Takstmann Holst AS er også medlem av NITO, som er Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer. Medlemskapet innebærer fokus på faglig oppdatering, kompetanseutvikling og kvalitetssikring gjennom et sterkt faglig nettverk



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@holstas.com
918 19 667

Medlem av NITO

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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.

Neståsveien 6 B , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 258
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enkel bygningsbeskrivelse:

Bygningen oppført i plasstøpt betong, vegger er tilleggsisolert utvendig.
Bygningen utvendig pålagt Steni fasadeplater.
Utvendig tak tekket med papp/ sarnafiltekking.
Beskrevne bygning er oppført ca 1970 og tidvis oppgradert.

Bygningen er 49 år gammel og hvor flere av bygningskomponentene er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

i 2015/16 ble utvendige overflater betydelig renovert. Vinduer, etterisolering, fasadekledning, balkonger og dreneringen ble skiftet.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

-Badet er eldre, det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.
Det bør fortsettes å bruke dagens løsning med dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

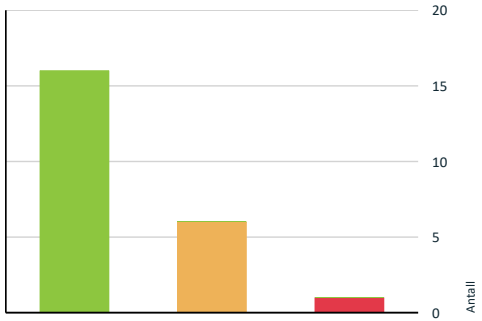
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Neståsveien 6 B , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 258
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

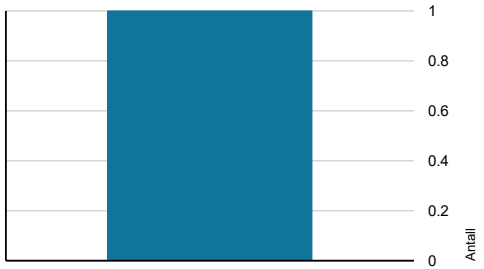
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Toalettrom > 3 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
Deler av det elektriske anlegget er eldre enn 30 år.

Boligens energimerking



Beskrivelse

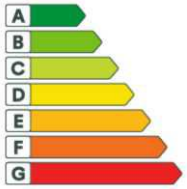
Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

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

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Badet ble modernisert
2015	Modernisering	Nye automatsikringer etablert.
2016	Modernisering	Det har vært utført etterisolering av fasader og bytting av alle vinduer og fasadekledning, samt nye balkonger for alle leilighetene.
2022	Modernisering	Ikea kjøkkeninnredning montert.
	Modernisering	Overflater med unntak av kjøkken er modernisert i perioden 2018 til 2020 (gulv/vegger)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer er datert 2016.

Det minste soveromsvinduet var litt tregt å lukke.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong på cirka 7,4m².

Spaltelagt terrassebord i møre royal.

Rekkverket er målt cirka 100cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulvet. Parketten i stuen er slipt, ellers er det skiftet parkett på øvrige rom.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetserte og malte. Malt betonghimling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
5mm planavvik i stuen.

Noe knirk rundt dørterskel på det minste soverommet.

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Felles pipe for blokken. Det er ikke installert ildsted i leiligheten, men det skal være muligheter for å etablere det.
Feievesenet bør kontaktes før det tas i bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført, noe som gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Neståsveien 6 B , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 258
1804 BODØ

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak, samt betonghimling på halve rommet.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.

Tilfredstillende fall til sluk med dagens våtromsløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Bom i flis kan øke risikoen for at fliser løsner eller sprekker, og dersom fuger eller fliser skades kan det gi økt risiko for fuktpåvirkning.

3 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er eldre Soilsluk og synlig vinylbelegg.
Over belegget er det påstøp med betong og noe som kan se ut som en membran. Den eventuelle membranen er ikke påført ned og rundt klemring, så da er det eldre vinylbelegg som er gjeldende tettsjikt ved sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er registrert rust på store deler av soilsluk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Tettesjiktets fremtidige funksjon er usikker som følge av alder og utførelse, og det er registrert rust på store deler av soilsluk.
Det anbefales å oppgradere tettesjikt og sluk for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vannlekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk



Sluk

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist krakelering i porselensvasken

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting av porselensvasken for å unngå videre skader og potensiell lekkasje.
Krakelering kan føre til at vann trenger inn i materialet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på sanitærutstyret.



Krakelering i porselensvasken

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra pax baderomsvifte.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking, fuktmåling.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Neståsveien 6 B , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 258
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrerte dørhåndtak.
Laminat benkeplate med underlimt vask.
Glassplate over vask og komfyrplass.
Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.
Frittstående komfyr.

Det er installert vannlekkasjesensor.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TOALETTROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte strier og malte himlingsplater.

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående toalett.

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra ventil på vegg.

Det er ikke etablert tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk og tilluft under dør, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Stoppekran plassert på kjøkken.

Tilstandsrapport

Rørene er delvis modernisert ved kjøkken ifbm utskiftningen av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og soil/støpejern.

Rørene er delvis modernisert ved kjøkken ifbm utskiftningen av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• PP plastrør er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i kjøkkeninnredning fra 2013.

Det er installert vannlekkasjesensor og koblet på fast strøm via bryter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap plassert i felles gang.

40A OV, fordelt på 9 kurser.
10, 15 og 20A automatsikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Det foreligger samsvarserklæring på varmekabler på bad fra 2001, oppgradering av el-skap i 2015 og diverse nye arbeider av nåværende eier.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Deler av det elektriske anlegget er eldre enn 30 år.

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Neståsveien 6 B , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 258
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Deler av det elektriske anlegget er eldre enn 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

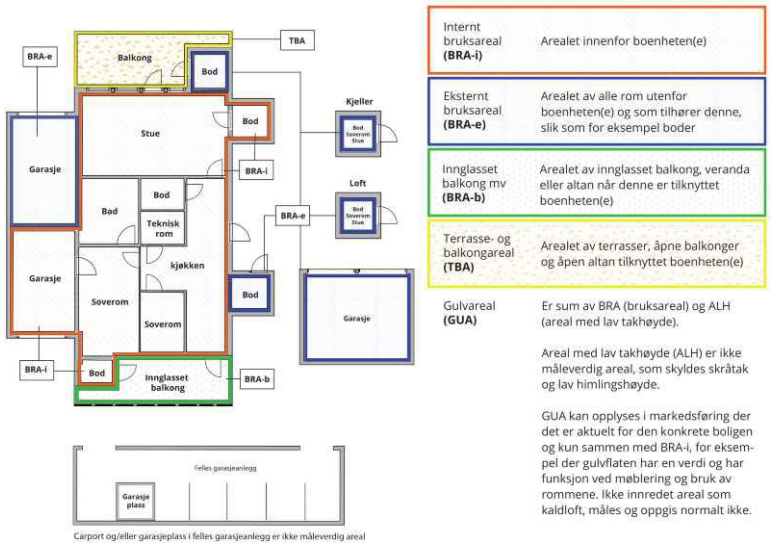
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Neståsveien 6 B , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 258
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 Etasje	87			87	7
Kjeller		5		5	
SUM	**87**	**5**			**7**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Gang, entré, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Christina Aas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	30	258		0	19333.4 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Neståsveien 6 B

Hjemmelshaver
Ramnfloget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RAMNFLOGET BORETTSLAG	954744736			Aas Christina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1348

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ramnfloget borettslag ligger øverst på Volden i rolige omgivelser.
Blokkene har en fin beliggenhet øverst på Volden, og en del av leilighetene har en flott utsikt utover byen. Borettslaget ligger barnevennlig til med lite trafikk. Det er kort vei til butikk og barnehage.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal inkl. gateareal på 19 333,4 m² i følge matrikkelinformasjon.
Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunalt veiareal med begrenset trafikkbelastning.
Leiligheten har opparbeidet en asfaltert biloppstillingsplass - parkering for øvrig på tilliggende gjesteparkeringsplass.
Tomten som er lett hellende er opparbeidet med plen og beplantning. Eiendommen har gode lysforhold, og god utsikt.

Neståsveien 6 B , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 258
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	

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 NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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).

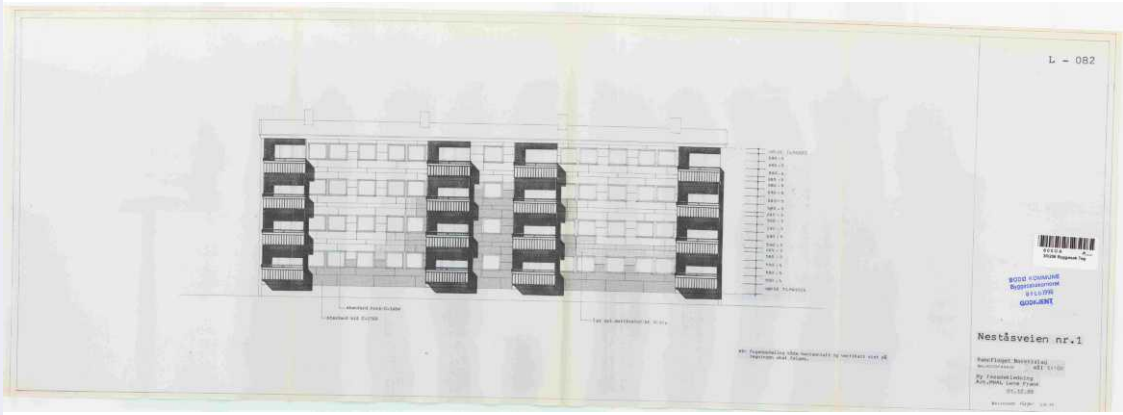
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

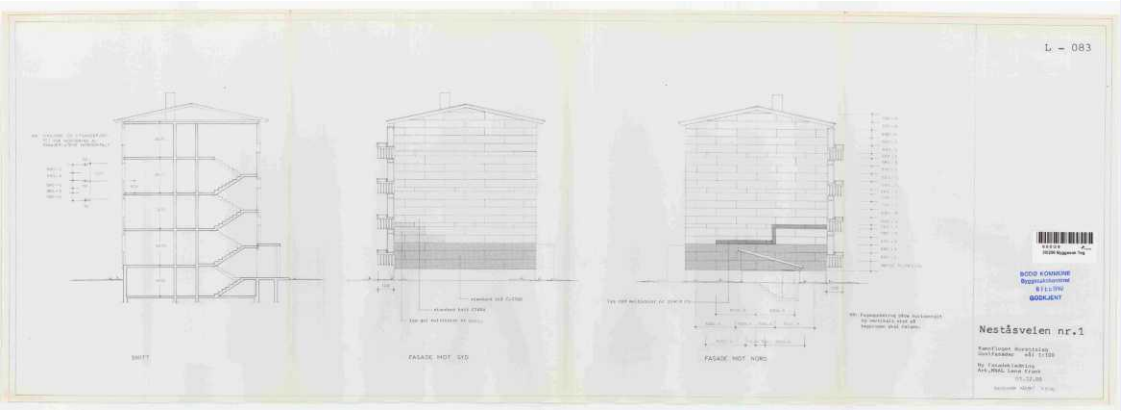
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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.





Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ramnfloget Borettslag tirsdag 12.05.2026 kl. 17:30 - Saltvern skole. C-rom (vinduer ut mot Langåsveien).

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Beate Vading

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 18
Fullmakter: 3
Totalt antall stemmeberettigede: 21

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

I sak 2 kom en stk. eier til møtet, og det er nå totalt 22 stk. stemmeberettigede i generalforsamlingen.

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

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

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

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

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 200.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styremedlem

Ulf Olsen, Hellåsveien 7 velges inn i styret 2 år

Ole Kristian Persen, Neståsveien 3c velges inn i styret 1 år

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Ulf Olsen valgt for 2 år, Ole Kristian Persen valgt for 1 år.

4.2 Valg av varamedlem

Stein Horn, går ut av styret og velges til varamedlem.

Kristina Johansen går ut av styret og velges til varamedlem

Renate Johannessen velges som varamedlem

Lars Jørgen Sandvik velges som varamedlem

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Stein Horn, Kristina Johansen, Renate Johannessen og Fredrik Marken valgt for 1 år.

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

Styreleder: Beate Vading valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Sigrid Vigdisdatter Berg valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Ulf Olsen valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Ole Kristian Persen valgt i 2026 for 1 år.

Varamedlem: Stein Horn valgt i 2026 for 1 år.

Varamedlem: Kristina Johansen valgt i 2026 for 1 år.

Varamedlem: Renate Johannessen valgt i 2026 for 1 år.

Varamedlem: Fredrik Marken valgt i 2026 for 1 år.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Restaurere bomberom

Vi har diskutert dette i Hellåsveien 7A og B, og det er bred enighet om at vi ønsker å få restaurert bomberommene sånn at de er i brukbar stand med tanke på situasjonen vi befinner oss i.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Nødutgang må gjenåpnes.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å stemme imot forslaget om å gjenåpne tilfluktsrommene, slik de tidligere var.

Tilfluktsrommene er tidligere tatt ut av listen over godkjente tilfluktsrom, og både ventilasjon og nødutganger er fjernet på et tidligere tidspunkt.

Rommene kan benyttes som tilfluktsrom med åpen dør. I så fall forutsettes det at beboerne i fellesskap sørger for rydding og klargjøring av rommene. Dersom rommene skal settes tilbake til tidligere standard, herunder med sluser, ventilasjon og nødutganger, vil dette medføre betydelige kostnader.

Styret understreker at det er et kommunalt og statlig ansvar å sørge for tilgjengelige tilfluktsrom for byens befolkning. Dersom det blir gitt pålegg fra ansvarlige myndigheter om at rommene må settes i stand og gjøres tilgjengelige, vil det også være aktuelt med offentlig støtte til dette.

Avstemming: Enstemmig nedstemt.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok å ikke restaurere bomberommene til å bli tilfluktsrom.

5.2 Carport

Innhente pris på bygging av carport. Om det skal etableres el-bil lading på hver parkeringsplass, vil det kanskje være kostnadseffektivt å sette opp en evt carport først.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter pris på bygging av carporter.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å stemme imot etablering av carporter på nåværende tidspunkt, av hensyn til den økonomiske situasjon pr tid.

Det er innhentet et kostnadsoverslag for etablering av carporter, hvor prisen er anslått til om lag kr. 200 000 per enhet. Det kan også bli behov for omfattende ombygninger med sprengningsarbeider for å tilpasse tiltaket til eksisterende terreng, noe som vil medføre ytterligere kostnadsøkninger.

Styret vurderer at borettslaget allerede har en høy gjeldsbelastning, og vil på denne

bakgrunnen fraråde opptak av nye lån, særlig i en usikker økonomisk situasjon, hvor renter kan øke.

Dette vil medføre betydelig økninger i felleskostnadene.

Avstemming:

Vedtak:
Da styret i forkant har innhentet anslått pris på tiltaket har forslagsstiller fått svar. Saken behandles derfor ikke.

5.3 Rydding av kjeller

Kjelleren i Neståsveien 3A er full. Skulle ha vært tatt et tak og ryddet. Mulig en del ting etter gamle boligeiere som enda står der. Vet ikke hvordan det ser ut i de andre blokkene. Mulig å få gjort dette under vårdugnad?

Forslag til vedtak:

1. Leie container
2. Vedkommende får merke sine ting/sette det inn i bodene, innen en tidsfrist. Etter dette er det fritt frem og kaste ting i container.

Styrets innstilling:

Styret innstilling er å stemme for rydding i kjellere og stiller seg positiv til tiltak.

Beboerne i hver oppgang må gå sammen om, og ta rede på hva som skal tas vare på og hva som kastes. Merk at alle må ha anledning til å kunne merke sine ting. Det leies inn containere til dette formålet hver vår til dugnad.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at det leies inn container for at eierne skal kunne rydde i kjellerne. Hver oppgang må gå sammen for å få oversikt over ting i kjellerne, for å kartlegge hva som skal kastes. Styret bistår med å gjøre eierne oppmerksom på at oppryddingen skal gjøres, og får ansvar for å sette en datofrist for å merke sine ting. Det arrangeres en høstdugnad etter fristen.

5.4 Fradeling og sammenføyning til eiendomsparsell gnr/bnr 1804/30/243

Vedtaket krever 2/3-flertall

Ramnfloget borettslag og Øvrevold borettslag skal inngå avtale om fradeling og sammenføying knyttet til eiendomsparsell gnr./bnr. 1804/30/243. Se vedlegg.

Bakgrunnen for saken er at Øvrevold borettslag i dag står som hjemmelshaver til eiendomsparsell 1804/30/243, mens det på denne eiendommen ligger boliger som tilhører Ramnfloget borettslag.

Formålet med avtalen er å bringe eiendomsforholdene og matrikkelgrunnlaget i samsvar med den faktiske situasjonen ved å gjennomføre oppmålingsforretning i Bodø kommune, dele opp eiendom 1804/30/243, og deretter sammenføye relevant areal med Ramnflogets eiendom 1804/30/258, mens gjenværende areal skal sammenføyes med Øvrevolds eiendom 1804/30/241.

Avtalen mellom Ramnfloget og Øvrevold regulerer gjennomføring, ansvar, kostnader og partenes medvirkning i prosessen.

Tiltaket skal etter avtalen omfatte rekvisisjon og gjennomføring av oppmålingsforretning,

matrikkelføring og nødvendig tinglysing, samt oppdeling av eiendom 1804/30/243 med etterfølgende sammenføying med eiendommene 1804/30/258 og 1804/30/241.

Dersom Bodø kommune eller Kartverket krever at tiltaket må gjennomføres som arealoverføring, fradeling, grensejustering eller en kombinasjon av disse fremgangsmåtene, har partene avtalt å følge den løsningen som er nødvendig for å oppnå samme sluttresultat.

Partene har avtalt å benytte Nobl advokat til bistand i prosessen, herunder utarbeidelse og innsending av nødvendige dokumenter til Bodø kommune og Kartverket, samt koordinering av signaturer og øvrige formalkrav. Nobl advokat vil ikke ta betaling for denne bistanden.

Øvrevold borettslag skal være rekvirent for oppmålingsforretningen overfor Bodø kommune, fordi Øvrevold er hjemmelshaver til eiendom 1804/30/243.

Avtalen fastsetter at endelig grenseforløp og berørt areal skal avklares gjennom oppmålingsforretningen.

Kostnadene ved gjennomføringen skal deles likt mellom partene, altså 50/50. Dette omfatter blant annet kommunale gebyrer for oppmålingsforretning og matrikkelføring, tinglysingsgebyrer, kostnader til nødvendige kart- og innmålingstjenester, samt øvrige kostnader som måtte oppstå.

Det er behov for generalforsamlingsvedtak. Saken legges derfor frem for behandling slik at Ramnfloget borettslag kan fatte nødvendig vedtak om å godkjenne gjennomføring av overføring og sammenslåing av areal i samsvar med avtalen.

Avtale om fradeling og sammenføying til eiendomsparsell ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Ramnfloget borettslag godkjenner at deler av eiendomsparsell gnr./bnr. 1804/30/243, blir sammenføyd Ramnflogets eiendom gnr./bnr. 1804/30/258. Endelig grense blir fastsatt i henhold til oppmålingsforretning.

Styret gis fullmakt til å signere nødvendige dokumenter, avgi nødvendige erklæringer og gjennomføre de disposisjoner som er nødvendige for å realisere avtalen.

Styrets innstilling:

Styret ber Generalfrsamlingen gi styret et mandat til og gjøre de praktiske vurderingene for at fordelingen kan endres og bli riktig.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:
Forslag til vedtak ble vedtatt.

Generalforsamlingen i Ramnfloget borettslag godkjenner at deler av eiendomsparsell gnr./bnr. 1804/30/243, blir sammenføyd Ramnflogets eiendom gnr./bnr. 1804/30/258. Endelig grense blir fastsatt i henhold til oppmålingsforretning.

Styret gis fullmakt til å signere nødvendige dokumenter, avgi nødvendige erklæringer og gjennomføre de disposisjoner som er nødvendige for å realisere avtalen.

5.5 Søppelhus og søppelhåndtering

Det har i tidligere møter vært tatt opp at styret ønsker å vurdere og eventuelt anskaffe en alternativ løsning for avfallshåndtering i Ramnfloget borettslag. For å kunne gjennomføre dette, må styret gis mandat til å foreta nødvendige endringer, herunder også til å endre bruken av dagens søppelhus.

Styret har gjennomført befaring sammen med Iris, som har kommet med sin faglige vurdering av egnede plasseringer for underjordisk avfallsanlegg. Det bør anlegges to lokasjoner.

Iris anbefaler at anlegget plasseres i skogkanten ved trappeadkomsten til Ramnfloget, i tilknytning til friarealet ved fotballplassen.

Andre lokasjon ble det vurdert at gressvollen på motsatt side, på toppen av Ramnflogveien, kan være et egnet område for etablering av et slikt anlegg

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å endre bruken av eksisterende avfallsinstallasjoner, samt til å etablere nytt avfallsanlegg på to mulige lokasjoner på Ramnfloget borettslags eiendom, slik disse er beskrevet i saksfremstillingen.

Valg av endelig lokasjon skal vurderes i henhold til gjeldende regelverk, herunder krav til avstand til nærmeste avfallsanlegg, samt baseres på faglige vurderinger fra profesjonelle tilbydere. Det forutsettes også at nødvendige tillatelser innhentes fra Bodø kommune, herunder søknad om graving og etablering av anlegget.

Finansiering av det nye avfallsanlegget skal dekkes av borettslagets oppsparte vedlikeholdsmidler.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at Generalforsamlingen gir styret nødvendig mandat til å vurdere, aktualisere og finne en hensiktsmessig løsning for avfallshåndtering i borettslaget.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:
Forslag til vedtak ble vedtatt.

6. AVSLUTNING

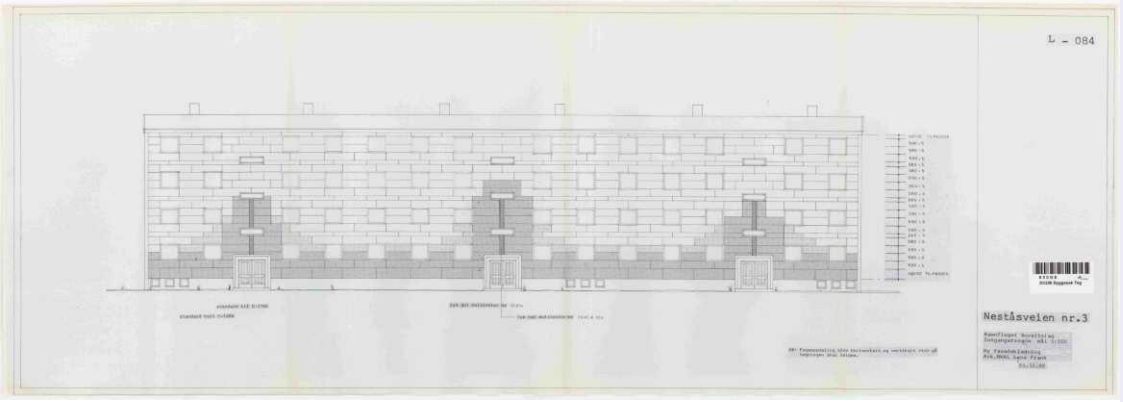
Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:40.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Ramnfloget Borettslag

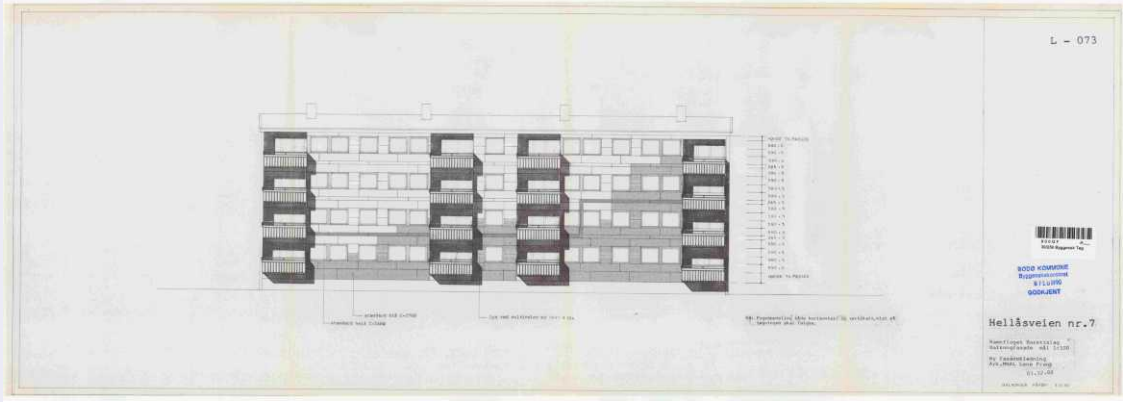
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Beate Vading (sign.)	18.05.2026



L - 084

Neståsveien nr.3



L - 073

BODØ KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
GODKJENT

Hellåsveien nr.7

Grunnkart

Bodø kommune

Eiendom: 30/258
Adresse: Neståsveien 6B
Dato: 17.07.2026
Målestokk: 1:1500

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.

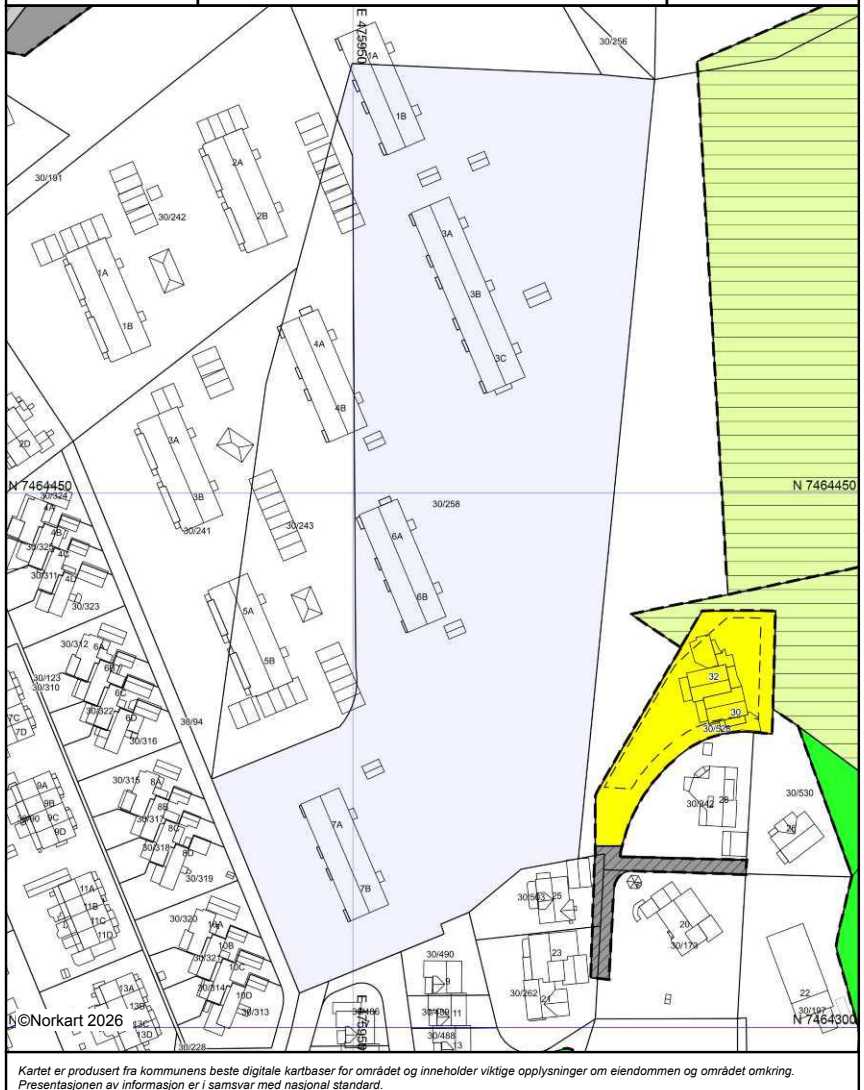
Reguleringsplankart

Bodø kommune

Eiendom: 30/258
Adresse: Neståsveien 6B
Dato: 17.07.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Boligopplysninger:

Ramnfloget Borettslag	**Vår ref.:**	45/45	
Neståsveien 6 B	**Type:**	Tilknyttet Borettslag	
8011 BODØ	**Eiere:**	Christina Aas	
Organisasjonsnr: 954 744 736	**Andelsnr:**	1348	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 510**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Drift/vedlikehold 10 510

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	772 141	Gjeld siste årsoppg.:	781 320
Klient ajourf. lån:	52 829 722,97	Klient gj. s. årsoppg.:	53 457 790

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15319992-2, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 17.07.2026: 5 925 723
Andel av saldo: 86 608
Første termin: 30.06.2012Første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.06.2035)
Flytende rente halvårlig termin

Lånenummer: 12132506181, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.07.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 17.07.2026: 42 573 983
Andel av saldo: 622 247
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2056)
Flytende rente

Lånenummer: 12139599738, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.07.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 17.07.2026: 4 330 017
Andel av saldo: 63 286
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2049)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Beate Vading
Adresse:	Neståsveien 4 B
Postnr/-sted:	8011 BODØ
Telefon:	Mob.: +4791604416
E-post:	RamnflogetBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	781 320
		Andre inntekter:	2 380

Boligopplysninger:

Ramnfloget Borettslag	**Vår ref.:**	45/45	
Neståsveien 6 B	**Type:**	Tilknyttet Borettslag	
8011 BODØ	**Eiere:**	Christina Aas	
Organisasjonsnr: 954 744 736			

6: Ligning - 2025

Annen formue:	76 393	Utgifter:	42 042

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	24 500
Andelsnr:	1348	Partialobligasjonsnr:	1348

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1970		
Gårds/bruksnr:	30/257, 30/258, 30/256		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	23100.86

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588690

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1970	Første innflytting:	01.01.1970	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	82
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

Boligopplysninger:

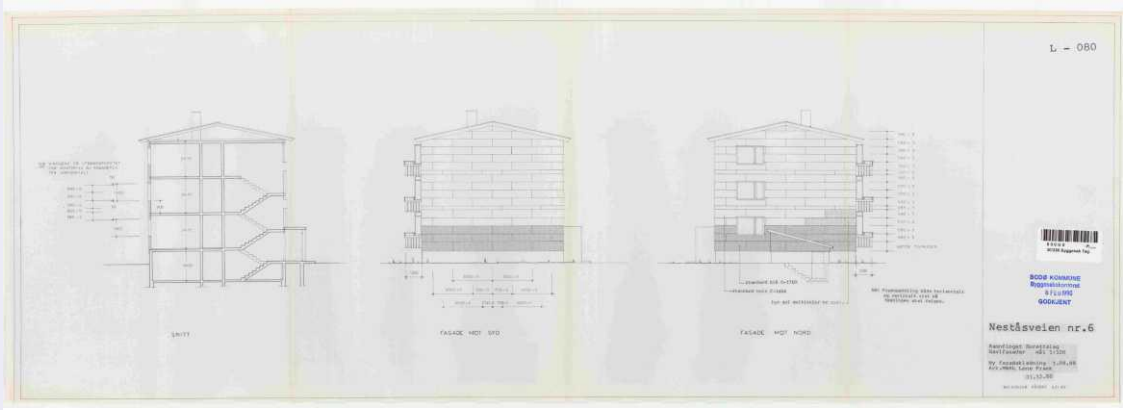
Ramnfloget Borettslag
Neståsveien 6 B
8011 BODØ

Vår ref.: 45/45
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Christina Aas

Organisasjonsnr: 954 744 736

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Ramnfloget Borettslag

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Ramnfloget Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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: 23260311 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Neståsveien 6 B, 8011 Bodø.
Andelsnr. 1348 i Ramnfloget Borettslag, org.nr. 954744736, 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: 23260311
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.08.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no