

Velkommen til

Sjøgata 33 B, 8006 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjøgata 33 B
8006 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 570 000,-	**BRA/BRA-i**	86 / 82 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 571 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	2 600 416,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 171 506,-	**Byggeår**	2020
Felleskostnader pr. mnd.	kr	17 813,-	**Etasje**	3

Energimerke B

Velkommen til Sjøgata 33 B - En romslig og meget innbydende 3-roms leilighet, med garasjeplass m/el.billader!

Boligen ligger attraktivt til i det nyetablerte Ramsalt-kvartalet midt i sentrum, i et område like ved kaikanten som har blitt oppgradert betydelig de siste årene. Kvartalet fremstår nå som svært trendy og urbant, med alt fra bakeri, flere gode restauranter og nye saunaområdet «Hot and Salty» i umiddelbar nærhet.

Andelseiere har mulighet for å betale ned på fellesgjeld (IN-ordning), slik at man kan få betydelig lavere månedlig felleskostnad! Ved utkjøp av fellesgjeld vil felleskostnadene bli på ca. 5523,- basert på dagens vilkår.

Leiligheten er fra 2020, og fremstår moderne med gjennomgående meget bra standard! Leiligheten har en godt utnyttet planløsning med egen spisestue, kjøkken med hvitevarer, romslig stue, stort hovedsoverom, soverom 2, takoverbygd balkong og 2 boder.
Heis i bygget.
Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima.

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!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjøgata 33 B, 8006 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 67 i Ramsalt borettslag, org.nr. 921338600, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 170 416,-
Prisantydning	kr	2 570 000,-
Andel fellesgjeld	kr	2 600 416,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 171 506,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 179 406,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-

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, tele/data, kabel-TV osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men

avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 17 813,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Renter Lån 2: 10 794,-
Drift/vedlikehold- brøk: 2 777,-
Avdrag lån 2: 1 496,-
Fellesutgifter-lik fordeling: 1 984,-
Parkering (tilleggsdel til bolig): 362,-

219 Varmtvann: Enhet: 219/67 (2192 - 67): 200,-
219 Fjernvarme: Enhet: 219/67 (219 - 67): 200,-
Energimåler(varmtvann/fjernvarme) fjernavleses for avregning en gang i året. Måler avregnes da mot akonto innbetaling fra eier.

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

Beløpet er opplyst av forretningsfører, 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.

Informasjon fra styreleder:
Økonomien i borettslaget er god. Vi økte ikke felleskostnader ved nyttår og har ikke hatt planer om å gjøre det i år. Imidlertid kommer vi muligens til å justere noe for å kompensere for økt eiendomsskatt - for å opprettholde bygging av egenkapital.
Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 300 555 874.6,- pr 05-01-2026

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

Lånenummer: 12139641637, Dnb Nor Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 176

Saldo per 05.01.2026: 107 062 244
Andel av saldo: 2 600 416
Første termin/første avdrag: 30.12.2024
Siste termin 30.12.2069
Flytende rente
Har avtale om individuell nedbetaling, IN mulig

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 2024 viser et overskudd på kr. 2 617 280
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 1 682 459

IN-Ordning
Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på lånet ved flytende rente, to ganger i året.

Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

Sikringsordning
Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

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: 82 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje | BRA-i: 82 m²
Underetasje | BRA-e: 4 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
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
Egen parkeringsplass i garasje i underretasje 2.
Felles sykkelparkering i garasjeanlegg.
Forøvrig parkering i gate etter kommunens gjeldende satser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 4745, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 1 419 m². Ihht. matrikkelrapport datert 05.01.2026. Tomten består i hovedsak av byggemassen og interne gangveier.
Bygget består av sameie, med næringsseksjoner og borettslaget/leiligheter over.

Byggeår
2020 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

3. etasje
BRA-i 82 m²: Stue, kjøkken, spisestue, bad/vaskerom, to soverom og bod-
Utgang til takoverbygd balkong fra spisestue.

Underetasje
BRA-e 4 m²: Bod

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

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

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Entré med plass til å henge fra seg klær langs vegg. Praktisk bod i tilknytning, med plass til videre klesoppbevaring.

Stue | Romslig stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Stuen har moderne overflater med lysmalte vegger og lyst gulv. Spisestue i tilknytning kjøkkenet.

Kjøkken | Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrerte hvitevarer.

Bad | Flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank | Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren gulvvarme | Det er vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg | Automatsikringer og 40A hovedsikring. Fordelt over 9 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

Branntekniske forhold | Bygningen har sprinkleranlegg. Bygget er utstyrt med sentralt brannvarslings anlegg med tavle via fellesområder.

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

Boligen har ingen TG2 eller TG3.

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. 3 - Dokumentasjon på hvordan bad(våtrom er bygget opp: Ja

Pkt. 29 - Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja

Byggemåte
Byggemasse:
Grunnmur:
Hovedbæresystemer i stål og betong. Dekker mellom leilighetene utført i betong. Bærevegger mellom leiligheter utført i betong.

Takkonstruksjon:
Banebelegg/asfaltbelegg på relativt flatt tak.

Veggkonstruksjon:
Utvendig fasadeplater samt stedvis trekledning.

Byggemåte under er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbeslag.

Balkonger/terrasser | Balkongdekke er utført i betong. Rekkverk i glass og aluminium. Spaltegulv av impregnert terrassebord.

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

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

Hvitevarer og tilbehør
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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 07.07.2023. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, spisestue og bad. Balansert ventilasjon. Forøvrig elektrisk.
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.

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiberaksess via Signal (Altibox). Abonnement for bredbånd og kabel-tv må tegnes og betales selv av eier.

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
I følge tilstandsrapport: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er Sjøgata 29-33. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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.

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 1 314 952,- for 2024

Andel felles formue
kr 30 912,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

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 NOBL og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt megler eller NOBL for ytterligere informasjon.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at erververt 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.

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.

Eier
Andreas A Kibsgaard og Alexandra Kathryn Vedeler

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1053375
Dato: 10.09.2019
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 159 / 200

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1108975
Dato: 09.10.2017
Bestemmelse om adkomstrett

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1108975
Dato: 09.10.2017
Rett til å anlegge 28 oppstillingsplasser for sykkel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1109149
Dato: 09.10.2017
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 101899
Dato: 27.06.1963
Med flere bestemmelser
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 100378
Dato: 02.03.1957
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1109078
Dato: 09.10.2017
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1109078
Dato: 09.10.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1062738
Dato: 28.09.2017
Rett til å bruke grunn for vedlikehold av egne fasader
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1062738
Dato: 28.09.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1415
Dato: 07.02.2003
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4414
Dato: 06.04.2000
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 15724
Dato: 22.12.1999
Rettighetshaver Sjøgaten 27 ANS onr 963556829
23 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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 Håvar Berg Larsen i Byggcon Nord AS den 29-12-2025.

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 29.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 14.12.2025
Energiattest, datert 29.12.2025
Vedtekter, datert 06.12.2021
Husordensregler, datert 20.06.2021
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 24.04.2017
Ferdigattest, datert 07.07.2023
Matrikkelrapport, datert 05.01.2026
Grunnkart, datert 05.01.2026
Kommuneplan, datert 16.06.2022
Planopplysninger m/linkt til reguleringsbestemmelser.
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

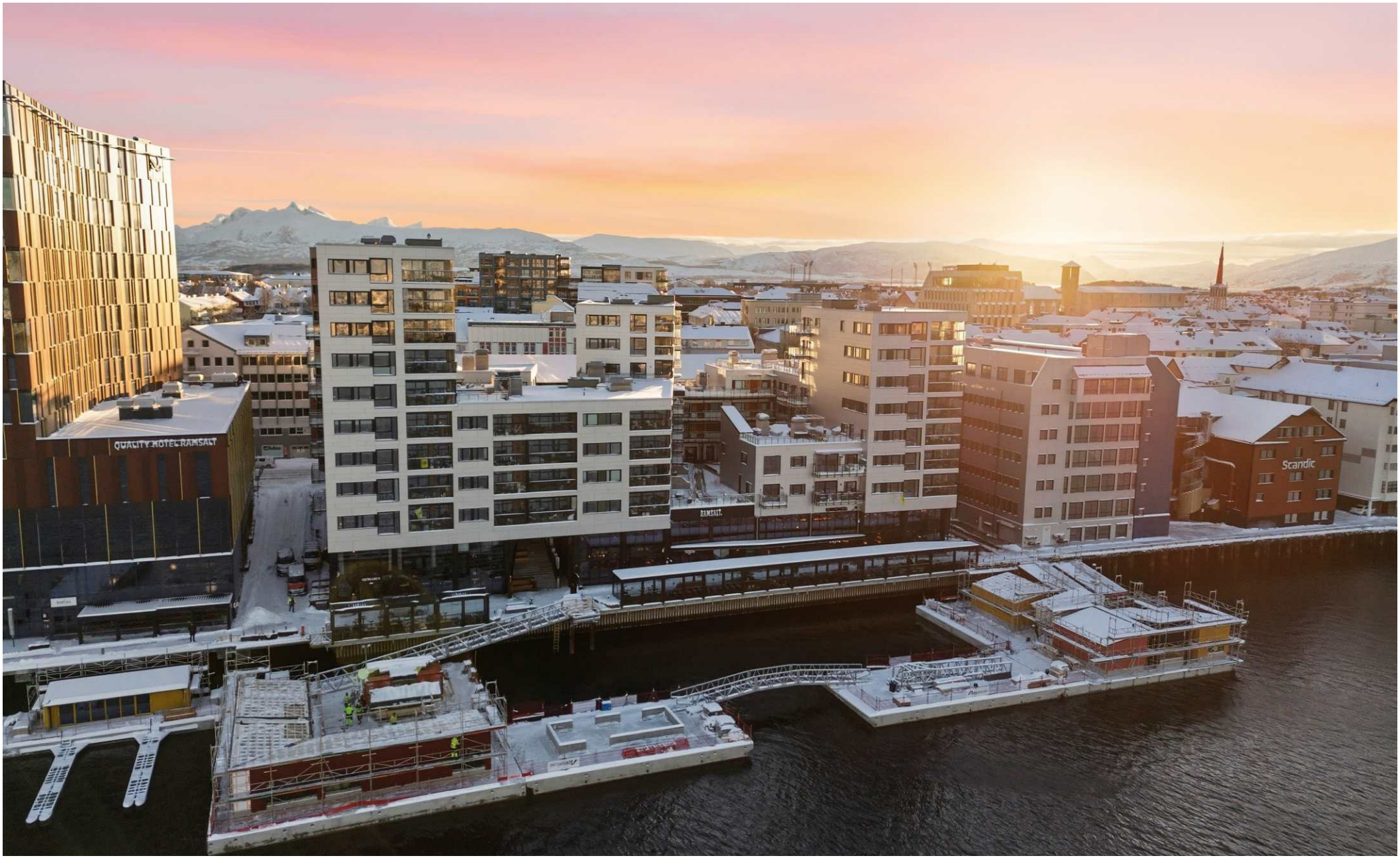
Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

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

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

Oppdragsansvarlig
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

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



Beliggende i meget populære Ramsalt, midt i sentrum!



Ramsalt er svært trendy og urbant, hvor man i byggene finner bakeri og flere gode restauranter mm!


















HONK CITY



































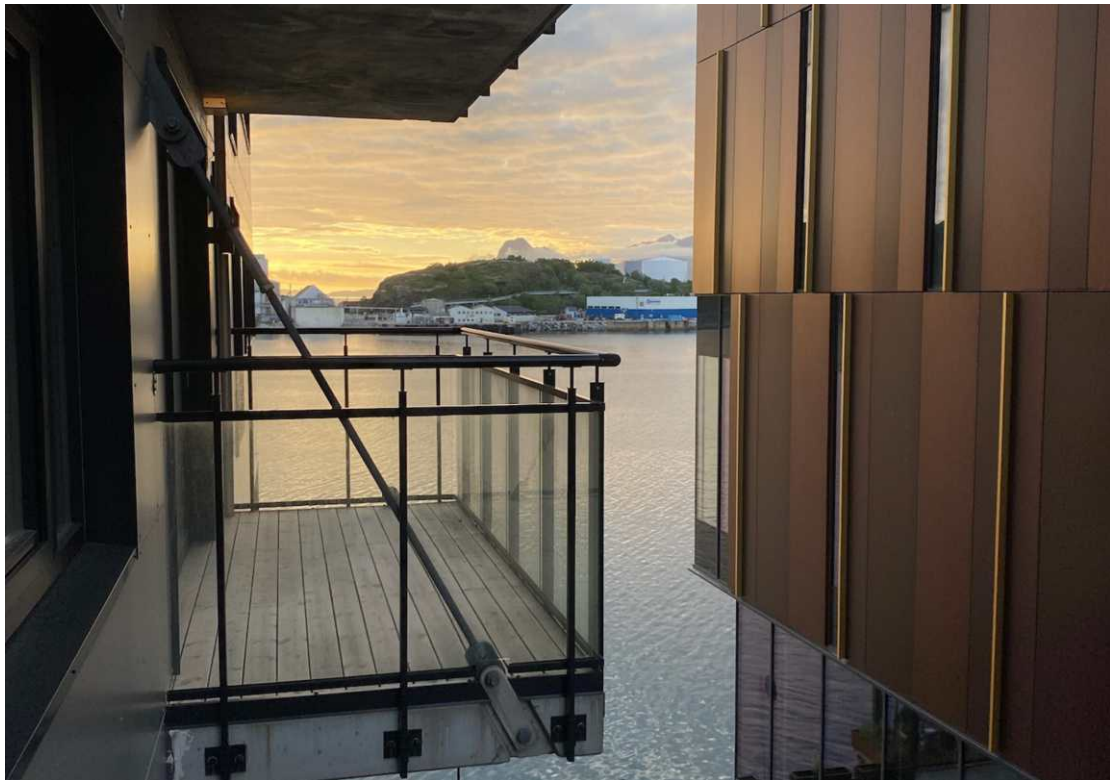














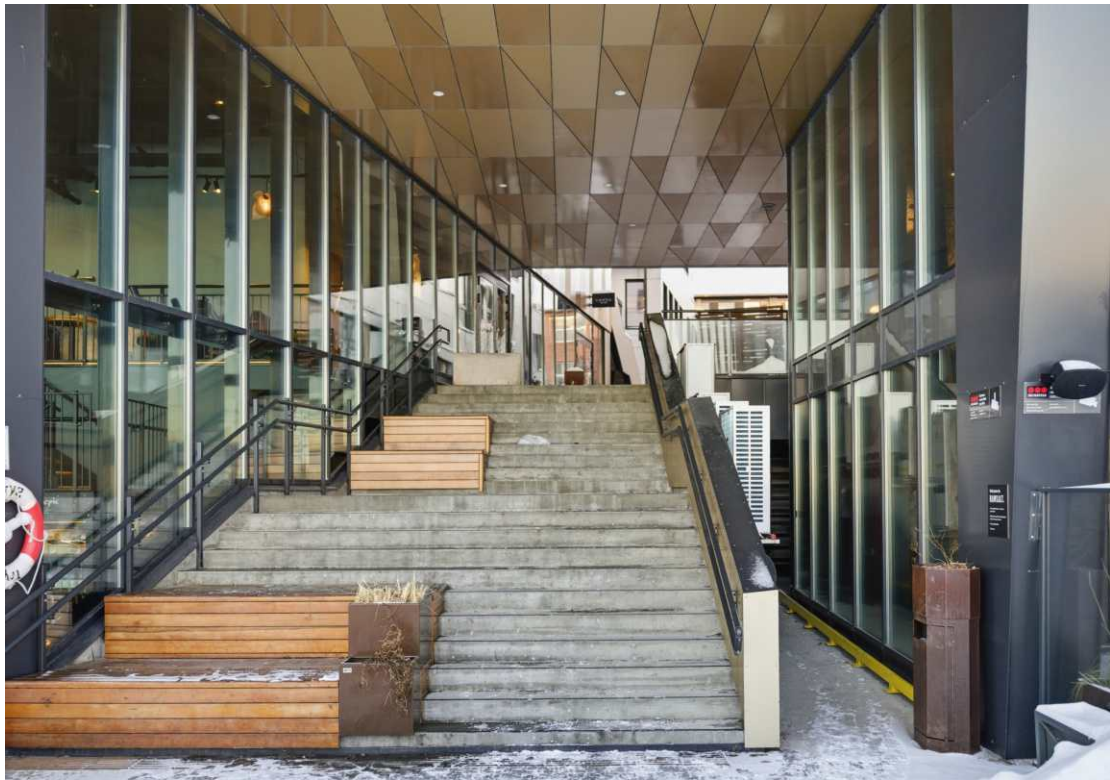



BRASILIA®
BRAZILIAN BBQ

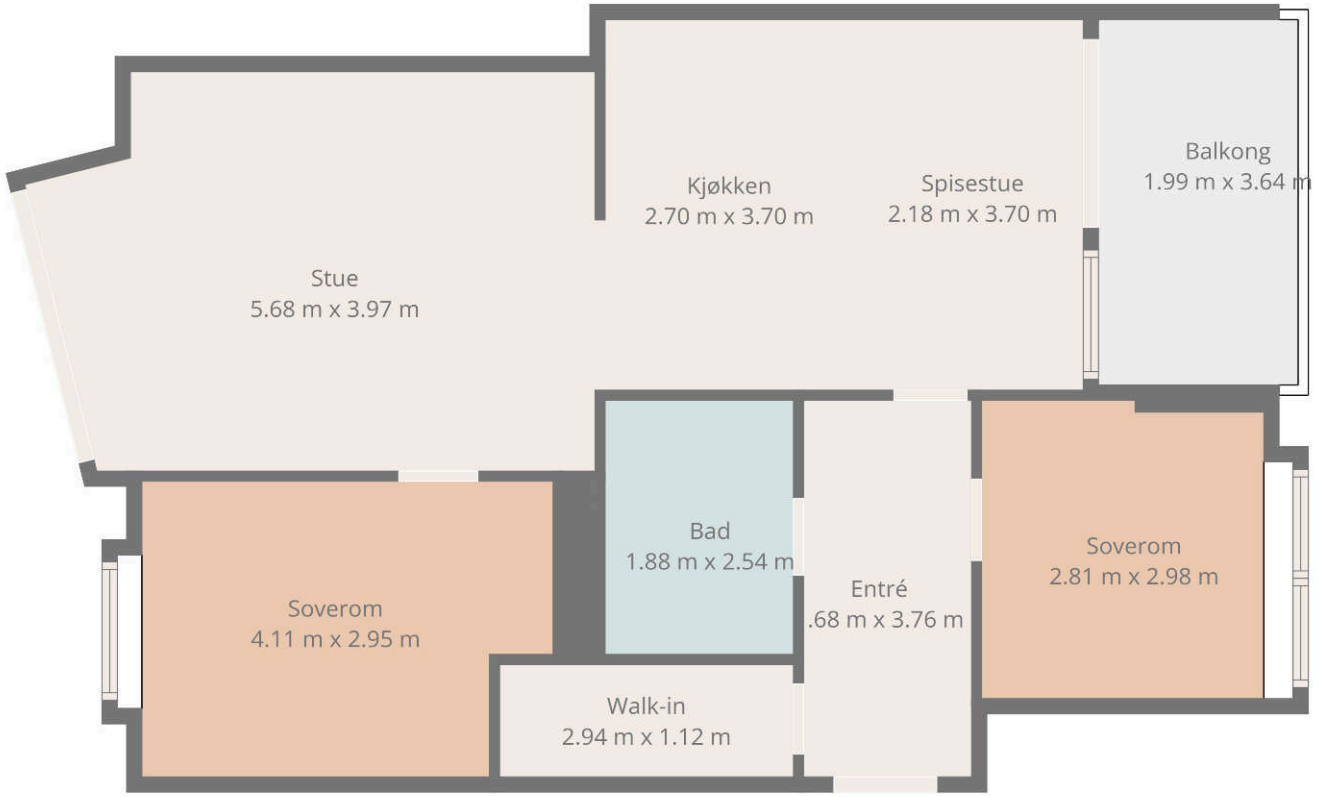

SJØBAREN


Olivia





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.

SJØGATA 33B

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø stasjon Linje F7, R75	4 min 0.3 km
Bankgata Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Bodø lufthavn	5 min

SKOLER

Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	12 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Torggarasjen Bodø Energi AS	5 min
Bodø kommune KOngens gate	5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

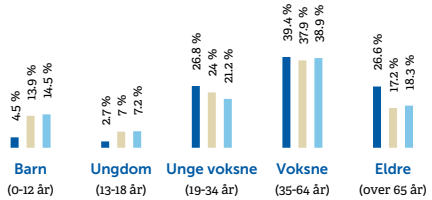
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 ... 21 barn	9 min 0.8 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Sjøgata Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Prix Storgata Post i butikk	2 min 0.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 79/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 76/100

KULTURTILBUD

Bra 73/100

SPORT

Bankgata kunstgressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 0.9 km
Asphaugen videregående skole gy... Aktivitetshall	12 min 0.9 km
Feel24 Bodø Sentrum	3 min
Rapida Meierikvartalet	4 min

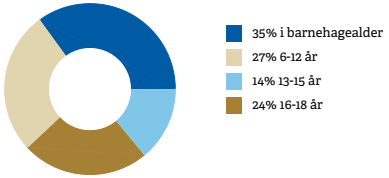
BOLIGMASSE



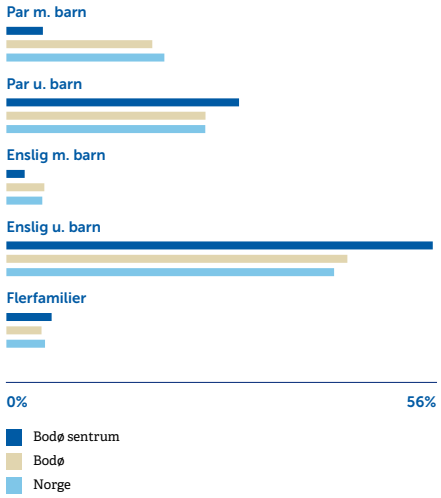
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	5 min
Apotek 1 Tordenskjold	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



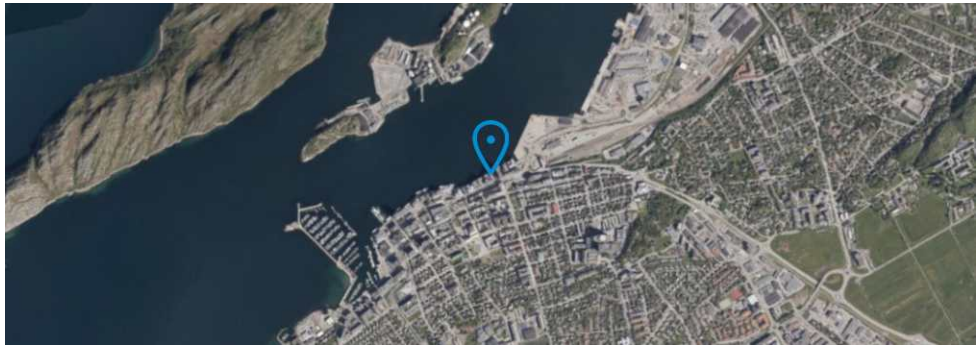
FAMILIESAMMENSETNING

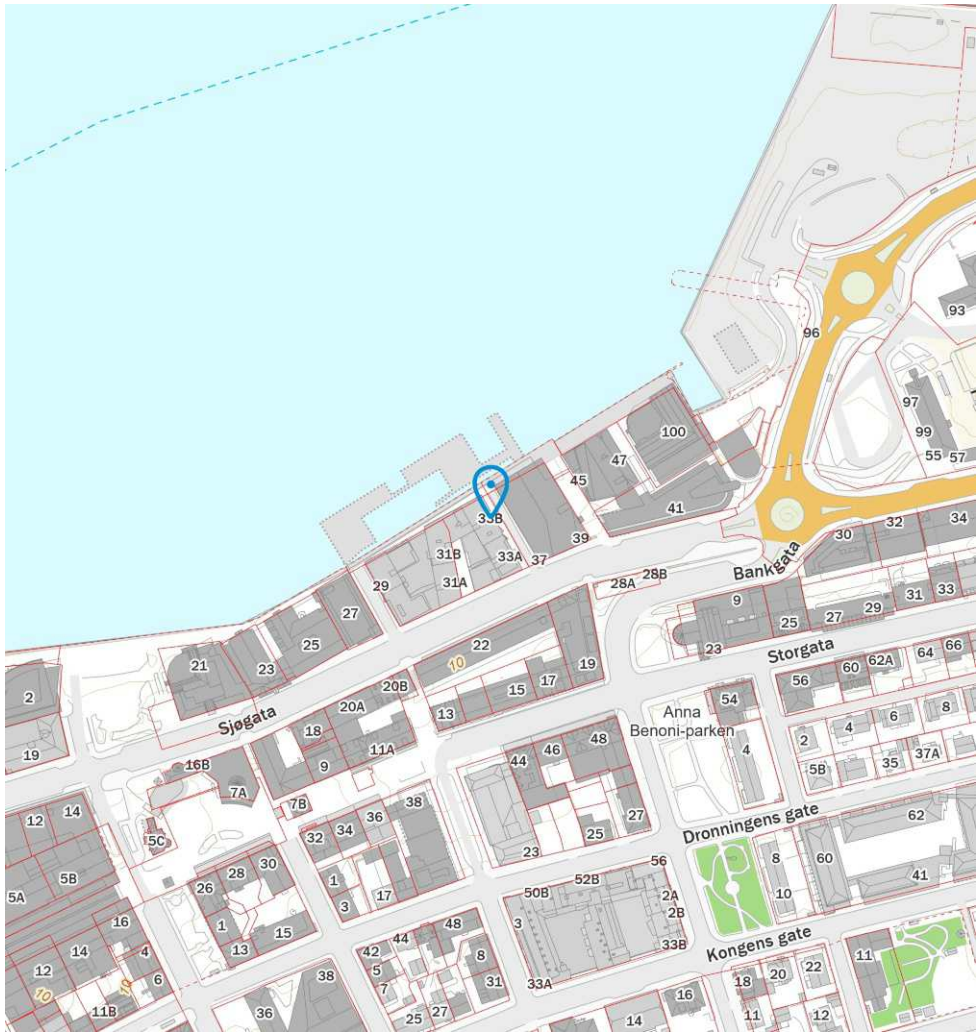


SIVILSTAND

	Bodø sentrum	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	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 2025





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sjøgata 33 B , 8006 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 4745
Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21564-1504 **Referansenummer:** CR1988

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

BYGGCON

B
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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Bygning med arealer over 6 plan + parkeringskjeller, der beskrevne leilighet befinner seg i 3 etasje. Bygningen har heis og felles brannvarslingssystem.

Bygningen er oppført i 2020, med grunnmur betong. Etasjeskillere i betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende.

Bygningen er idag ca 5 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

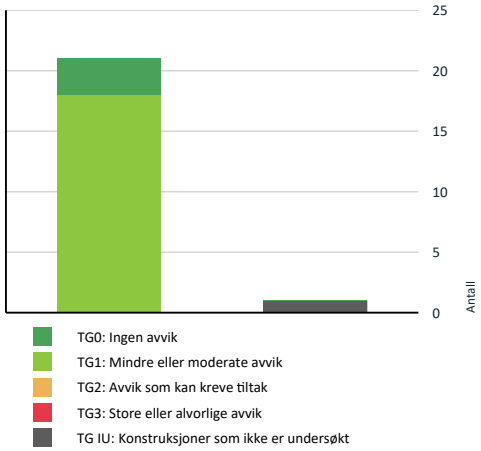
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

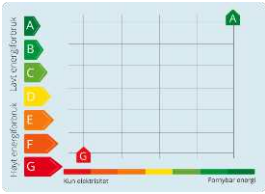
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongdekke er utført i betong. Rekkverk i glass og aluminium.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
1 stk fransk balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Noe slitasje og mindre kosmetiske avvik ble registrert, men disse er av begrenset omfang og vurderes som naturlige etter normal bruk. Tilstanden anses tilfredsstillende uten behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll og målt ca 3-5mm avvik i kjøkken / stue.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

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

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

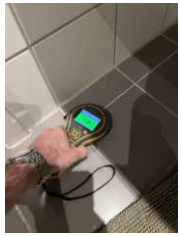
3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2020 og det foreligger dokumentasjon, det er derfor ikke krav til hulltaking. Fuktsøk er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og 40A hovedsikring. Fordelt over 9 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 I hovedsak som fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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

Tilstandsrapport

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

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

Bygningen har sprinkleranlegg. Bygget er utstyrt med sentralt brannvarslings anlegg med tavle via fellesområder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

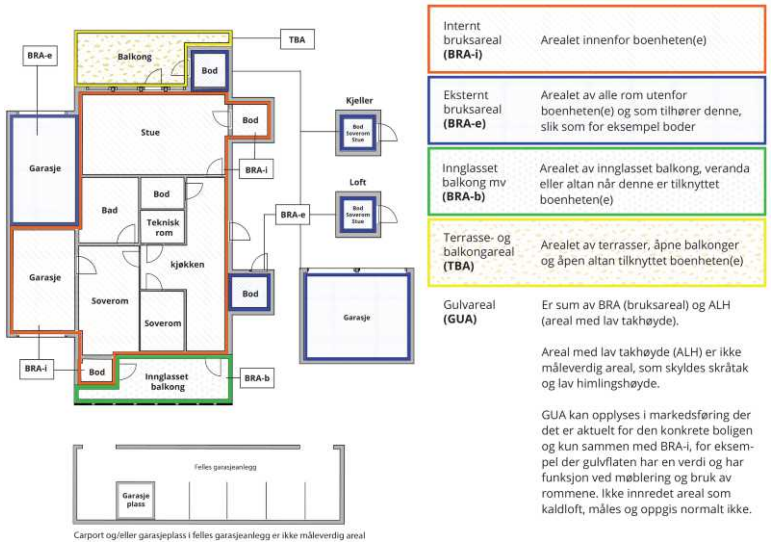
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 Etasje	82			82	7
Underetasje		4		4	
SUM	**82**	**4**			**7**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue, soverom 2		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Det er parkeringsplass i garasje i underetasje, parkeringsplass har ikke omsluttede vegger og derfor ikke målbart areal.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør
	Andreas A Kibsgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4745		0	1419.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sjøgata 33 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RAMSALT BORETTSLAG	921338600			Vedeler Alexandra Kathryn, Kibsgaard Andreas Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
67

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.12.2025		Fremvist		Nei
Eier	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	29.12.2025		Innhentet		Nei
Infoland.no	29.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.12.2025		Gjennomgått		Nei

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

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	29.12.2025	Lastet inn fler bilder

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 3600:2018 (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.

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 31.01.2026 Vedeler, Alexandra Kathryn

bankID SIGNERT 31.01.2026 Kibsgaard, Andreas A

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

Alexandra Kathryn Vedeler

Andreas A Kibsgaard

Boligen

Sjøgata 33B
8006 BODØ

1804-138/4745/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

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.

Boligopplysninger:

Ramsalt Borettslag
Sjøgata 33 B
8006 BODØ

Vår ref.: 219/67
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Alexandra Vedeler, Andreas Andersen Kibsgaard

Organisasjonsnr: 921 338 600 Andelsnr: 67

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 17 813

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter Lån 2	10 794
	Drift/vedlikehold- brøk	2 777
	Avdrag lån 2	1 496
	Fellesutgifter-lik fordeling	1 984
Tilleggsytelser:	Parkering (tilleggsdel til bolig)	362
Måler:	219 Varmtvann: Enhet: 219/67 (2192 - 67)	200
	219 Fjernvarme: Enhet: 219/67 (219 - 67)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 2 600 416 Gjeld siste årsoppg.: 2 614 525
Klient ajourf. lån: 300 555 874,60 Klient gj. s. årsoppg.: 264 387 387

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139335242, Dnb Nor Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 176
Saldo per 05.01.2026: 141 561 839
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2069)
Flytende rente
Har avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12139641637, Dnb Nor Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 176
Saldo per 05.01.2026: 107 062 244
Andel av saldo: 2 600 416
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2069)
Flytende rente
Har avtale om Individuell nedbeIN mulig

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Patrick Sundt
Adresse: Sjøgata 33 B H0801
Postnr/-sted: 8006 BODØ
Telefon: Mob.: +4790097447
E-post: ramsalt@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.01.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	2 627 168	Andre inntekter:	0
Annen formue:	30 912	Utgifter:	121 829		

Boligopplysninger:

Ramsalt Borettslag
Sjøgata 33 B
8006 BODØ

Vår ref.: 219/67
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Alexandra Vedeler, Andreas Andersen Kibsgaard

Organisasjonsnr: 921 338 600

7: Pålydende

Pålydende: 5 000 Opprinnelig innskudd: 1 820 000
Andelsnr: 67 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 138/4745
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP3130632.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	27.04.2020	SSBnr:	H0304
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms	P-rom	77
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Manuell avregning av energimåler (som gjelder varmtvann/fjernvarme) foretas ved eierskifte, og leveres Nobl. Dersom dette ikke mottas fra selger/megler, kan eierskifte ikke gjennomføres før disse dataene er mottatt. – Ta bilde av målerne.
OBS! OBS! Måler er montert oppned!

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

Reklamasjoner/feil/mangler som gjeder leiligheten, skal innrapporteres via Homemaker:
https://service-form.homemaker.io/?company=nobl&type=2&project=Ramsalt%201%20Borettslag

På ekstraodinær generalforsamling i desember 2021. Ble det vedtatt at Ramsalt 1 brl. og Ramsalt 2 brl . skal fusjoneres fra 1/5-2022.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Boligselskapet har husordensregler

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

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.

Boligopplysninger:

Ramsalt Borettslag	Vår ref.:	219/67
Sjøgata 33 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
8006 BODØ	Eiere:	Alexandra Vedeler, Andreas Andersen Kibsgaard
Organisasjonsnr: 921 338 600		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

RAMSALT.
borettslag

HUSORDENSREGLER FOR RAMSALT BORETTSLAG

Siste endring 20.06.21 (Formattering endret mars 2024. Ingen endring på innhold.)

1. Formål

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

2. Ro

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

(1) Beboerne skal sørge for:

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

4. Orden i fellesområder

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

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

(3) Matter og møblering foran/ved inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet.

(4) Dørmatter foran egen dør tillates, men beboer må da være bevisst at rengjøring må utføres jevnlig på egenhånd. Vaskebyrå vil ikke vaske under matter eller tett inntil.

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

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

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

(8) Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesarealer og dette gjelder også garasjen og utendørs.

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

(10) Utsmykking/møblering av fellesområdet skal gjøres i regi av styret og det er ikke opp til den enkelte å plassere ut pynt eller møbler f.eks. i inngangspartier.

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

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

5. Låsing

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

6. Garasje/parkering

(1) Parkeringsplass i garasje skal kun benyttes til biler/motorkjøretøy o.l. Dette er viktig for brannsikkerhet samt at garasjeanlegget generelt er trangt. Biler skal parkeres så langt inn på egen plass som praktisk mulig.

(2) Beboerne skal påse at porten til garasjeanlegget holdes lukket og melde ifra til styret dersom det oppstår feil på automatisk lukking.

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

(4) Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil inne i garasjeanlegget, da ventilasjon og sluker ikke er dimensjonert for dette. ~~Parkeringsanlegget er ikke utstyrt med sluker.~~

(5) Oppsatte strømuttak i garasje/parkering er kun ment for utstyr som f.eks. støvsuger.

(6) Andelseier som ønsker å lade bil plikter å knytte seg til etablert og godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil. Installasjon av lader skal gjøres i henhold til gjeldende avtale og standardisert løsning.

RAMSALT.
borettslag

6-2 Retningslinjer for utleie av garasjeplass:

(1) Borettslaget eier og gir bruksretten (sammen med andelen).

(2) Hvis plassen leies ut skal dette meldes til styret.

(3) Andelseier må selv ordne tilgang til garasjen for leietaker.

7. Avfall

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

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

8. Dyrehold

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

9. Brannvarsling

(1) Det er felles brannvarsling i borettslaget med direkte kobling til Salten Brann. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart ringe Salten Brann og avbryte utrykning.

(2) Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann. Instruks og orienteringsplan henger ved inngangsdørene i 1 etg.

10. Komfyrvakt

(1) Komfyrvakten overvåker koketoppens temperatur og endringen av den. I en farlig situasjon avgir komfyrvakten en alarm og slår av koketoppen.

(2) Rengjør varmesensoren ved å tørke av den med en klut fuktet med såpevann. Bruk en klut som ikke loer.

11. Energiavlesning

(1) Andelseier avleser energimålere(varmtvann/fjernvarme) hvert år ca. den 30/11(hvis ikke annet er avtalt) og rapporterer dette inn via eget nettsted (eller innhentes av styret eller person utpekt av styret). Måler vil da bli avregnet mot akonto innbetalingen som er foretatt av Andelseier.

(2) Ved manglende avlesning og innrapportering må det påregnes ett ekstra gebyr fastsatt av borettslagets styre.

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

Tilførsel/informasjon: Borettslaget har automatisk avlesning av varmtvann og fjernvarme, som avregnes av forretningsfører årlig. Forbruk på ladere til elbiler leses av automatisk,

fortløpende, og betales via betalingstjenesten PlugPay. Manuell avlesning i leiligheter er ikke nødvendig, men beboerne har fortsatt mulighet til å kontrollere manuelt.

12. Grilling

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

13. Generelt

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

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

VEDTEKTER

for Ramsalt borettslag , org nr. 921 338 600, vedtatt på konstituerende generalforsamling 07.08.2018, sist endret 06.12.2021 (sammenslåing).
Formattering og punktmerking endret mars 2024. Samtidig ble det rettet skrivefeil og lagt inn korrekt dato på henvisning til avtaler. Ingen endring av innhold

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§1-1 Formål

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

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som også er forretningsfører.

§1-3 Medeierskap og utbygging

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

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

§1-4 Forholdet mellom vedtektene i borettslaget, vedtektene i eierseksjonssameiet og vedtekter for anleggseiendommen

(1) Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og eierseksjonssameiet og mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og anleggseiendommen med hensyn til bruken av eiendommen og fordelingen av felleskostnadene går de til enhver tid gjeldende vedtekter for henholdsvis eierseksjonssameiet og anleggseiendommen, herunder avtale av 18.12.2019 om bruk med videre av gatetun i plan 01 og handicapheisen ved oppgang C, foran borettslagets vedtektsbestemmelser.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere

§2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

§2-2 Sameie i andel

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

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

§2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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.

Kapittel 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

RAMSALT.
borettslag

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

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

§3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

Kapittel 4. Borett og bruksoverlating

§4-1 Boretten

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

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

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

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

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

§4-2 Parkering og boder

(1) Borettslagets parkeringsplasser og boder er plassert i anleggseiendommen. Noen av parkeringsplassene er i henhold til vedtak i plan og bygningsloven særskilt opparbeidet for personer med nedsatt funksjonsevne. Utbygger tildeler alle boder og parkeringsplassene før overlevering. Tildelingen er endelig, og den tildelte retten kan ikke varig skilles fra andelen,

verken ved tvang eller frivillighet. Internt bytte mellom andelseierne som er tildelt bod og parkering er imidlertid tillat. Slikt bytte skal meldes til styret.

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

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

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

§4-3 Bruksoverlating

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

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

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

(3) 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.

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

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

Kapittel 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

RAMSALT.
borettslag

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid

skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

(6) I forhold til Ramsalt eierseksjonssameie har borettslaget vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Dette ansvaret er nærmere presisert i eierseksjonssameiets vedtekter kapittel 4 punkt 4-1, 4-2, 4-4 og 4-5.

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

Kapittel 6. Pålegg om salg og fravikelse

§6-1 Mislighold

(1) 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

(1) 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.

Kapittel 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Felleskostnadsbrøken er satt sammen av to hovedgrupper. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA. De øvrige utgifter er fordelt lik.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles i forhold til boligenes BRA eller likt, dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.

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

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

(4) Borettslaget eier også en sameieandel i anleggseiendommen. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til sameiet for anleggseiendommen.
Felleskostnadene fra sameiet ut på andelseierne fordeles etter felleskostnadsbrøken.

(5) Gatetun i plan 01 og handicapheisen ved oppgang C er fellesfunksjoner for både Ramsalt borettslag og Ramsalt 1 eierseksjonssameie og Ramsalt 2 eierseksjonssameie. Retten til bruk og fordeling av felleskostnader er regulert i en egen avtale hvor borettslaget er part. Felleskostnadene fordeles ut i fra en hypotetisk sameiebrøk mellom fire sameiere, jf. avtalen datert 18.12.2019.

§7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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.

Kapittel 8. Styret og dets vedtak

§8-1 Styret

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

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

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

(4) Styret representerer borettslaget på årsmøtet i eierseksjonssameiet og på årsmøtet i sameiet for anleggseiendommen. Styret utpeker hvem som avgir stemme på møtet.

Styret velger hvem av styrets medlemmer som skal delta som styremedlem i eierseksjonssameiet og i styret i anleggseiendommen.

§8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§8-3 Styrets vedtak

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

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

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

RAMSALT.
borettslag

§8-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§8-5 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

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

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

Kapittel 9. Generalforsamlingen

§9-1 Myndighet

(1) 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

(1) 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

(1) 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.

Kapittel 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

(1) 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

(1) 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.

Kapittel 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

§11-2 Forholdet til borettslovene og eierseksjonsloven

(1) Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelser for borettslaget og for eierseksjonssameiet, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

(2) 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.

Redaksjonelle endringer utført mars 2024:

Retting av skrivefeil og satt inn dato på avtale henvist til med «mm.dd.åååå» i opprinnelige vedtekter.

Formattert tekst riktig med tanke på kapitler, punkter, underpunkter og listeavsnitt.

Hevet punktet angående Generalforsamling til kapittel. Det betyr at etterfølgende punkter har fått ny nummerering.

INGEN endring på innhold i teksten til opprinnelige vedtekter.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Ramsalt Borettslag

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

Styret i Ramsalt borettslag har vedtatt å avholde digital generalforsamling.

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

Du avgir din stemme innenfor dette tidsrommet.

Hver andel har en stemme.

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

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

OBS! OBS!

Høringsrunden vises bare på «MINSIDE» ved oppgitt tidspunkt

For personer som har reservert seg fra elektronisk kommunikasjon:

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

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

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

1.2 Valg av sekretær/referent

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

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Patrick Sundt

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

5.1 Valg av styremedlem

Sissel Wibe er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Sissel Wibe velges for 2 år

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

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.2 Valg av varamedlem

Kathrine Schjem er på valg og stiller til gjenvalg

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

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

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av valgkomite

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

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

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

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

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

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

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Ramsalt Borettslag

Organisasjonsnummer: 921338600

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 105

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

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

Styrets arbeid og aktuelle saker

Styremøter og styrets arbeid

- Styret har i perioden gjennomført 10 styremøter.
  Tema har vært saker om drift, vedlikehold, reklamasjoner, økonomi og HMS.
- Styret har i tillegg hatt dialog med NOBL ved behov for avklaringer vedrørende reklamasjoner, økonomi og utbedringer.
- Styret har også ivaretatt oppgaver som det normalt kunne vært naturlig å leie inn bistand til.
- Styret har ivaretatt andre driftsoppgaver som å besvare henvendelser fra beboere via e-post ramsalt@mittnobl.no, melde inn mobilnummer til garasjeporten, navn til utvendige ringeklokker samt godkjenning av faktura, bruksoverlatelser og eierskifter mv.
- På beboerportalen er det lagt ut infoskriv som beskriver relevant informasjon om leiligheter, parkering og borettslaget. Aktuell informasjon publiseres fortløpende.

Økonomien for året som har gått

- Det ble gjort en liten økning i fellesutgiftene fra 1.1.2025 i tråd med prisstigninger.
- Den økonomiske situasjonen for borettslaget er tilfredsstillende.

Vedlikehold

- Det er gjennomført diverse møter i forbindelse med serviceavtaler o.l. for vedlikehold og drift av fellesanlegget.
- Dette gjelder temaer som: gulvvarme, sprinkelanlegg, ventilasjonsanlegg, personheiser, bilheiser, dørautomatikk, elektrisk, brannalarmsystem, nødlys, el-bil lader, garasjeport, tak, utearealer, rengjøring samt avklaringer mot næringsdelen

av Ramsalt.

Spesielle hendelser

- Ferdigstilt nødvendige utbedringer etter skader på bygning som oppstod i forbindelse med stormen Ingunn 1. februar 2024.

Oversikt over bruksoverlatelse

- Nobl Boligstiftelse 4 stk
- Privat fremleie 6 stk

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 371 796	3 163 596	3 371 747	3 371 747
Innkrevde renter/avdrag		16 423 841	14 441 708	17 649 070	15 715 991
Andel avdrag IN-lån	16	159 468	166 491	0	192 512
Leieinntekt garasjer		333 684	301 320	315 744	401 964
Varmtvann		564 965	511 422	532 800	532 800
Fellesutgift lik fordeling		2 336 040	2 065 140	2 336 427	2 499 977
SUM INNTEKTER		**23 189 794**	**20 649 678**	**24 205 788**	**22 714 991**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	12 443	12 443	12 500	12 500
Styrehonorar	2	157 500	157 500	157 500	165 375
Kontingent	3	39 430	36 810	36 810	36 750
Revisjonshonorar	4	22 144	20 744	21 600	23 000
Forretningsførerhonorar		252 000	282 920	292 900	247 300
Løpende kontrakter	5	386 528	679 474	877 600	684 900
Andre honorar og innleide tjenester	6	16 824	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	308 746	94 208	250 000	703 763
Forsikring	8	342 689	325 635	351 400	372 990
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	2 343 592	2 220 340	2 609 265	2 544 300
Energi		787 070	872 787	934 000	934 000
Felleskostnader	10	985 419	959 124	935 794	1 069 490
Andre driftsutgifter	11	37 221	39 803	35 300	44 000
SUM KOSTNADER		**5 691 604**	**5 701 787**	**6 514 669**	**6 838 368**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**17 498 190**	**14 947 890**	**17 691 119**	**15 876 623**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		179 224	111 942	0	50 000
Rentekostnader		15 060 134	12 797 273	16 469 689	14 244 164
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-14 880 910**	**-12 685 331**	**-16 469 689**	**-14 194 164**
ÅRSRESULTAT		**2 617 280**	**2 262 559**	**1 221 430**	**1 682 459**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	527 030 000	527 030 000
Andre driftsmidler	12	26 333	26 333
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**527 056 333**	**527 056 333**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		71 218	1 162
Forskuddsbetalt forsikring		151 091	318 483
Kundefordringer		76 677	260
Andre fordringer		0	111 942
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	4 219 257	3 086 009
Sum omløpsmidler		**4 518 242**	**3 517 856**
SUM EIENDELER		**531 574 575**	**530 574 189**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		525 000	525 000
Annen egenkapital		17 794 497	15 177 218
Sum egenkapital	**15**	**18 319 497**	**15 702 218**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	264 387 388	272 526 526
IN-lån	16	37 799 287	31 120 645
Borettsinnskudd	17	210 812 000	210 812 000
Sum langsiktig gjeld		**512 998 674**	**514 459 171**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 596	56 658
Leverandørgjeld		128 019	220 959
Påløpne renter		79 458	120 733
Periodisert gjeld		10 331	14 450
Sum kortsiktig gjeld		**256 403**	**412 800**
Sum gjeld		**513 255 078**	**514 871 971**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**531 574 575**	**530 574 189**
Pantestillelser	18	512 998 674	514 459 171

Sted:_____, dato:_____

Patrick Sundt
Styreleder

Benjamin Kristiansen
Styremedlem

Roar Seljesæter
Styremedlem

Sissel Wibe
Styremedlem

Terje Cruickshank
Styremedlem

Jarl-Erling Nikolaisen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**3 105 056**	**2 640 272**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 617 280	2 262 559
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-8 139 139	-4 631 284
Andel avdrag IN-lån	6 678 642	2 833 509
B. Årets endringer disponible midler	**1 156 783**	**464 784**
C. Disponible midler UB	**4 261 839**	**3 105 056**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 518 242	3 517 856
- Kortsiktig gjeld	-256 403	-412 800
Disponible midler	**4 261 839**	**3 105 056**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 443	12 443
Sum	**12 443**	**12 443**

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

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	157 500	157 500
Sum	**157 500**	**157 500**

Styrehonorar utbetalt i 2024 er for styreperioden 2023 - 2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	39 430	36 810
Sum	**39 430**	**36 810**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	22 144	20 744
Sum	**22 144**	**20 744**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	0	233 750	0	142 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	19 768	25 254	120 000	120 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 813	7 525	7 600	8 100
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	99 982	102 175	106 600	103 300
6780 Brannalarm	0	0	10 000	10 000
6780 Kontrakter diverse	90 328	211 230	60 200	70 000
6780 Ventilasjon	0	0	341 800	0
6780 Vakthold/brannsikring	69 098	0	125 900	125 900
6780 Kabel-tv/internett	99 540	99 540	105 500	105 600
Sum	386 528	679 474	877 600	684 900

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	16 824	0
Sum	**16 824**	**0**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	7 149	8 179
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	293 594	85 804
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	225
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 003	0
Sum	**308 746**	**94 208**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	318 483	292 300
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	24 206	33 335
Sum	**342 689**	**325 635**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved 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	1 032 190	921 533	1 105 849	1 156 100
6320 Renovasjon	634 408	569 312	736 616	710 600
7760 Eiendomsskatt	676 994	729 495	766 800	677 600
Sum	2 343 592	2 220 340	2 609 265	2 544 300

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	644 559	651 324
6390 Andre kostnader lokaler	340 860	307 800
Sum	**985 419**	**959 124**

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

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	16 742
6890 Annen kontorkostnad	0	2 045
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 280	16 246
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	368	239
7720 Generalforsamling/årsmøte	14 965	2 347
7740 Øredifferanser	-434	-1
7770 Bank og kortgebyrer	3 167	1 884
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	300
Sum	**37 221**	**39 803**

Note 12 - Andre driftsmidler

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

Note 13 - Bygninger

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

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

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	4 171 944	2 974 177
1966 Finanskonto	47 313	111 832
Sum	**4 219 257**	**3 086 009**

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

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	525 000	525 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	15 177 218	12 914 658
Årets resultat	2 617 280	2 262 559
Egenkapital pr. 31.12	**18 319 497**	**15 702 218**

Note 16 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**Dnb Nor Bank ASA**	**Dnb Nor Bank ASA**
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	**12139641637**	**12139335242**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2069	30.12.2069
Opprinnelig lånebeløp:	200 000 000	225 000 000
Lånesaldo 01.01:	120 596 084	151 930 442
Avdrag i perioden:	6 211 626	1 927 513
Lånesaldo 31.12:	**114 384 459**	**150 002 929**
Saldo 5 år frem i tid:	111 105 281	145 702 640
Andelssaldo 01.01:	20 070 024	11 050 621
Innbetalt IN i perioden:	5 638 110	1 200 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	103 405	56 063
Andelssaldo 31.12:	**25 604 729**	**12 194 558**
Sum pantegjeld for lån:	**139 989 188**	**162 197 487**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	7 439 989	7 439 989
	1	5 631 287	5 631 287
	1	5 516 362	5 516 362
	1	4 664 301	4 664 301
	1	4 521 224	4 521 224
	2	4 406 763	8 813 526
	1	4 349 532	4 349 532
	1	4 309 658	4 309 658
	1	4 292 301	4 292 301
	1	4 235 071	4 235 071
	2	4 194 734	8 389 468
	2	4 177 840	8 355 680
	1	4 120 609	4 120 609
	1	4 000 425	4 000 425
	1	3 948 917	3 948 917
	1	3 706 306	3 706 306
	1	3 620 113	3 620 113
	1	3 505 189	3 505 189
	1	3 422 395	3 422 395
	1	3 418 995	3 418 995
	1	3 390 264	3 390 264
	1	3 343 942	3 343 942
	1	3 319 380	3 319 380
	1	3 307 934	3 307 934
	1	3 217 878	3 217 878

Pantegjeld

1	3 136 242	3 136 242
1	3 090 457	3 090 457
1	3 045 492	3 045 492
1	3 004 611	3 004 611
1	2 975 996	2 975 996
1	2 959 299	2 959 299
1	2 947 380	2 947 380
1	2 930 568	2 930 568
1	2 918 765	2 918 765
1	2 832 919	2 832 919
2	2 804 304	5 608 608
1	2 786 912	2 786 912
1	2 775 688	2 775 688
1	2 758 181	2 758 181
1	2 729 450	2 729 450
1	2 680 261	2 680 261
1	2 671 988	2 671 988
1	2 649 781	2 649 781
1	2 643 257	2 643 257
2	2 632 612	5 265 224
1	2 621 165	2 621 165
1	2 614 526	2 614 526
1	2 588 961	2 588 961
1	2 585 795	2 585 795
1	2 557 064	2 557 064
1	2 432 304	2 432 304
2	2 413 409	4 826 818
1	2 355 946	2 355 946
1	2 346 458	2 346 458
1	2 327 215	2 327 215
1	2 317 843	2 317 843
1	2 269 753	2 269 753
1	2 260 612	2 260 612
1	2 231 997	2 231 997
1	2 203 381	2 203 381
1	2 117 535	2 117 535
1	2 068 636	2 068 636
1	2 038 184	2 038 184
1	2 031 689	2 031 689
1	2 003 074	2 003 074
1	1 982 443	1 982 443
1	1 974 459	1 974 459
1	1 924 981	1 924 981
1	1 917 228	1 917 228
1	1 847 853	1 847 853
1	1 567 731	1 567 731
2	1 516 613	3 033 226
1	1 494 015	1 494 015
1	1 459 382	1 459 382
1	1 402 152	1 402 152
1	1 379 091	1 379 091

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Pantegjeld

1	1 350 360	1 350 360
2	1 321 628	2 643 256
1	1 264 166	1 264 166
1	1 206 704	1 206 704
1	1 183 719	1 183 719
1	1 149 392	1 149 392
1	1 144 614	1 144 614
1	1 137 750	1 137 750
1	1 114 765	1 114 765
1	1 086 034	1 086 034
1	1 070 214	1 070 214
1	1 030 152	1 030 152
1	972 922	972 922

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 256 807 921,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	210 812 000
Sum	**210 812 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 512 998 674,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 527 030 000,-

Resultat og balanse med noter for Ramsalt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramsalt Borettslag

Styreleder	Patrick Sundt (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Jarl-Erling Nikolaisen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Sissel Wibe (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Roar Seljesæter (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Terje Cruickshank (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Benjamin Kristiansen (sign.)	27.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Ramsalt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ramsalt Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: I9YUD-4P5Y3-YQOB1-RHQOZ-R8MVS-JFA6I

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I9YUD-4P5Y3-YQOB1-RHQOZ-R8MVS-JFA6I

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-31 07:11:14 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I9YUD-4P5Y3-YQOB1-RHQOZ-R8MVS-JFA6I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

1.2 Valg av sekretær/referent

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

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

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

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 58
Totalt antall stemmeberettigede: 58

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

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

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

Vedtak kr.: 165.375,-.

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2024/2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Sissel Wibe er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Avstemming: 55 stemmer for

Vedtak: Sissel Wibe valgt for 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Kathrine Schjem er på valg og stiller til gjenvalg

Vedtak:
Avstemming: 53 stemmer for

Vedtak: Kathrine Schjem valgt for 1 år

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

Styreleder: Patrick Sundt, 2024, 2 år

Styremedlem: Roar Seljesæter, 2024, 2 år

Styremedlem: Terje Cruickshank, 2024, 2 år

Styremedlem: Jarl-Erling Nikolaisen, 2024, 2 år

Styremedlem: Benjamin Kristiansen, 2024, 2 år

Styremedlem: Sissel Wibe, 2025, 2 år

Varamedlem: Kathrine Schjem, 2025, 1 år

5.3 Valg av valgkomite

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

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

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

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

Vedtak:
Avstemming:

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

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

6. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen

Vedtak:
Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Ramsalt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Ramsalt 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 Ramsalt 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.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Ramsalt 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 45 stemmer for, 1 stemme blankt.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 44 stemmer for, 2 stemmer blankt.

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 45 stemmer for, 1 stemme blankt.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 46
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 44

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 46
Totalt antall stemmeberettigede: 46

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 Ramsalt Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 46
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 45

Vedtak:

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:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Ramsalt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	12.12.2025
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	12.12.2025
Protokollvitne	Patrick Sundt (sign.)	12.12.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Ramsalt Borettslag

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

Styret i Ramsalt borettslag har vedtatt å avholde digital generalforsamling.

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

Du avgir din stemme innenfor dette tidsrommet.

Hver andel har en stemme.

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

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

OBS! OBS!

Høringsrunden vises bare på «MINSIDE» ved oppgitt tidspunkt

For personer som har reservert seg fra elektronisk kommunikasjon:

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

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

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

1.2 Valg av sekretær/referent

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

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret forslår å opprettholde styrehonoraret fra forrige periode.

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

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

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

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

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

Det skal velges styreleder, fire styremedlemmer og vara.

5.1 Valg av styreleder

Patrick Sundt ønsker gjenvalg som styreleder.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

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

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Roar Seljesæter, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

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

5.3 Valg av styremedlem

Styremedlem, Terje Cruickshank, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

5.4 Valg av styremedlem

Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

5.5 Valg av styremedlem

Styremedlem, Benjamin Kristiansen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

5.6 Valg av varamedlem

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

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

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

5.7 Valg av valgkomite

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

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

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

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

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

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

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

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Ramsalt Borettslag

Organisasjonsnummer: 921338600

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 105

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

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

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Organisering

Vi er i dag organisert som følger:

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

Økonomi

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

Styremøter og styrearbeid

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

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

Vedlikehold

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

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

Andelseieres vedlikeholdsansvar

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

Spesielle hendelser

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

Bruksoverlating

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

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

Disponible midler

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

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Note 1 - Personalkostnader

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

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

Note 2 - Styrehonorar

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

Styrehonorar utbetalt i 2023 er for styreperioden 2022 - 2023.

Note 3 - Kontingent

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

Note 4 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

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

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 6 - Drift/Vedlikehold

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

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

Note 7 - Forsikring

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

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

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

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

Note 9 - Felleskostnader

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

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

Note 10 - Andre driftsutgifter

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

Note 11 - Andre driftsmidler

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

Note 12 - Bygninger

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

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

Note 13 - Bankinnskudd

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

Note 13 - Bankinnskudd

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

Note 14 - Egenkapital

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

Noter 219 Ramsalt Borettslag org.nr. 921338600

Note 15 - Pantegjeld

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

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	210 812 000
Sum	210 812 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

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

Resultat og balanse med noter for Ramsalt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramsalt Borettslag

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

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Ramsalt 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ramsalt 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

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

Totalt antall stemmer: 57
Blankt: 0
For:57

1.2 Valg av sekretær/referent

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

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

Totalt antall stemmer: 57
Blankt: 1
For:56

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

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

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 1
For: 55

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

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

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 2
For: 54

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret forslår å opprettholde styrehonoraret fra forrige periode.

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

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

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

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 3
For: 53

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Patrick Sundt ønsker gjenvalg som styreleder.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:
Patrick Sundt valgt som styreleder, for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 3
For: 53

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Roar Seljesæter, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:
Roar Seljesæter valgt som styremedlem, for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 4
For: 52

5.3 Valg av styremedlem

Styremedlem, Terje Cruickshank, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:
Terje Cruickshank valgt som styremedlem for 2 år.

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

5.4 Valg av styremedlem

Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:
Jarl-Erling Nikolaisen valgt som styremedlem for 2 år

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 4
For: 52

5.5 Valg av styremedlem

Styremedlem, Benjamin Kristiansen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Benjamin Kristiansen valgt som styremedlem for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 5
For: 51

5.6 Valg av varamedlem

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

Vedtak:

Kathrine Schjem valgt som varamedlem for 1 år.

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 2
For: 54

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

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

5.7 Valg av valgkomite

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 7
For: 49

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17.00

Takk for deltagelsen.

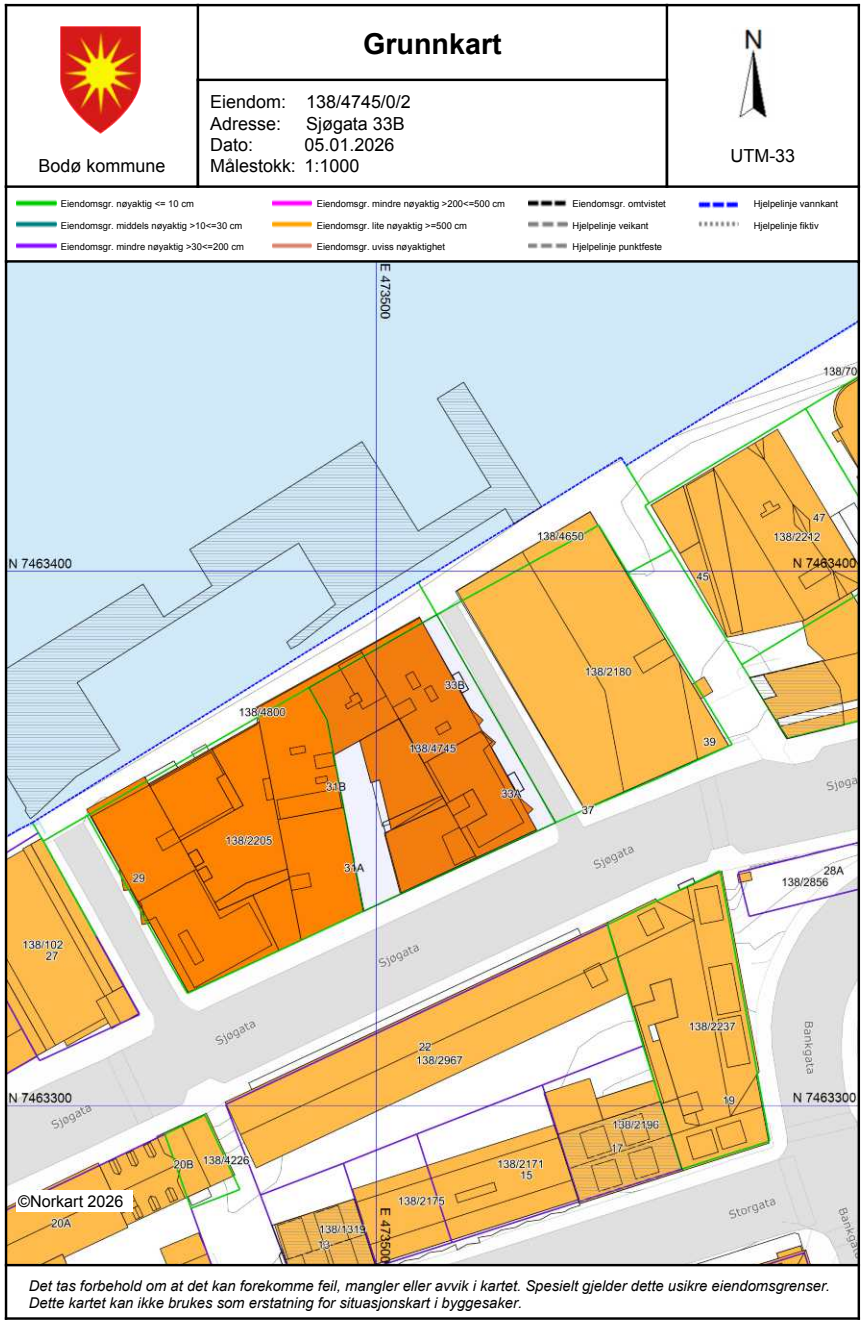
Totalt antall stemmer: 53
Blank: 0

For: 53

Protokoll for Ramsalt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



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

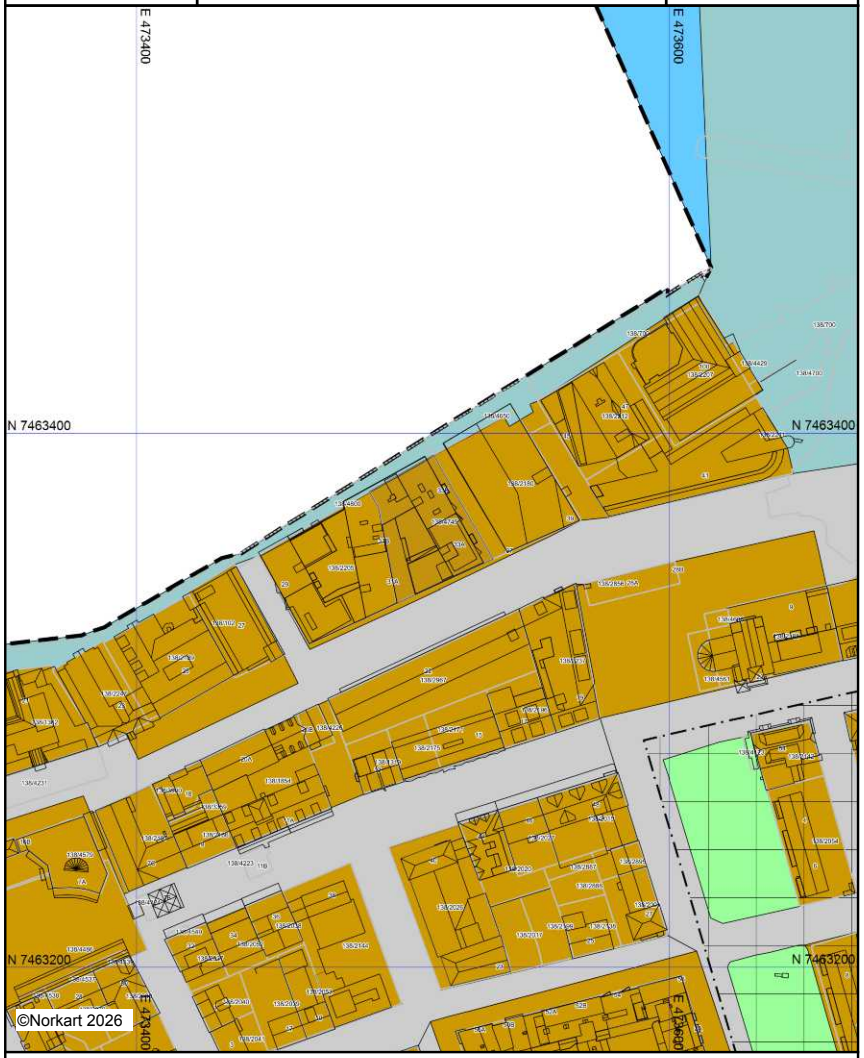
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4745/0/2
Adresse: Sjøgata 33B
Dato: 05.01.2026
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.

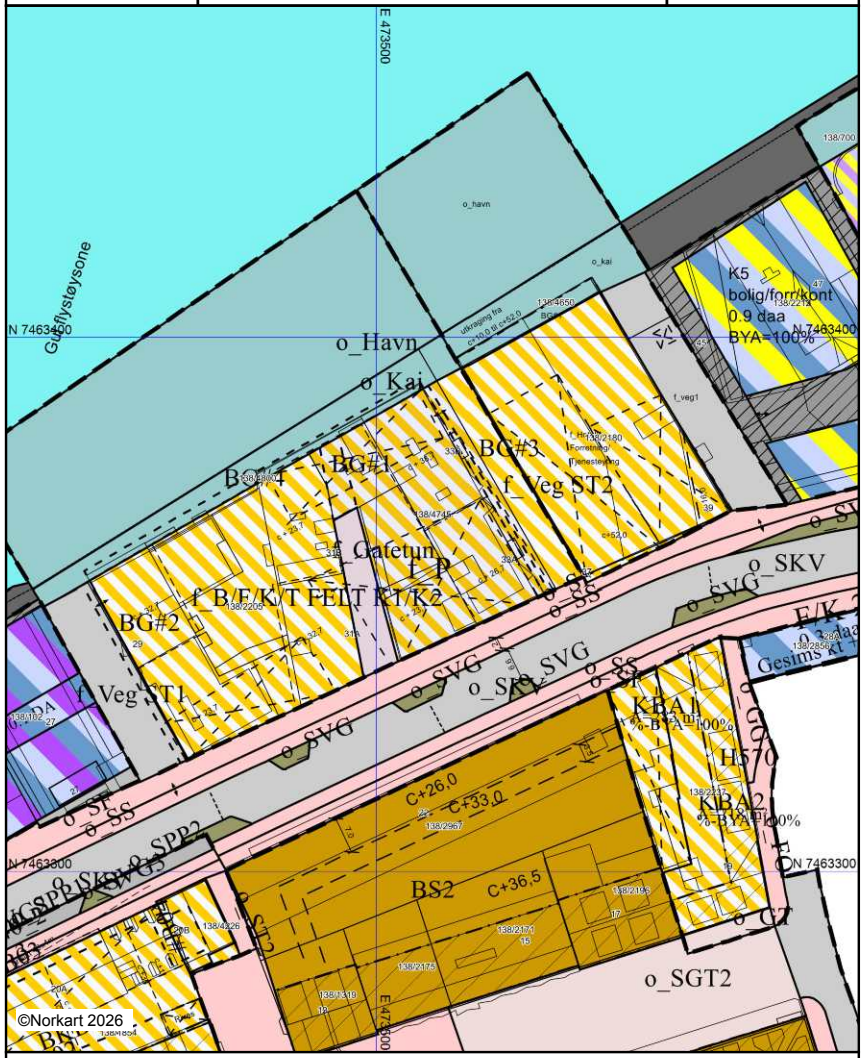
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4745/0/2
Adresse: Sjøgata 33B
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000

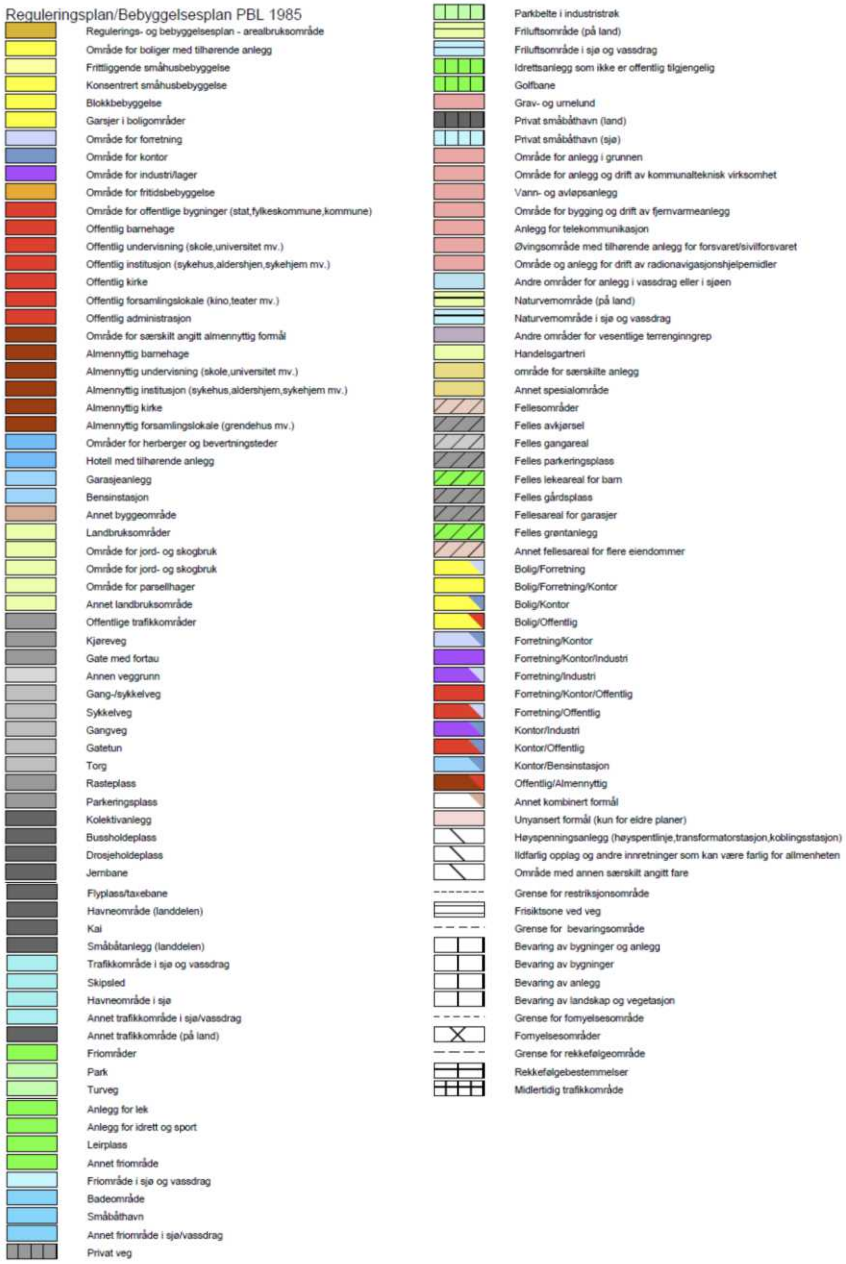
N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 05.01.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	4745	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Sjøgata 33B, 8006 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Arealbruk** Havn,Nåværende **Områdenavn** H
	Delareal 2 828 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF

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	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014021 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014021)
Navn	Sjøgata 29-33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9811/2014021_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 176 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_Gatetun
	Delareal 104 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 1 244 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** f_B/F/K/T FELT K1/K2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014021 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014021)
Navn	Sjøgata 29-33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9811/2014021_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 046 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** f_P

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	Sjøgata 33B	H0304	138/4745/0/2	86	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]RYN	Eiendomsrett 1/2	Sjøgata 33B 8006	Bosatt
[redacted]	Eiendomsrett 1/2	Sjøgata 33B 8006	Bosatt

Vegadresse: Sjøgata 33 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	104 Sentrum 2	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300623579		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	07.07.2023

1: Bygning 300623579: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 07.07.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Forretningsmessig tjenesteyting (N)	BRA Bolig	15030
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	3349
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18379
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	2900
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	105

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.05.2017	29.05.2017
Igangsettingstillatelse	19.06.2017	26.06.2017
Midlertidig brukstillatelse	09.01.2020	13.01.2020
Endre bygningsdata	11.11.2020	11.11.2020
Endre bygningsdata	24.11.2020	24.11.2020
Endre bygningsdata	24.11.2020	24.11.2020
Endre bygningsdata	24.11.2020	24.11.2020
Endre bygningsdata	25.11.2020	25.11.2020

Endre bygningsdata	01.12.2020	01.12.2020
Endre bygningsdata	13.01.2021	13.01.2021
Endre bygningsdata	12.03.2021	12.03.2021
Endre bygningsdata	19.04.2021	19.04.2021
Endre bygningsdata	19.04.2021	19.04.2021
Endre bygningsdata	28.04.2021	28.04.2021
Endre bygningsdata	21.10.2021	21.10.2021
Endre bygningsdata	02.11.2021	02.11.2021
Endre bygningsdata	20.06.2022	20.06.2022
Endre bygningsdata	21.09.2022	21.09.2022
Endre bygningsdata	30.03.2023	30.03.2023
Endre bygningsdata	22.06.2023	22.06.2023
Ferdigattest	07.07.2023	10.07.2023
Endre bygningsdata	22.09.2025	22.09.2025

Etasjer

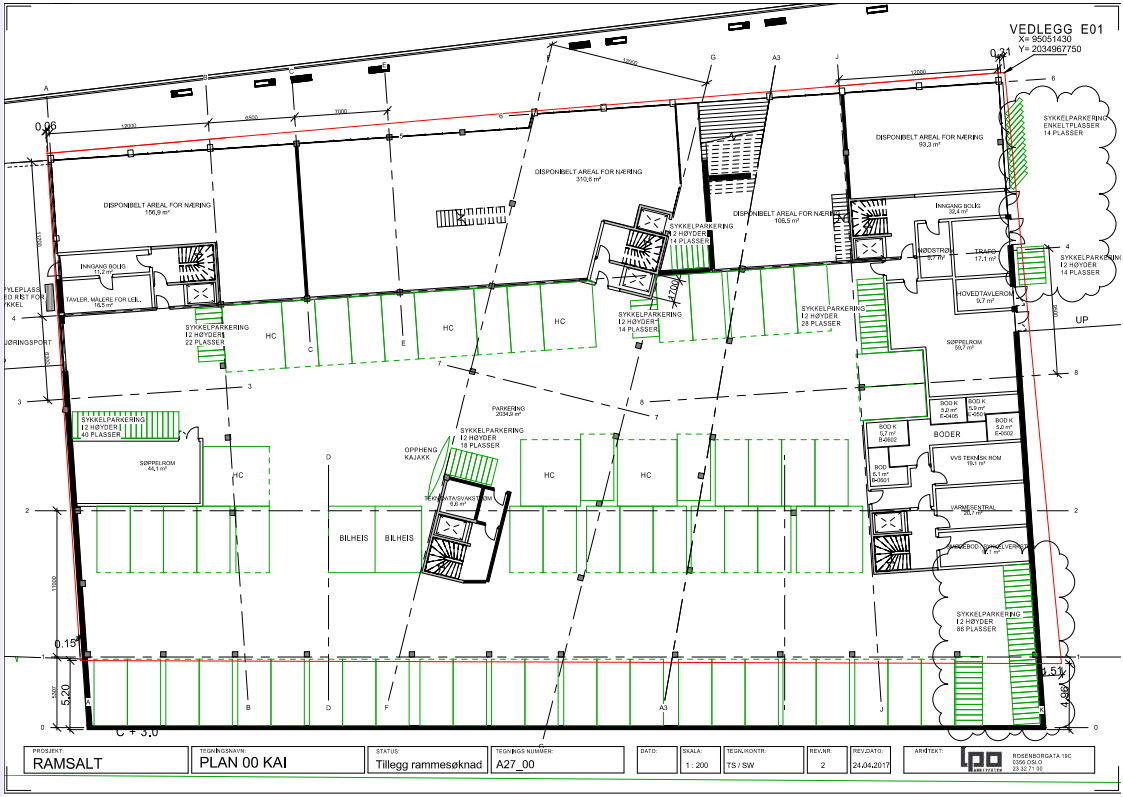
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H10	2	278	0	278	0	0	0
H09	2	278	0	278	0	0	0
H08	7	750	0	750	0	0	0
H07	7	750	0	750	0	0	0
H06	9	1000	0	1000	0	0	0
H05	20	1925	0	1925	0	0	0
H04	22	2000	0	2000	0	0	0
H03	23	2165	0	2165	0	0	0
H02	13	1217	812	2029	0	0	0
H01	0	450	1710	2160	0	0	0
U01	0	2394	827	3221	0	0	0
U02	0	1823	0	1823	0	0	0

Borettslag

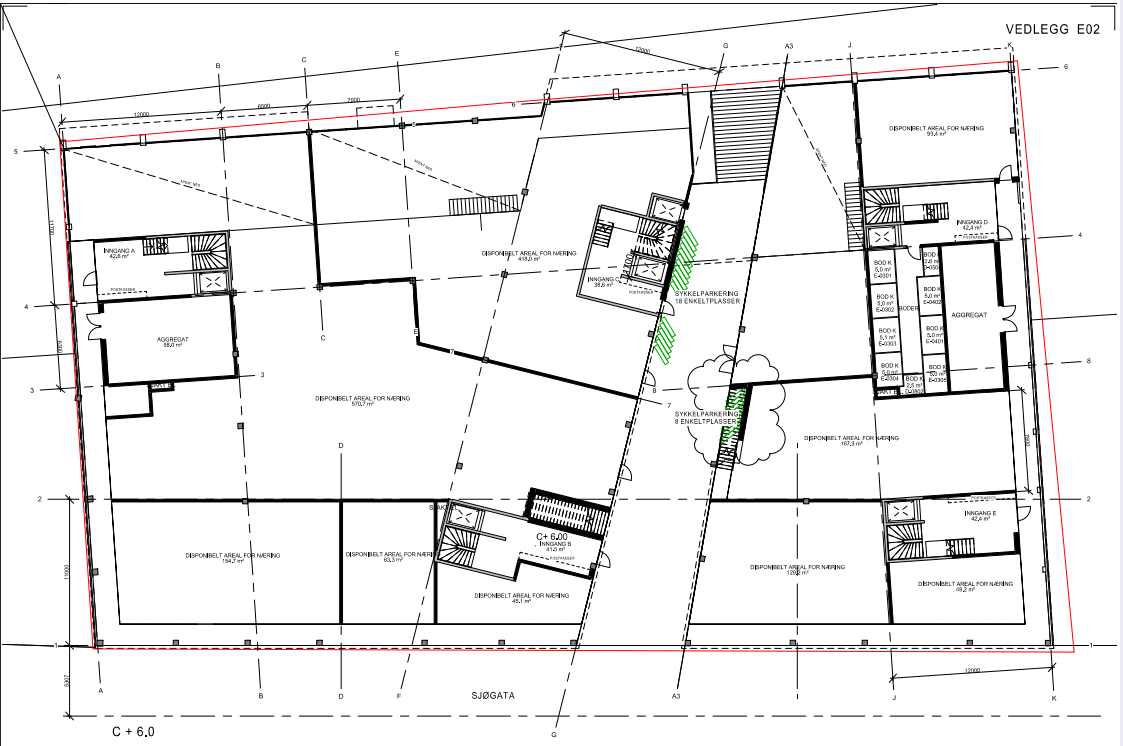
Navn	RAMSALT BORETTSLAG	Org.nr	921338600
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	138/4745/0/2	0	
Seksjon	138/2205/0/2	0	
Anleggseiendom	138/4744	0	

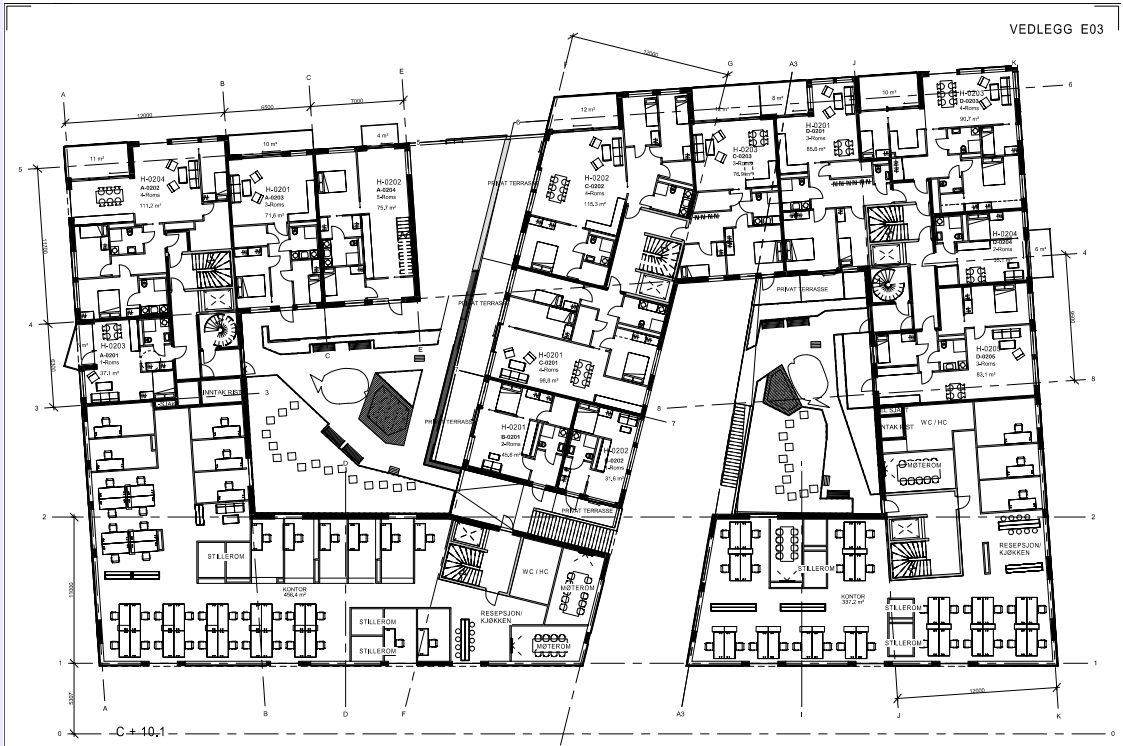


VEDLEGG E02



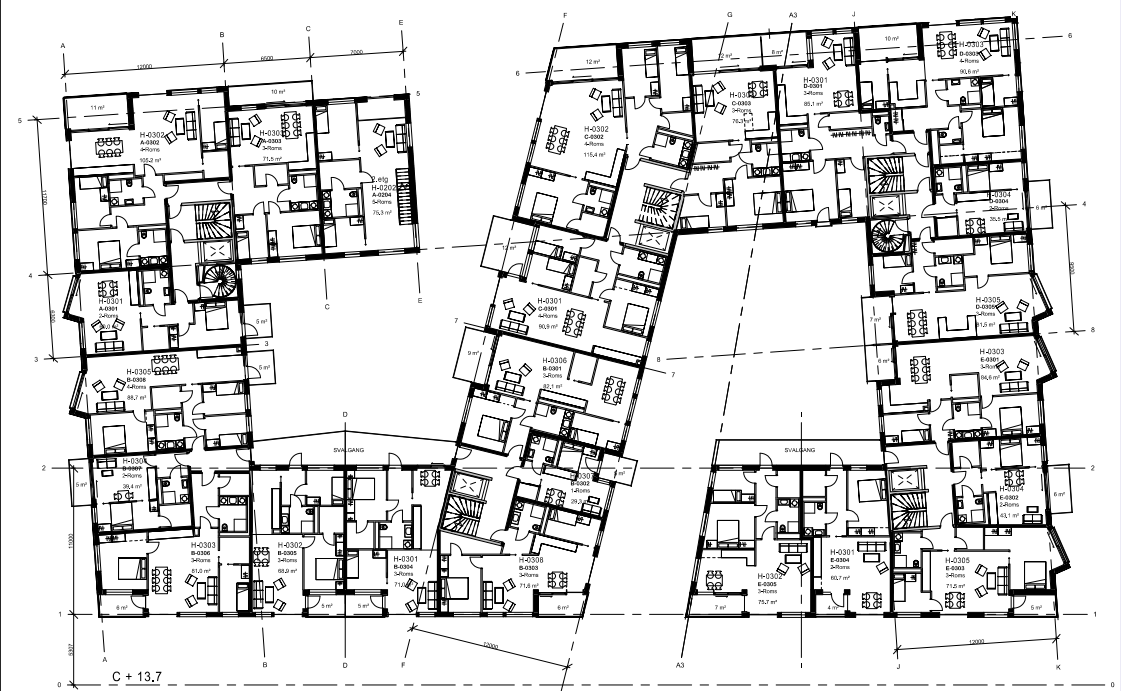
PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 01	Tillegg rammesøknad	A27_01		1 : 200	TS / SW	4	24.04.2017	LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

VEDLEGG E03



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REVIZ.DATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 02	Tillegg rammesøknad	A27_02		1 : 200	TS / SW	3	24.04.2017	LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

VEDLEGG E04



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 03	Tillegg rammesøknad	A27_03	22.08.2016	1 : 200	TS / SW	1	24.04.2017	LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

VEDLEGG E05



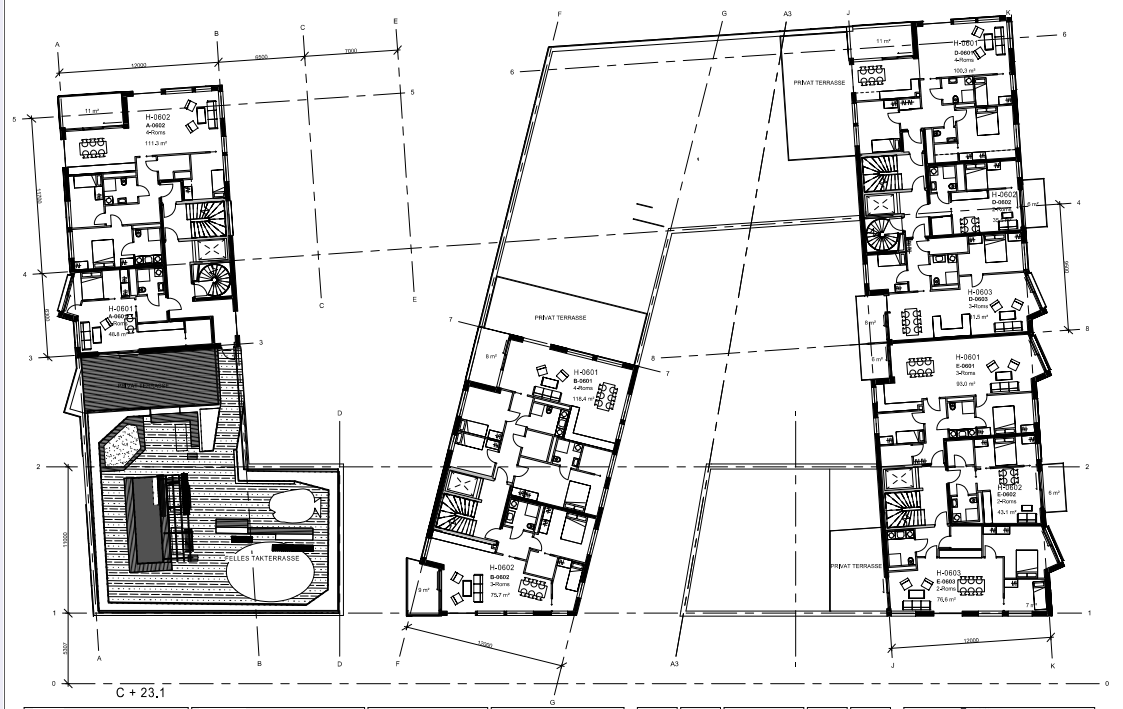
PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 04	Tillegg rammesøknad	A27_04	22.08.2016	1 : 200	TS / SW	2	24.04.2017	LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

VEDLEGG E06



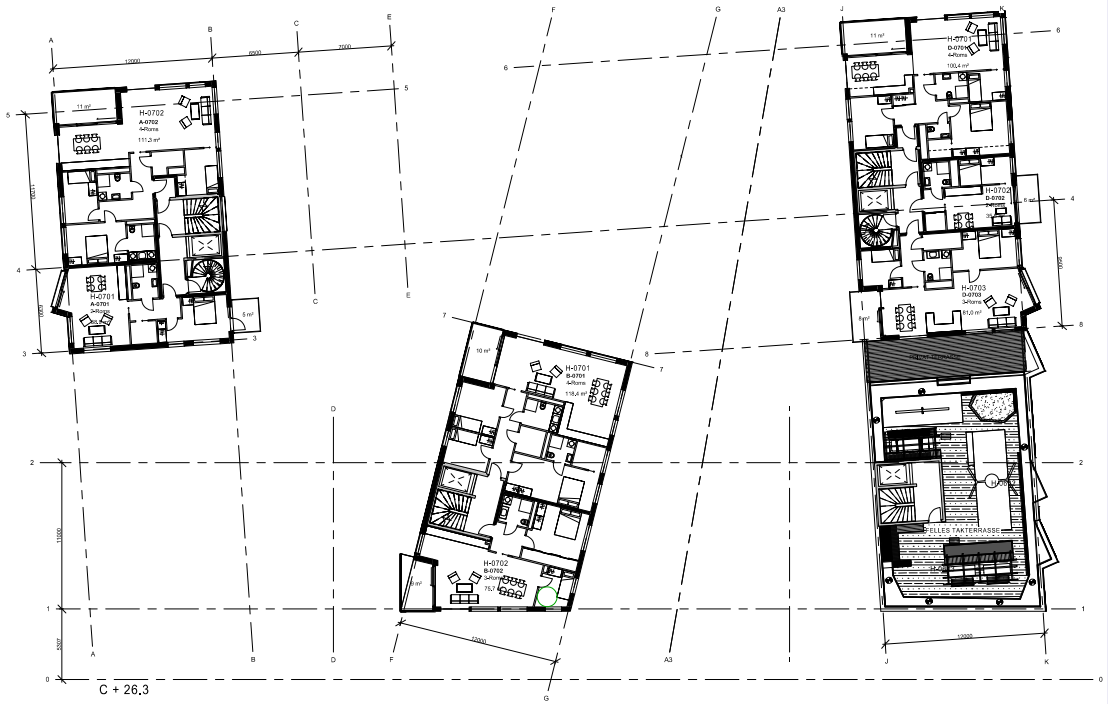
PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 05	Tillegg rammesøknad	A27_05	22.08.2016	1 : 200	TS / SW	1	22.12.2016	lpo arkitekter, ROSENBORGATA 19C, 0356 OSLO, 23 32 71 00

VEDLEGG E07



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 06	Tillegg rammesøknad	A27_06	22.08.2016	1 : 200	TS / SW	2	24.04.2017	lpo arkitekter, ROSENBORGATA 19C, 0356 OSLO, 23 32 71 00

VEDLEGG E08



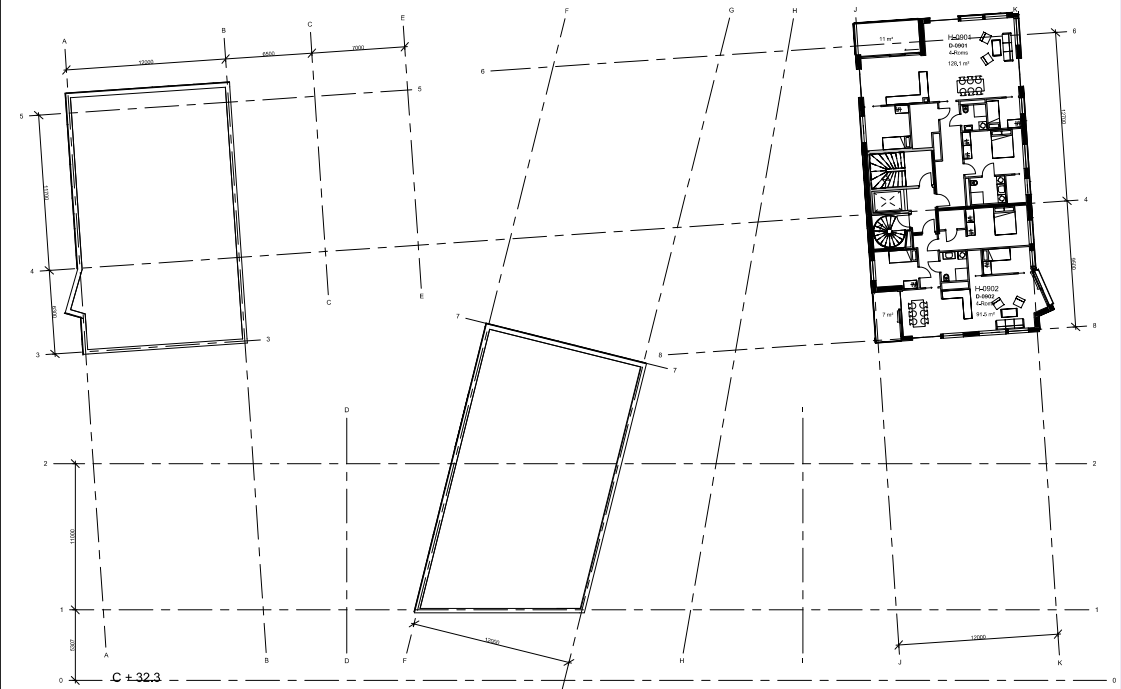
PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 07	Tillegg rammesøknad	A27_07	22.08.2016	1 : 200	TS / SW	2	24.04.2017	lpo arkitekter, ROSENBORGATA 19C, 0356 OSLO, 23 32 71 00

VEDLEGG E09



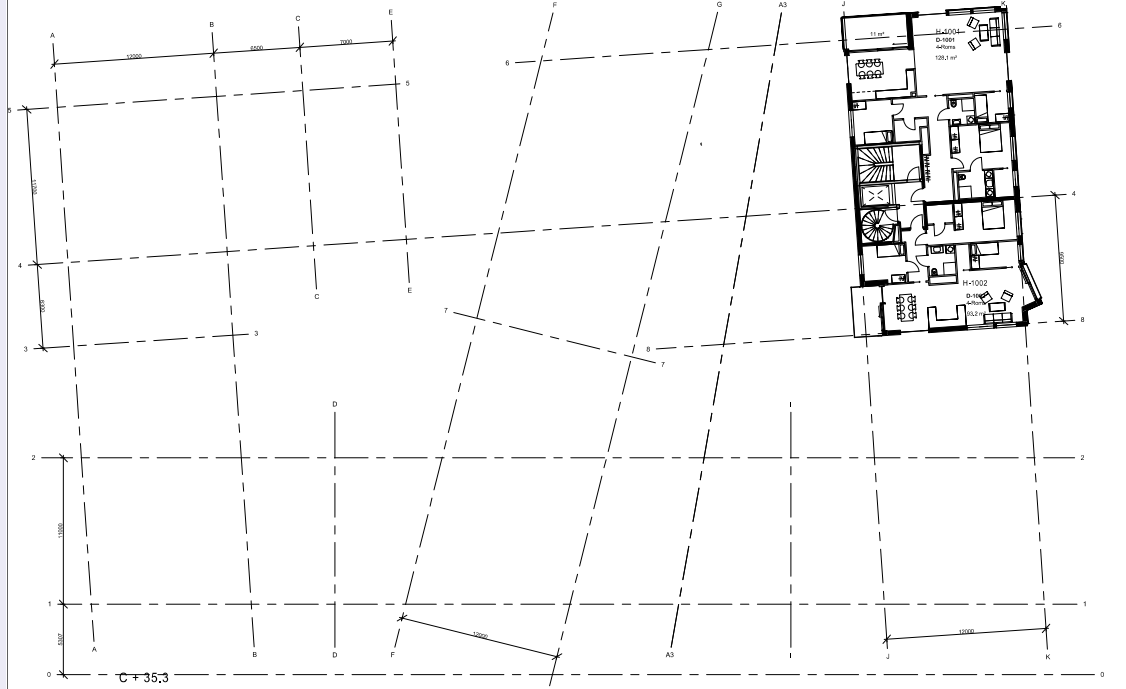
PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 08	Tillegg rammesøknad	A27_08	22.08.2016	1 : 200	TS / SW	2	24.04.2017	lpo arkitekter, ROSENBORGATA 19C, 0356 OSLO, 23 32 71 00

VEDLEGG E10



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:		TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN/KONTR:	REV.NR:	REVIZJATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 09 / BRA-s	Revisjon Rammesøknad	A27_09	02.08.2016	1 : 200	TS / SW	1	22.12.2016	lpo ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

VEDLEGG E11



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN/KONTR:	REV.NR:	REVIZJATO:	ARKITEKT:
RAMSALT	PLAN 10	Tillegg rammesøknad	A27_10	02.08.2016	1 : 200	TS / SW	2	24.04.2017	lpo ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00



bodø KOMMUNE

Byggesak

LPO ARKITEKTER AS
Jan Knoop
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 07.07.2023
Saksbehandler: .....Birger Juliussen Gjerstad
Telefon direkte: .....
Deres ref.: .....
Løpenr.: 66855/2023
Saksnr./vår ref.: 2017/3334
Arkivkode: 138/2205

Ferdigattest

Byggeplass:	Sjøgata 29/33, 8006 Bodø	Gnr:	138/2205
Ansvarlig søker:	LPO ARKITEKTER AS	Bygningsnr.	300623579
Tiltakshaver:	RAMSALT NÆRING AS		
Bygningstype:	Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over	Tiltaksart:	Nytt bygg – boligformål – over 70 m^2

Bodø kommune gir ferdigattest i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8.1.

Ferdigattesten gjelder nytt bygg med kombinert formål – bolig, forretning, kontor, tjenesteyting (bevertning). I de 2 underetasjene er det parkeringsanlegg, boder og disponible arealer til næring(servering). Samt opparbeidelse av atkomstveier i øst og vest, opparbeidelse av kai og havnepromenade mot nord og tiltak i Sjøgata i henhold til kommunaltekniske planer.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak datert 11.05.2017, tilleggsvedtak 22.11.2017, tillatelse til endring 12.07.2018 og 03.11.2022.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Birger Juliussen Gjerstad
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

RAMSALT BOLIGSALG AS	Postboks 214	8001	BODØ
RAMSALT NÆRING AS	Postboks 3	8001	BODØ

SAKSBEHANDLING
Generell informasjon
Ferdigattest gis etter søknad datert 07.06.2023 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

Ansvarlig søker informerer om at deler av eiendommen har blitt omsøkt og bygget i egne byggesaker. Det blir referert til saksnummer 2022/4335, 2022/4336 og 2022/6673 og informert om at ansvarsrett for markerte arealer opphører, se skjermdump av plantegninger under. De skraverte arealene inngår ikke i søknaden om ferdigattest.





ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:
Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:
Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven
§ 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

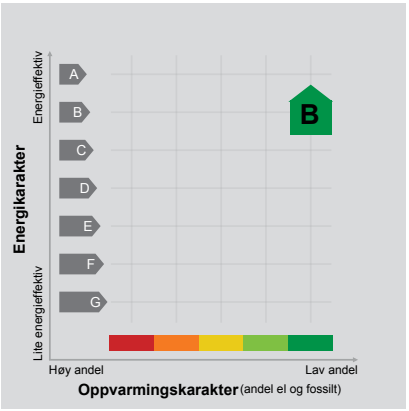
Kostnader ved klagen
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdata.no - forvaltningsloven.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøgata 33B
Postnummer	8006
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	4745
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300623579
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-243214
Dato	29.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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: 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.

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: 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 7: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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.

Notater

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

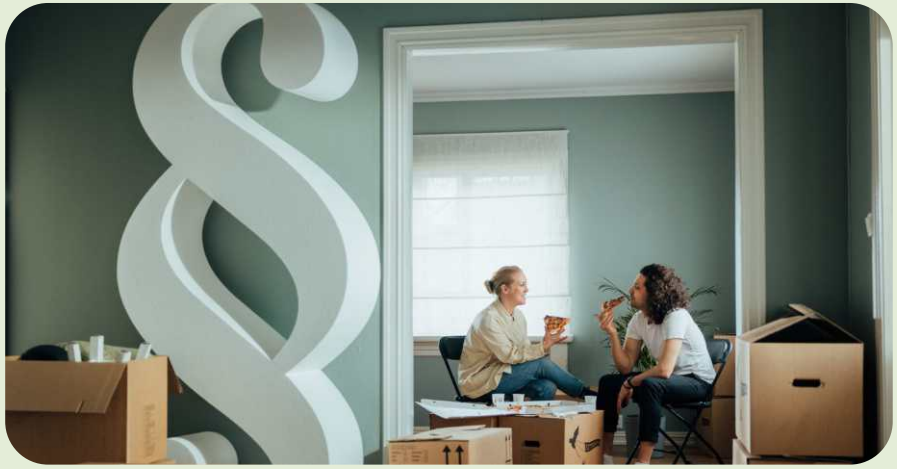
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 23250488 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Sjøgata 33 B, 8006 Bodø.
Andelsnr. 67 i Ramsalt borettslag, org.nr. 921338600, 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: 23250488
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.02.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no