



SJØGATA 33B



04

Velkommen til Sjøgata 33B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

33

Plantegning

36

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



SJØGATA 33B

Velkommen til Sjøgata 33B- en stilfull og moderne 3-romsleilighet i fjerde etasje. Leiligheten har gjennomgående smakfulle farge- og materialvalg, en godt utnyttet planløsning, rikelig med oppbevaringsplass, samt p-plass med el-billader og bod i underetasje. Stuen har utgang til en sjarmerende fransk balkong, og fra kjøkkenet er det utgang til en større balkong med gode solforhold.

Borettslaget fremstår som veldrevet, og byr blant annet på to felles takterrasser for sine beboere. Leiligheten er i umiddelbar nærhet til sentrumskjernen med sitt rike servicetilbud. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig kjempesentralt, med få minutters gange til alt sentrum har å by på.

Velkommen til en trivelig visning!

SJØGATA 33B

Prisantydning	2 790 000
Fellesgjeld	2 666 587
Omkostninger	1 159
Totalpris	5 457 746
Fellesutgifter	15 974 pr. mnd.
P-rom	77 m2
Bruksareal	81 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	4
Eierform	Borettslag
Byggeår	2019



Stine Marte Iversen Østgaard

Eiendomsmegler

91 83 46 35 / stine.ostgaard@partners.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

STUE

Stuerommet er lyst og delikat, med store vindusflater som gir rommet godt med dagslys. Det er gjennomgående fine farge- og materialvalg, noe som gjør det enket å tilføye sitt eget preg i form av møblement, kunst og dekor. Rommet varmes opp via vannbåren varme i gulvet. Fra stuen er det utgang til en koselig fransk balkong, noe som også gjør det mulig å åpne opp rommet på varme sommerdager.





KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning med stuen, og har en praktisk planløsning slik at det likevel føles noe adskilt. Kjøkkeninnredningen er lys, flott og moderne- og har fått tilstandsgrad 1 av takstmann. Her har du integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Innredningen har hvite, takhøye skap og benkeplate av laminat. Det er godt med arbeidsflate og skaplass, og benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.

Rommet har lun oppvarming med vannbåren varme i gulvet. Det er fint med plass til et spisebord i kontakt med kjøkkenet. Fra rommet er det utgang til en balkong på i overkant av 7 kvm, med sol fra ca. 12-19 ifølge selger.







BAD

Baderommet er av god størrelse, flislagt fra topp til tå, og med behagelig gulvvarme. Rommet har videre en vegghengt servantinnredning med skuffer, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er også behagelig belysning med downlights i himlingen.



SOVEROM

Hovedsoverommet er på nærmere 13 kvm, og har fint med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og ytterligere møblement. Her har du godt med naturlig lysinnslipp. Det andre soverommet er på rundt 8 kvm, og fungerer ypperlig som soverom, gjesterom og hjemmekontor.





ENTRÉ

Entréen gir deg et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til jakker og sko, samt et ekstra garderobemøblement. Det er vannbåren varme i gulvet, og direkte tilgang til bod.





BELIGGENHET

Eiendommen ligger meget sentralt midt i Bodø sentrum, men likevel tilbaketrukket fra byens mas og støy. Fra leilighetsbygget er det kort vei til alt Bodø sentrum har å by på - alt fra et svært godt restaurant- og utelivstilbud til spaserturer langs moloen og havnepromenaden. Stormen konserthus og shopping i byen har aldri vært mer tilgjengelig. Det er også flere små og koselige parker i sentrum, og om ønsker du lengre turer er det ikke langt til Bodømarka med alle mulighetene som ligger der.

Her bor du urbant med absolutt alt av sentrumsfasiliteter like utenfor ytterdøra, samtidig som du har det stille og rolig hjemme hos deg selv.





Sjøgata 33B

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Bodø stasjon	4 min
Linje F7, R75	0.3 km
Bodø sentrum	5 min
Totalt 10 ulike linjer	0.4 km
Bodø lufthavn	7 min

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	14 min
326 elever, 20 klasser	1.1 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	19 min
81 elever, 7 klasser	1.6 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	20 min
269 elever, 16 klasser	1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
308 elever, 24 klasser	0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	19 min
96 elever, 6 klasser	1.5 km
Bodø videregående skole	11 min
1316 elever, 73 klasser	0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	19 min

Ladepunkt for el-bil

Scandic Hotels Bodø	2 min
Sjøgata/Torvgata, Bodø	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

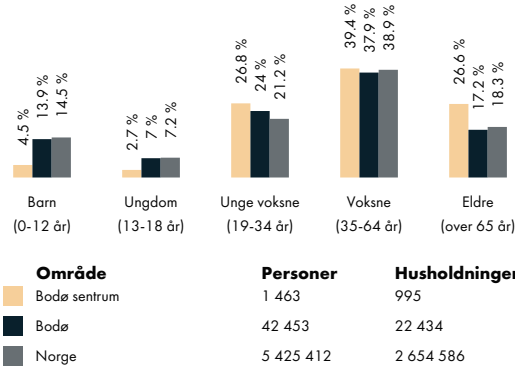
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år)	7 min
34 barn	0.5 km
Regnbuen barnehage (1-5 år)	7 min
11 barn	0.5 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år)	10 min
29 barn	0.9 km

Dagligvare

Joker Sjøgata	1 min
Søndagsåpent	0.1 km
Coop Prix Storgata	4 min
Post i butikk	0.3 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



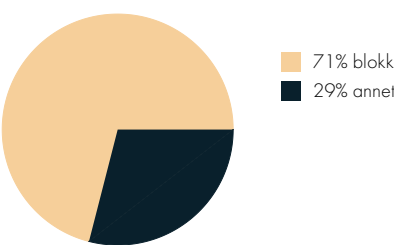
Kulturtilbud

Bra 73/100

Sport

Asphaugen videregående skole gymsal	12 min
Aktivitetshall	1 km
Bankgata kunstgressbane	13 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km
SKY Fitness Bodø	4 min
Rapida Balanse	5 min

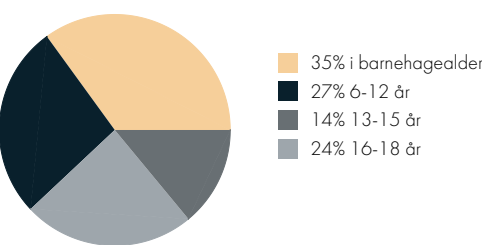
Boligmasse



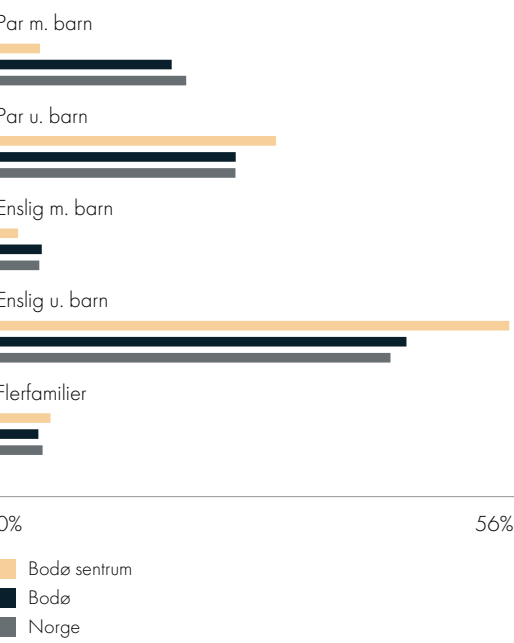
Varer/Tjenester

Koch/Glasshuset	4 min
Vitusapotek Glasshuset	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

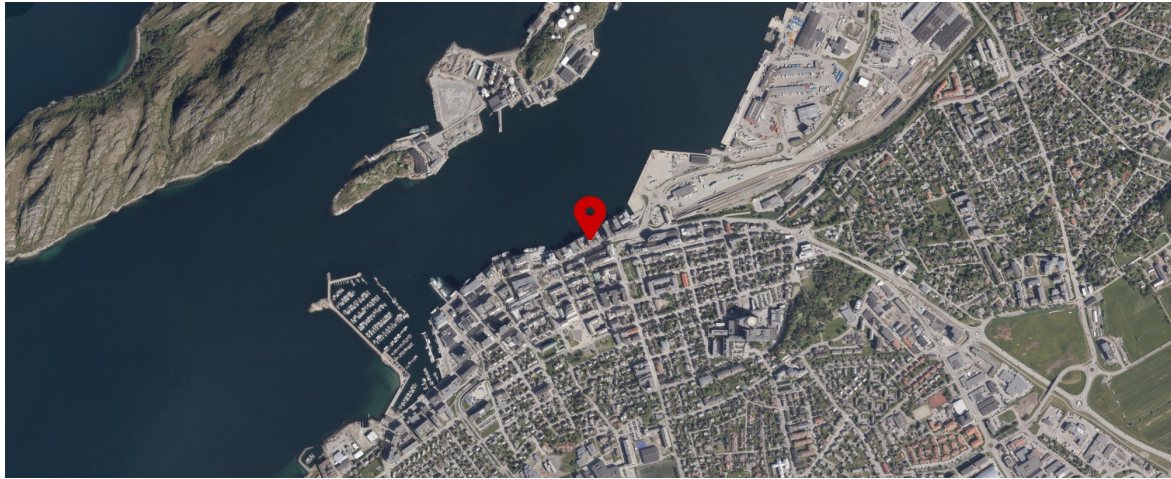


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bøe kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PLANTEGNING

INNHold

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg og heis.

Leiligheten består av: Stue, kjøkken, bad, entre, 2 soverom og bod.

Utgang fra kjøkken til balkong.

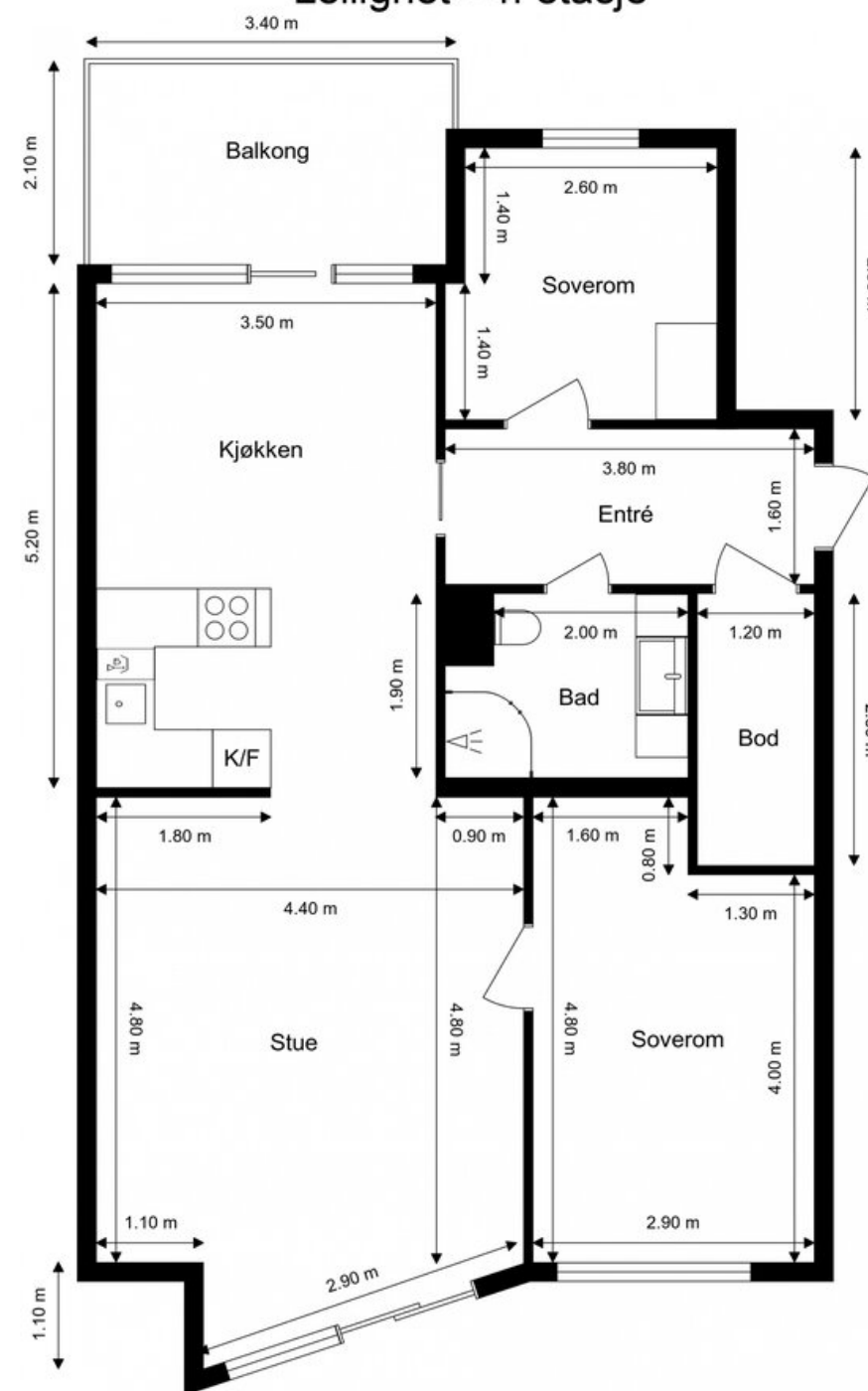
Utgang til fransk balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje oppmålt til ca. 5 kvm, og en biloppstillingsplass i felles garasje i underetasje med uttak for lading av elbil.



P-ROM	77 M ²
BRA	81 M ²

Sjøgata 33B, 8006 Bodø Leilighet - 4. etasje



Ordernr. 15029309

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 790 000,- (Prisantydning)

2 666 587,- (Andel av fellesgjeld)

5 456 587,- (Pris inkl. fellesgjeld)**Omkostninger**

199,- (Pantattest kjøper)

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

1 159,- (Omkostninger totalt)-----
5 457 746,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

15 974 pr. mnd.

Felleskostnadene er fordelt følgende:

Renter Lån 2: 9 532,-

Drift/vedlikehold- brøk: 2 605,-

Avdrag Lån 2: 1 528,-

Fellesutgifter-lik fordeling: 1 639,-

Parkering (tilleggsdel til bolig): 200,-

219 Fjernvarme enhet 219/71 (219-71): 200,-

219 Varmtvann enhet 219/71 (2192-71): 200,-

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

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 innbetalingsblankettene 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 halvårlig pr. 30/6, ev. årlig pr 31/12.

Fellesutgiftene øker dersom renten øker. Dersom man betaler ned på fellesutgiftene når man flytter inn så blir husleien lavere. Det er ikke snakk om noen utbedringer eller annet som selger vet om som kan

medføre at fellesutgiftene blir høyere.

Andel fellesgjeld

2 666 587

Andel formue

26 936

Borettslag

Borettslag: Ramsalt borettslag, Orgnr: 921338600

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

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

Fellesgjeld / lånevilkår

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139335242, Dnb Nor Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.05.2023: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 187

Saldo per 02.05.2023: 155 545 808

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 31.12.2020 (siste termin 31.12.2069)

1 M NIBOR + 1,25% Flytende rente

IN mulig

Lånenummer: 12139641637, Dnb Nor Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.05.2023: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 186

Saldo per 02.05.2023: 121 075 079

Andel av saldo: 2 666 588

Første termin: 31.12.2020Første avdrag: 31.03.2021 (siste termin 30.09.2069)

1 M NIBOR + 1,25% Flytende rente

IN mulig

Forsikring

If Skadeforsikring

Polisenummer: SP3130632

Regnskap

Årsregnskapet for 2022 viste et overskudd på kr. 5 017 232,-

Budsjett for 2323 er kr. 1 940 981,-

Egenkapital pr. 31.12.2022 var kr- 13 439 658,-

Disponible midler per 31.12.2022 var kr. 2 640 272,-

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene følger som vedlegg.

Husdyrhold

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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad
Overflater vegger
TG2 gis grunnet: Det registreres sprekk i veggflis. Eksakt årsak er ukjent.

Overflater vegger
TG2 gis grunnet: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
TG2 gis grunnet: Overgang mellom sluk og membran kan ikke verifiseres. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Øvrige rom
Overflater gulv
TG2 gis grunnet: Det er stedvis knirk i gulvet i entre og soverom. Eksakt årsak er ukjent. Det registreres stedwise riper og hakk i gulvets overflatemateriale i stue, entre og soverom. Forholdet er av estetisk karakter.

Tekniske anlegg, VVS anlegg
Annet
TG2 gis grunnet: Luke til vannbåren varme/fordelerskap for rør-i-rør system har bare en enkel åpningsmekanisme uten lås og ekstra sikring. TG2 er valgt med bakgrunn i lukens størrelse og vekt. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda, etc
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
TG2 gis grunnet: Terrassebord mangler overflatebehandling. Tiltak må påregnes.

Ingen elementer er gitt tilstandsgrad 3.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun faglært
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Har vært noe problemer med fukt i garasjen, men det er rettet i regi av utbygger.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
Ja, kommentar: Kjøpt av Charge-Up, installert på parkeringsplass til leiligheten.

Boligens areal

Primærrom: 77 kvm, Bruksareal: 81 kvm

4. etasje:
Bruksareal: 81 m².
Primærrom: 77 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, kjøkken, bad, entré og 2 soverom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse

Areal er opplyst av takstmann og ikke kontrollmålt av megler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Eierform: Fellestomt

Borettslagsleilighet tilhørende Ramsalt Borettslag beliggende i Sentrum 2, Bodø kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, grus, brostein, diverse beplantninger, lekeplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Garasje / parkering

Fast plass i felles garasje med el-billader.

Byggemåte

Boligbygg oppført i 2019. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Vannbåren varme. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.04.2020 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt. Det følger også godkjente byggetegninger.

Barnehage / skole i området

Det er kost vei til flere barnehager og skoler.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opptil tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4 for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i entré og stue. Gulvvarme på bad.

Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. (laveste klassifisering).

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig
kr. 1 153 939 pr. 31.12.22

Formuesverdi som sekundærbolig
kr. 4 384 967 pr. 31.12.22

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger

(boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Sjøgata 29-33. Planid: 2014021. Opplysninger fra Bodø kommune 05.05.2023.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger andelen:

2019/1341320-2/200 Registrering av borettslagsandel
11.11.2019 21:00

2022/872018-1/200 Sammenslåing av borettslag
09.08.2022 21:00
tidligere: Ramsalt 2 Borettslag
org.nr:921335598 andelsnr:71
ny: Ramsalt Borettslag
org.nr:921338600 andelsnr:71

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Bodø kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 83 46 35 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Lampen over spisebord medfølger ikke.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde

forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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 han 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er utlyst og fristen for å kreve forkjøpsrett er 09.05.2023 kl. 14.00.

Adresse og matrikkel

Sjøgata 33B, 8006, Bodø, Gnr. 138 bnr. 4745 snr. 2, andelsnr. 71 i Ramsalt borettslag med ogrnr. 921338600 i Bodø kommune

Eier

Cathrine Nilsen

Oppdragsnummer

93-23-0041

Meglervederlag

Provisjon (Kr.40 000)

Grunnpakke inkl. tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.1 900)

Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk (Kr.480)

Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.390)

Fotopakke inkl. drone og boligvideo (Kr.5 500)

Kommunale opplysninger (Kr.2 300)

Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4 200)

Visninger pr. stk. (Kr.1 990)

Interiørveiledning før foto (Kr.1)

Tilrettelegging (Kr.7 500)

Markedspakke (Kr.16 900)

Oppgjørsgebyr (Kr.5 000)

Totalt kr. (Kr.86 161)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Bodø sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sjøgata 33B
8006 Bodø
Gnr./Bnr.: 138/4745
Seksjonsnr./Andelsnr. : 2/71
Bodø kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m² (P-rom: 77 m²/S-rom: 4 m²)

Befaring

Befaringsdato: 13.04.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


Signatur inspektør: Tore Andreas Haubakk
Mobil: 47231147

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.





TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0	Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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	Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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	Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)	
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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	Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)	
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.		
Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.		
TG IU	Ikke undersøkt	
TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.		
i Informasjon		
Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.		

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring		Eiendomsopplysninger	
Befaringsdato	13.04.2023	Type objekt	Andelsleilighet
Referansenummer	15029309	Gate/vei adresse	Sjøgata 33B
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-23-0041	Postnummer/sted	8006 Bodø
Hjemmelshaver/selger	Cathrine Nilsen	Kommune	1804 - Bodø
Bygningssakkyndig inspektør	Tore Andreas Haubakk	Gnr./Bnr.:	138/4745
Tilstede på befaringen	Cathrine Nilsen	Seksjonsnr./Andelsnr.	2/71
Utvendige snødekte flater	Nei.	Borettslag / Sameie	Ramsalt borettslag
Utetemperatur	10 °C	Tomt	Eiet tomt
Rapportdato	05.05.2023 13.02		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2019		

Byggemåte

Borettslagsleilighet tilhørende Ramsalt Borettslag beliggende i Sentrum 2, Bodø kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, grus, brostein, diverse beplantninger, lekeplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Boligbygg oppført i 2019. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etsjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass. Vannbåren varme. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg og heis. Leiligheten består av: Stue, kjøkken, bad, entre, 2 soverom og bod. Utgang fra kjøkken til balkong. Utgang til fransk balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje 1. oppmålt til ca 5 m2 og en biloppstillingsplass i felles garasje i underetasje 1. med uttak for lading av elbil.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

82 %

TG 1 i orden

13 %

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

0 %

TG 3 Strakstiltak nødvendig

5 %

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad		Overflater vegger	7	
		Overflater gulv	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Annet	9	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
4. etasje	81	77	4	Stue, kjøkken, bad, entre og 2 soverom	Bod
SUM	81	77	4		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en bod i underetasje 1. oppmålt til ca 5 m2. Boden ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje i underetasje 1. med uttak for lading av elbil.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:
Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Anticimex®

EIENDOM | 15029309, Sjøgata 33B, 8006 Bodø

Side 5/13

Anticimex®

EIENDOM | 15029309, Sjøgata 33B, 8006 Bodø

Side 6/13




48

49

Rapport

Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil og stikkontakt ved speil.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast og aluminium.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør og vannbåren varme system.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 29,5 prosent, ved 23,2 celcius.
	TG 2	Overflater vegger	Det registreres sprekk i veggflis. Eksakt årsak er ukjent.
		Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Overgang mellom sluk og membran kan ikke verifiseres. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Takhengt ventilator med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vannbåren gulvvarme.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vannbåren gulvvarme i entré og stue.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og systemhimling.
Glatte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet i entre og soverom. Eksakt årsak er ukjent. Det registreres stedvise riper og hakk i gulvets overflatemateriale i stue, entre og soverom. Forholdet er av estetisk karakter.
	TGIU	Annet	Deler av overflatene i bod var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar.


Etasjeskiller - 4. etasje.

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Skjevhetmåling	

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vannrør av kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast og aluminium.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Fordelerskap for rør-i-rør system og vannbåren varme er plassert på bad.
Vannbåren gulvvarme i bad, stue/kjøkken og entre.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon



Ventilasjon

Ifølge huseier ble det byttet filter på ventilasjonsaggregatet i november/desember i 2022.

 TG 2

Annet

Luke til vannbåren varme/fordelerskap for rør-i-rør system har bare en enkel åpningsmekanisme uten lås og ekstra sikring. TG2 er valgt med bakgrunn i lukens størrelse og vekt. Tiltak anbefales.

 TGIU

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og entre er takhøyden målt til 2,20-2,47 meter og på bad er takhøyden målt til 2,21 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Vet ikke.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller




Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av fasadeplater.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer


Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår), utvendig kledd med metallplater.
Balkongdør (skyvedør) med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår), utvendig kledd med metallplater.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til sørvestvendt balkong på ca 7 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,24 meter.
Balkong i betong og stålkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrassebord mangler overflatebehandling. Tiltak må påregnes.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, vedrørende "innstallasjon i leilighet" (Datert: 01.04.2020.)
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 12.04.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonsskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på bad.]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap i bod.]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93230041
Adresse	Sjøgata 33B		
Postnr.	8006	Sted	Bodø
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 2 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	?	Polise/avtalenr	?
Selger 1 Fornavn	Cathrine	Etternavn	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Usikker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Har vært noe problemer med fukt i garasjen, men det er rettet i regi av utbygger

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kjøpt av Charge-Up, installert på parkeringsplass til leiligheten

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/04/2023 16:56:26 (EES-versjon: 2)

HUSORDENSREGLER

FOR

RAMSALT 2 BORETTSLAG

Endret 20.06.21

1. Formål

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

2. Ro

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Orden i fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Låsing.

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

Dersom det observeres avvik eller feil ved låsing av dører må dette meldes til styret umiddelbart.

6. Garasje/parkering

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

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

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

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

Oppsatte strømuttak i garasje/parkering er kun ment for utstyr som f.eks. støvsuger. Andelseier som ønsker å lade bil plikter å knytte seg til etablert og godkjent ladeanlegg.

Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil. Installasjon av lader skal gjøres i henhold til gjeldende avtale og standardisert løsning.

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

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

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

8. Dyrehold

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

9. Brannvarsling

Det er felles brannvarsling i borettslaget med direkte kobling til Salten Brann. Skulle

alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart ringe Salten Brann og avbryte utrykning.

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

10. Komfyrvakt

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

Rengjør varmesensoren ved å tørke av den med en klut fuktet med såpevann. Bruk en klut som ikke løser.

11. Energiavlesning

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

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

12. Grilling

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

13. Generelt

Henvendelser, klager eller andre forhold av felles interesse skal skje til styret.

Dette kan meldes inn til borettslagets **emailadresse:** ramsalt2@mittnobl.no

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Medeierskap og utbygging

Ramsalt borettslag eier en samleseksjon for bolig med eventuelle tilleggsdelar i Ramsalt 1 eierseksjonssameie og en samleseksjon for bolig med eventuelle tilleggsdelar 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.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Parkering og boder

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

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

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

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

Andelseier som ønsker å lade bil i garasjen plikter å knytte seg til godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading 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.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, sluk, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslaget eier en seksjon i Ramsalt eierseksjonssameie. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til eierseksjonssameiet. Felleskostnadene fra sameiet ut på andelseierne fordeles etter felleskostnadsbrøken

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

Felleskostnadene fra sameiet ut på andelseierne fordeles etter felleskostnadsbrøken.

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

7-5 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Side 9 av 10

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene og eierseksjonsloven

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

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Side 10 av 10

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i Ramsalt Borettslag

Tirsdag 18.04.2023, 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 18. april kl. 10.00 til søndag 23. 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 13. april kl. 10.00 til søndag 16. 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 16. 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 23. 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

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Følgende foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder: Tom Henry Ludvigsen

Forslag til vedtak: Følgende foreslås til å signere protokollen: Tom Henry Ludvigsen

Styrets innstilling: Forslaget foreslås godkjent ved å stemme JA

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste foreslås godkjent.

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 2022

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 foreslås godkjent, og revisjonsberetningen foreslås tatt til orientering.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret har de siste årene nedlagt et betydelig arbeid for borettslaget. Det er utarbeidet og jobbes kontinuerlig med samlede serviceavtaler i etterkant av fusjonering av borettslagene. Det arbeides mye opp mot utbygger med tanke på pågående saker. I tillegg er det forefallende oppgaver ellers i den daglige driften som gjør at vår innstilling til saken, basert på en helhetlig vurdering, er at styrehonoraret bør harmoniseres mot andre borettslag.

Forslaget vil plassere RAMSALT borettslag midt på treet når det kommer til summen av styrehonorar, der vi tidligere har ligget under gjennomsnittet.

Det understrekes at forslaget ikke er avhengig av antall styremedlemmer, men en sum som står i stil til total belastning/ansvar for et styre i et borettslag med 105 boenheter.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende endring i styrehonorar.

Styrehonorar for RAMSALT borettslag settes til 157.500,- for 2022/2023

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)).

Det skal velges ett styremedlem og ett varamedlem.

Styret har i perioden bestått av:

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

Styremedlem: Roar Sejesæter, 2022, 2 år -ikke på valg

Styremedlem: Erling-Ole Berg-Hanssen, 2022, 2 år - ønsker å fratre -på valg

Styremedlem: Terje Cruickshank, 2022, 2 år -ikke på valg

Styremedlem: Jarl-Erling Nikolaisen, 2022, 2 år. -ikke på valg

Styremedlem: Benjamin Kristiansen, 2022, 2 år. -ikke på valg

Varamedlem: Bjarne Johan Normann, 2022, 1 år - på valg

5.1 Valg av styremedlem

Styremedlem: Erling-Ole Berg-Hanssen, 2022, 2 år - på valg.

Styremedlem Erling Ole Berg-Hanssen ønsker å tre ut av styret ifm generalforsamling 2023.

Styret innstiller Sissel Wibe, Sjøgata 33A H0603 som kandidat til vervet.

Hun har sagt seg villig til å være kandidat.

Forslag til vedtak: Sissel Wibe velges til å erstatte Erling Ole Berg-Hanssen i styret for RAMSALT borettslag. Hun velges for to år.

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

5.2 Valg av varamedlem

Varamedlem: Bjarne Johan Normann, 2022, 1 år - på valg

Styret innstiller Anne Carlsen, Sjøgata 33A H0405 som kandidat til vervet som vara.

Hun har sagt seg villig til å være kandidat.

Forslag til vedtak: Anne Carlsen velges som varamedlem i styret for RAMSALT borettslag. Hun velges for et år.

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

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vekter-tjeneste for utkalling ved støy fra leiligheter - Innmeldt av: Markus Markussen

Også i år ser jeg meg nødt til å fremme forslag om avtale med vekter-selskap ved støyplager.

Mitt forslag er at styret tar kontakt med et vekter-selskap som fakturerer for å avslutte fest-støy, musikk eller annen form for sjenerende støy i Ramsalt. Dersom en skal ha husregler om ro, må disse også kunne håndheves. Pr. Idag er det den som plages av støy som bærer kostnaden alene. Ved å ha avtale med vekter-selskap, vil disse kunne avslutte støy-plagene, og fakturere for oppmøte hos den som lager støy og slik plassere ansvar og økonomisk byrde på beboer som plager og sjenerer andre i blokka.

Fra fjorårets forslag;

«18-åringen som har høy musikk synes ikke det er jævlig gøy å måtte avslutte festen samt betale 1500,- i vektergebyr for oppmøte. Slik dreper man dét problemet rimelig kjøpt.»

Uten å ha muligheten til å håndheve husreglene, vil denne konsekvensløse adferden pågå, og jeg må sende samme forslag neste år.

Dette er sendt kl. 00.55, og jeg er vekt av bass fra naboliligheten - igjen. Jeg er rasende.

Forslag til vedtak: Inngå avtale med vekter-selskap som har tilgang og fullmakt til å avslutte fester, støyplager og lignende dersom dette blir meldt inn av naboer. Ved oppmøte, fakturerer vekter aktuell leilighets-innehaver.

Styrets innstilling: Styret er ikke gjort kjent med den nevnte hendelsen utover denne innmeldte saken. Ved, et fåtall, tidligere situasjoner med sjenerende støy har styret blitt kontaktet og ved noen tilfeller oppsøkt aktuell leilighet og fått avsluttet støy.

Styret mener å være i stand til å adressere slike problemstillinger om det gis tilbakemeldinger. Tilbakemeldinger må inneholde informasjon om hvilken leilighet støy kommer fra slik at vi kan adressere riktig andelseier. Formelle varslinger ved brudd på husordensregler vil i tilfelle oversendes andelseier. I denne sammenhengen snakker vi om situasjoner som klart bryter med husordensregler og bestemmelser om når det skal være stille.

Det kan oppleves sjenerende støy, også utenom tidspunkter som er nevnt i husordensregler (stilleperiode). I disse tilfellene vil det også være mulig å kontakte styret, men det beste er selvsagt om beboere kan ha dialog og gjøre andre oppmerksomme dersom man synes det er for mye støy fra naboer.

I tilfeller med plagsom støy som klart bryter med husordensregler og/eller lov om helligdagsfred, naboloven,

kommunale vedtekter samt borettslagsloven kan også Politiet kontaktes.

En avtale med et vekterfirma vil kreve en avtale som vil kunne påføre borettslaget kostnader dersom det oppstår juridiske innsigelser mot inndriving av kostnader ved uttrykninger siden disse belastes borettslaget av vekterfirma.

Styret mener at vi kan behandle slike situasjoner selv. I "ekstreme" tilfeller med sjenerende støy som ikke lar seg stoppe kan politiet kontaktes. Styret anbefaler at det stemmes NEI til forslaget.

6.2 Generalforsamlinger i fremtiden - Innmeldt av: Ivar og Karin Skjelbred

Slik kan den einskilde bebuar også verta kjend med andre som bur i Ramsalt inkl. styremedlemmene og kva dei står for.

Dette kan opne for betre samarbeide/samhold og forståing blant bebuarane og styret i Ramsalt.

Det kan verke isolerande for den einskilde bebuar slik stoda er no, med kunn digitale møte.

Uformelle samlingar i baker Olsens lokalar er for useriøse og lite vedtak kraftig.

Det er absolutt verdt eit forsøk å samla bebuarane i Ramsalt til fysisk oppmøte. Slik er det også lettare å diskutere einskilde tema, istadenfor å ytre seg digitalt, som er svært upersonleg.

Ved å gjennomføre fysisk årsmøte, til dømes med enkel servering, hyggjelege lokalar og god gjennomføringar det duka for informative diskusjonar.

Informasjon kan verta lufta på ulike plan, slik som ombyggingar av garasje, planar for uteareal og spesielt mykje av styrets arbeid som skjer «over hovudet» til oss som bur her.

Etter mitt syn fører digitalt årsmøte til distanse mellom saker og styret.

Viktig også for oss som bur her er det å få belyst forholdet mellom Hundholmen byutvikling, Nobl og ulike vekselverknader som dette påfører alle oss.

Kostnaden ved eit fysisk årsmøte kan neppe her vera avgjerande.

- Forslag til vedtak:** Generalforsamlinga ber styret om å avhalde fysiske årsmøte for framtida.
- Styrets innstilling:** Styret mener det vil være uheldig om generalforsamlingen pålegger borettslaget å gjennomføre generalforsamlinger fysisk - på generelt grunnlag.
- Bakgrunnen for at styret har valgt å fortsette med digital gjennomføring er at vi mener det gir rom for større deltakelse under stemmegiving og dermed styrker den demokratiske styringen av borettslaget. Digital gjennomføring krever ikke fysisk oppmøte i et bestemt tidsrom, men gir den enkelte mulighet til å avgi stemmer når det måtte passe. Høringsperioden, i forkant av stemmegiving, gir god tid til å sette seg inn i saker og komme med kommentarer eller spørsmål. De som eventuelt har reservert seg fra elektronisk

kommunikasjon vil motta saksliste og "stemme-ark" til manuell utfylling.

Vi har gode erfaringer med de generalforsamlinger som er gjennomført digitalt. Tilbakemeldinger har vært positive til å kunne lese igjennom saker og sette seg inn i disse i eget tempo - for deretter å avgi stemmer.

Det er et poeng at det er viktig å møte andre beboere og det har vi lagt opp til et par ganger uten at oppmøtet har vært veldig stort. Vi vil fortsette med å legge opp til slike beboermøter, også med noe mer satt agenda og informasjon, uavhengig av måten generalforsamlinger gjennomføres på. Generalforsamlingen er et formelt møte som kun behandler faste og innmeldte saker så vi mener at sosiale sammenkomster bør avholdes utenom den. Det er også fullt mulig for beboere til å ta initiativ til slikt når det måtte være ønskelig.

Styret vil uavhengig av denne saken opplyse om muligheten til å kreve fysisk gjennomføring ved utsendelse av varsel om generalforsamling i fremtiden. Dersom 10% av andelseiere krever det vil det måtte gjennomføres fysisk generalforsamling. Ref. Burettslagslovens § 7-4(4).

*§ 7-4(4). Ordinær generalforsamling
(4) Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst **ein tiandedel** av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*

Styrets innstilling er at forslaget avvises ved å stemme NEI til forslaget.

6.3 Parkering av to-hjulinger og utvidet bruk av garasje - Innmeldt av: Jann Rune Ursin

Ifølge avsnitt 14.1 Bilag, punkt 5) «Vedtekter for garasjeanlegget (anleggseiendommen)» i sameiernes Kjøpekontrakt står det noe om hvordan garasjeanlegget er ment benyttet. Spesielt nevnes det her noe om sykkelparkering, om kajakkopphengere og smørebod/sykkelverksted. Intensjonen er her å tilrettelegge og regulere bruk av vårt felles garasjeanlegg til nytte og glede for beboerne.

I forbindelse med parkering av sykler er det etablert en massiv overkapasitet av plasser hvor mer enn 6 av 10 sykkelparkeringsplasser står ubenyttet (se vedlegg: Dialog med Styret om parkering av MC i garasjeanlegg Ramsalt).

Det ville derfor være ønskelig at Styret tok initiativ til en tilpasning av antall sykkelparkeringsplasser med hensyn til Kommunale krav og beboernes behov og at det etableres parkeringsplasser for ulike to-hjulinger som mopeder, MC'er, sparkesykler ol. Det er videre ønskelig at Syret følger opp intensjonen i vedtektene nevnt over ved å gjøre vårt garasjeanlegg tilgjengelig for beboerne på en god måte,

gjennom for eksempel kajakkopphengere, gjennom etablering av smørebod og sykkelverksted, og andre tiltak som fremmer trivsel og behov.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber Styret om å tilpasse antall sykkelparkeringsplasser etter behov og Kommunale krav, samt at det etableres parkeringsplasser for andre to-hjulinger, som mopeder MC’er, sparkesykler ol. Styret bes også om å ta initiativ til etablering av variert bruk av garasjeanlegget ved f.eks kajakkopphengere, etablering av smørebod og sykkelverksted.

Styrets innstilling: Borettslaget, eierseksjonssameiene og parkeringssameiet må innfri krav fra kommunen før det gis ferdigattest. Dette er et pågående arbeid som ikke er sluttført av utbygger. Krav til manøvreringsrom og generell utnyttelse av plassen i anlegget vil samme hva være styrende for mulige løsninger.

Forslaget til vedtak er ikke i konflikt med styrets intensjoner eller ønsker for fremtiden.

Vedtaket vil eventuelt gi styret føringer om å fortsette det som allerede pågår og det anbefales å stemme **JA** til forslaget.

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 2023 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2022

Ramsalt Borettslag

Organisasjonsnummer: 921338600

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 105

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Revisor: KPMG

Inkassoselskap: Klare Finans

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Patrick Sundt, 2022, 2 år

Styremedlem: Roar Sejesæter, 2022, 2 år

Styremedlem: Erling-Ole Berg-Hanssen, 2022, 2 år

Styremedlem: Terje Cruickshank, 2022, 2 år

Styremedlem: Jarl-Erling Nikolaisen, 2022, 2 år

Styremedlem: Benjamin Kristiansen, 2022, 2 år

Varamedlem: Bjarne Johan Normann, 2022, 1 år

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Vi er i dag organisert som følger:

Ramsalt borettslag

Ramsalt Eierseksjonssameie 1

Ramsalt Eierseksjonssameie 2

Ramsalt Parkeringssameie

Økonomien for året som har gått

Styret jobber for å oppnå forretningsførers anbefaling om egenkapital tilsvarende 2 måneders felleskostnader.

Budsjettarbeid for 2023 har vært preget av stor usikkerhet mhp prisstigning på varer, tjenester og strøm.

Styremøter og styrets arbeid

Styret i Ramsalt borettslag har i perioden gjennomført 7 styremøter som etter sammenslåingen av borettslagene har fokusert på reklamasjoner, drift, økonomi, HMS og vedlikeholdsplan.

Styret har hatt 5 møter hos NOBL i forbindelse med forskjellige avklaringer vedrørende reklamasjoner og utbedringer.

Det er i tillegg gjennomført møter i forbindelse med serviceavtaler o.l. for:

Gulvvarme, sprinkelanlegg, ventilasjon, heiser, bilheiser, dørautomatikk, elektrisk, brannalarmsystem, nødlys, el-bil lader, garasjeport, tak, utearealer, rengjøring og grensesnitt mot næring.

Det er brukt mye tid på utfordringer med bilheis, og det er nå gjennomført en utbedring av bilheisene hvor utbygger har forventning om at vi skal oppleve mindre driftsstans fremover.

Det er en pågående prosess vedrørende utfordringer med vann i garasje hvor vi vil motta et forslag til utbedring i april.

Vi har etter forrige generalforsamling gjennomført et beboertreff hos Baker Olsen 2. november, og et beboermøte i Quality hotell Ramsalt 28. mars 2023.

Det har fortløpende blitt lagt ut informasjon til beboere via oppslag i portalen. Videre har styret utviklet et infoskriv med lenker til all relevant informasjon vedrørende leiligheter, parkering og borettslag.

Fremover vil styret fortsatt jobbe med reklamasjoner, drift, økonomi, HMS og vedlikeholdsplan som antas å være tidkrevende.

Bruksoverlating

Nobl Boligstiftelse 4 stk

Ramsalt Boligsalg 3

Privat utleie 11

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.03.2023

Årsregnskap 2022 Resultatregnskap 219Ramsalt Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 977 070	2 599 314	2 989 257	3 163 532
Innkrevde renter/avdrag		10 114 669	8 786 571	9 663 802	16 073 333
Andel avdrag IN-lån	14	219 263	195 666	191 907	108 896
Leieinntekt garasjer		281 000	285 000	285 000	285 000
Varmtvann		458 523	465 779	481 400	481 400
Fellesutgift lik fordeling		1 930 320	1 928 628	1 930 438	2 065 442
SUM INNEKTER		15 980 845	14 260 958	15 541 804	22 177 603
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	8 295	7 979	8 266	8 300
Styrehonorar	2	105 000	101 000	105 000	105 000
Kontingent	3	35 660	27 420	41 020	36 750
Revisjonshonorar	4	26 250	24 325	19 700	27 900
Forretningsførerhonorar		288 520	303 747	316 300	283 000
Tilleggskontrakter via Nobl	5	124 055	115 479	122 600	127 300
Løpende kontrakter	6	320 864	253 806	487 600	468 800
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	86 501	53 986	341 000	250 000
Forsikring		257 098	0	266 340	295 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.		1 952 552	2 271 777	2 320 916	2 094 235
Energi		826 083	974 720	757 600	994 000
Felleskostnader	8	853 200	1 073 700	857 400	929 000
Andre driftsutgifter	9	-1 040 999	51 907	41 100	31 000
SUM KOSTNADER		3 843 079	5 259 845	5 684 842	5 650 285
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		12 137 766	9 001 113	9 856 962	16 527 318
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Rentekostnader		7 120 534	4 722 184	6 089 726	14 586 337
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-7 120 534	-4 722 184	-6 089 726	-14 586 337
ÅRSRESULTAT		5 017 232	4 278 929	3 767 236	1 940 981

Ramsalt Borettslag

Årsregnskap 2022 Balanse 219 Ramsalt Borettslag

	Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	527 030 000	527 030 000
Andre driftsmidler	10	26 333	26 333
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		527 056 333	527 056 333
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		15 113	0
Forskuddsbetalt Forsikring		131 883	257 098
Kundefordringer		390	101 315
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	3 402 477	2 261 709
Sum omløpsmidler		3 549 862	2 620 122
SUM EIENDELER		530 606 195	529 676 455

Ramsalt Borettslag

	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		525 000	525 000
Annen egenkapital		12 914 658	7 897 426
Sum egenkapital	13	13 439 658	8 422 426
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	14	277 157 810	287 596 930
IN-lån	14	28 287 136	21 061 386
Borettsinnskudd	15	210 812 000	210 812 000
Sum langsiktig gjeld		516 256 947	519 470 316
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		369 025	9 456
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	827
Leverandørgjeld		482 608	558 048
Refusjon/utlegg		400	0
Påløpne renter		57 558	25 517
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		0	8 873
Periodisert gjeld		0	484
Avsatt Kom.avg/Eiendomsskatt		0	1 150 516
Avsatt Strøm		0	29 992
Sum kortsiktig gjeld		909 590	1 783 713
Sum gjeld		517 166 537	521 254 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	16	516 256 947	519 470 316

Sted: _____, dato: _____

Patrick Sundt Styreleder	Benjamin Kristiansen Styremedlem	Erling-Ole Berg-Hanssen Styremedlem
Roar Seljesæter Styremedlem	Terje Cruickshank Styremedlem	Jarl-Erling Nikolaisen Styremedlem

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	836 409	487 508
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	5 017 232	4 278 929
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-243 646 333
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-10 439 120	121 030 175
Korreksjon mot EK	0	1 314 383
Andel avdrag IN-lån	7 225 751	19 668 747
Endringer i andre langsiktige poster	0	97 703 000
B. Årets endringer disponible midler	1 803 863	348 902
C. Disponible midler UB	2 640 272	836 409
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 549 862	2 620 122
- Kortsiktig gjeld	-909 590	-1 783 713
Disponible midler	2 640 272	836 409

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 borettslaver 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.

Det har i 2022 vært en fusjon mellom Ramsalt 1 Borettslag og Ramsalt 2 Borettslag.

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 lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5400 Arbeidsgiveravgift	8 295	7 979
Sum	8 295	7 979

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	105 000	101 000
Sum	105 000	101 000

Det er i 2022 utbetalt styrehonorar for styreperioden 2021 - 2022, beløp i henhold til vedtak på generalforsamlinger vår 2022.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
7450 Kontingent boligbyggelaget	35 660	27 420
Sum	35 660	27 420

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	26 250	24 325
Sum	26 250	24 325

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	124 055	115 479
Sum	124 055	115 479

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:

- Jusavtale
- Langtidsbudsjett
- Spesifisert innkreving
- Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
- Nøkkeldministrasjon
- Avregning målere
- Sikring og forsikring av felleskostnader via Klare Finans AS

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forsikring av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhengig av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6395 Sommer- og vinterkostnader	34 082	0
6640 Periodisk vedlikehold	6 937	6 937
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	279 845	246 869
Sum	320 864	253 806

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	12 369	24 520
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	74 132	29 466
Sum	86 501	53 986

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

Note 8 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6300 Leie lokale og felleskostnader	568 200	788 700
6390 Annen kostnad lokaler	285 000	285 000
Sum	853 200	1 073 700

Borettslagets andel av kostnader som gjelder for hele bygningen. Dette er blant annet andel av kostnader 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 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	91 280	0
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	250	28 201
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	-671	5 200
6890 Annen kontorkostnad	2 896	2 595
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 177	5 944
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 494	2 301
7550 Garantikostnad	-1 750	0
7720 Generalforsamling	2 278	2 973
7740 Øredifferanser	-216	-1
7770 Bank og kortgebyrer	16	0
7772 Andre gebyrer	3 444	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-1 146 196	0
8126 Gebyr	0	4 693
Sum	-1 040 999	51 907

Tilgodesaldo Annen kostnad gjelder tilbakeføring av for mye avsatt eiendomsskatt fra tidligere år.

Note 10 - 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 11 - 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 mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	3 340 935	2 240 984
1966 FINANSKONTO	61 541	20 725
Sum	3 402 477	2 261 709

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

Note 13 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt andelskapital	525 000	525 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	7 897 426	2 304 115
korleksjon mot EK	0	1 314 383
Årets resultat	5 017 232	4 278 929
Egenkapital pr. 31.12	13 439 658	8 422 426

Note 14 - 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:	3.79 %	3.79 %
Betingelser:	1 M NIBOR + 1,25%	1M NIBOR + margin
	Flytende rente 1,25%	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2069	31.12.2069
Opprinnelig lånebeløp:	200 000 000	225 000 000
Lånesaldo 01.01:	125 491 586	162 105 344
Avdrag i perioden:	4 181 500	6 257 620
Lånesaldo 31.12:	121 310 087	155 847 724
Saldo 5 år frem i tid:	116 443 008	149 668 618
Andelssaldo 01.01:	17 495 945	3 565 440
Innbetalt IN i perioden:	2 875 050	4 569 964
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	182 144	37 119
Andelssaldo 31.12:	20 188 851	8 098 285
Sum pantegjeld for lån:	141 498 938	163 946 009

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	7 520 194	7 520 194
	1	5 726 917	5 726 917
	1	5 692 019	5 692 019
	1	5 575 855	5 575 855
	1	4 714 583	4 714 583
	1	4 569 964	4 569 964
	2	4 454 269	8 908 538
	1	4 396 421	4 396 421
	1	4 356 137	4 356 137
	1	4 338 573	4 338 573
	1	4 280 726	4 280 726
	2	4 239 973	8 479 946
	2	4 222 878	8 445 756
	1	4 165 030	4 165 030
	1	4 043 550	4 043 550
	1	3 991 487	3 991 487
	1	3 746 278	3 746 278
	1	3 659 155	3 659 155
	1	3 542 991	3 542 991
	1	3 459 289	3 459 289
	1	3 455 868	3 455 868
	1	3 426 828	3 426 828
	1	3 380 006	3 380 006
	1	3 355 163	3 355 163

Pantegjeld

	1	3 343 594	3 343 594
	1	3 252 582	3 252 582
	1	3 170 051	3 170 051
	1	3 123 773	3 123 773
	1	3 078 337	3 078 337
	1	3 037 001	3 037 001
	1	3 008 078	3 008 078
	1	2 991 214	2 991 214
	1	2 979 154	2 979 154
	1	2 962 173	2 962 173
	1	2 950 230	2 950 230
	1	2 875 050	2 875 050
	1	2 863 458	2 863 458
	2	2 834 535	5 669 070
	2	2 816 968	5 633 936
	1	2 805 611	2 805 611
	1	2 787 928	2 787 928
	1	2 758 887	2 758 887
	1	2 700 805	2 700 805
	1	2 678 346	2 678 346
	1	2 671 764	2 671 764
	2	2 660 992	5 321 984
	1	2 649 422	2 649 422
	1	2 642 723	2 642 723
	1	2 616 882	2 616 882
	1	2 613 682	2 613 682
	1	2 584 641	2 584 641
	1	2 458 525	2 458 525
	2	2 439 437	4 878 874
	1	2 381 355	2 381 355
	2	2 371 753	4 743 506
	1	2 352 314	2 352 314
	1	2 342 830	2 342 830
	1	2 294 232	2 294 232
	1	2 284 982	2 284 982
	1	2 256 058	2 256 058
	1	2 227 134	2 227 134
	1	2 140 363	2 140 363
	1	2 090 946	2 090 946
	1	2 060 156	2 060 156
	1	2 053 591	2 053 591
	1	2 024 668	2 024 668
	1	2 003 823	2 003 823
	1	1 995 744	1 995 744
	1	1 945 741	1 945 741
	1	1 937 896	1 937 896
	1	1 867 782	1 867 782
	1	1 584 631	1 584 631
	2	1 532 963	3 065 926
	1	1 510 127	1 510 127
	1	1 475 115	1 475 115
	1	1 417 267	1 417 267

Pantegjeld

1	1 393 964	1 393 964
1	1 364 923	1 364 923
2	1 335 882	2 671 764
1	1 277 800	1 277 800
1	1 219 718	1 219 718
1	1 196 486	1 196 486
1	1 156 953	1 156 953
1	1 150 020	1 150 020
1	1 126 787	1 126 787
1	1 097 746	1 097 746
1	1 081 751	1 081 751
1	1 041 258	1 041 258
1	983 410	983 410

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 266 111 626,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2022
2280 BORETTSINNSKUDD	210 812 000
Sum	210 812 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 516 256 947,- 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.)	27.03.2023
Styremedlem	Erling-Ole Berg-Hanssen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Jarl-Erling Nikolaisen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Terje Cruickshank (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Roar Seljesæter (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Benjamin Kristiansen (sign.)	27.03.2023



KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
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 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettviseende 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	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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, 28. mars 2023
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-28 21:50:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JU2DE-PTPUL-M061L-VCML3-HB47Q-EQHA1

Penneo Dokumentnøkkel: JU2DE-PTPUL-M061L-VCML3-HB47Q-EQHA1

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 originalen?

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>

219

Ramsalt Borettslag

Åpen post liste leverandører

Kjørt ut dato: 21.02.2023

Utarbeidet av :

Til og med : Desember 2022

Levnr.	Leverandørnavn	År	Bilagsnr	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp	Kryssenr	Saldo
1	Boligbyggelaget Nobl	2022	21930231	28.12.2022	12.01.2023	70,52	1050531	70,52
1	Boligbyggelaget Nobl	2022	21930238	31.12.2022	20.01.2023	13 960,00	1051100	13 960,00
319	Ramsalt 1 Eierseksjonssameie	2022	21930233	30.12.2022	13.01.2023	8 225,71	319000152	8 225,71
319	Ramsalt 1 Eierseksjonssameie	2022	21930237	31.12.2022	26.01.2023	8 873,59	319000158	8 873,59
440	Ramsalt Boligsalg AS	2022	21930236	31.12.2022	30.01.2023	45 939,00	440000201	45 939,00
10299	Haneseth Bodø AS	2022	21930235	23.12.2022	22.01.2023	17 500,00	103446	17 500,00
11141	Signal Bredbånd AS	2022	21930224	14.12.2022	04.01.2023	8 295,00	10713313	8 295,00
20570	Bravida Norge AS	2022	21930228	15.12.2022	14.01.2023	4 472,50	61485259	4 472,50
20570	Bravida Norge AS	2022	21930232	31.12.2022	30.01.2023	15 112,50	61493043	15 112,50
20719	Bodø Energi AS	2022	21930223	30.11.2022	02.01.2023	51 812,41	13000006604	51 812,41
22514	Telenor Norge AS, Canal Digital	2022	21930206	07.11.2022	28.11.2022	367,00	5512062271023	367,00
22529	Bodø sikkerhet & lås AS	2022	21930227	19.12.2022	02.01.2023	85 395,00	43898	85 395,00
23071	Bodø Energi Kraftsalg	2022	21930239	31.12.2022	12.02.2023	108 834,28	14063	108 834,28
23328	Ramsalt Næring AS	2022	21930234	31.12.2022	14.01.2023	9 156,03	10227	9 156,03
23328	Ramsalt Næring AS	2022	21930240	31.12.2022	31.01.2023	105 265,63	10230	105 265,63
23453	Olsens Bakeri AS	2023	21930011	16.01.2023	30.01.2023	671,00	100486	-671,00
Konto : 2400								482 608,17
Sum totalt :								482 608,17

Vedlegg til sak : Tilrettelegging for parkering av to-hjulinger og utvidet bruk av garasje.

Dialog med Styret om parkering av MC i garasjeanlegg Ramsalt

Fra Styret
Emne: Parkering av MC i garasjeanlegg RAMSALT
Fra: Ramsalt Parkeringssameie <Ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no>
Dato: 15.05.2022, 18:32
Til: "ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no"
<ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no>

Hei.
Etter det vi observerer har du en motorsykel stående i garasjeanlegget i RAMSALT.
Dette er det dessverre ikke satt av plass til og parkeringen må opphøre snarest.
Mvh
Styret i Ramsalt Parkeringssameie

Svar til Styret
Emne: Re: Parkering av MC i garasjeanlegg RAMSALT
Fra: "jann-rune.ursin" <jann-rune.ursin@lyse.net>
Dato: 16.05.2022, 10:57
Til: Ramsalt Parkeringssameie <Ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no>

Hei,
Vi er på langtidsferie i seilbåt og kommer ikke hjem før i Juli. Tar kontakt da.
Jann Rune Ursin
Sendt fra Galaxy Tab.

Svar til Styret
Emne: Re: Parkering av MC i garasjeanlegg RAMSALT
Fra: Jann Rune Ursin <jann-rune.ursin@lyse.net>
Dato: 16.07.2022, 16:46
Til: Ramsalt Parkeringssameie <Ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no>

Hei,
Vi er nå tilbake i leiligheten i Ramsalt og klar for dialog om MC-parkering.
Vennlig hilsen, Jann Rune Ursin
PS. Det hadde vært greit om avsender av e-posten under hadde hadde fremstått med navn og "stilling".

Fra Styret
Emne: Parkering av MC/moped i garasjeanlegg RAMSALT
Fra: Ramsaltparkeringssameie <Ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no>
Dato: 01.12.2022, 21:45
Til: ramsalt borettslag <ramsalt@mittnobl.no>

Hei.
Etter det vi observerer har du en motorsykel eller moped stående i garasjeanlegget i RAMSALT.
Disse er enten parkert utenfor parkeringsplasser, på en parkeringsplass som benyttes av bil eller i tilknytning til sykkelstativ.

Dette er det dessverre ikke satt av plass til og det går utover generelt manøvreringsrom i anlegget. Slik parkeringen må opphøre snarest. Kjøretøy skal parkeres på oppmerkede parkeringsplasser og det er beregnet maks et kjøretøy pr parkeringsplass.

Noen av dere er tilskrevet angående dette tidligere.

Vi har nå mottatt klager fra andre beboere samt forespørsler om flere kan gjøre dette, i strid med oppmerking og intensjoner for bruken av garasjeanlegget.

Vi ser oss derfor nødt til å ta tak i dette og sørge for at gjeldende regler blir overholdt.

Dette er å betrakte som et pålegg om at nevnte MC/mopeder flyttes ut av garasjeanlegget innen 15. desember 2022.

Med vennlig hilsen

Patrick Sundt

Styreleder

RAMSALT Parkeringssameie

Svar til Styret

Fra: Jann Rune Ursin<jann-rune.ursin@lyse.net>

Sendt: tor. 8 desember 2022 09:39

Til: Ramsalt Parkering<Ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no>

Emne: Re: Parkering av MC/moped i garasjeanlegg RAMSALT

Til Patrick Sundt, Styreleder

Hei

Ja, jeg har tidligere (i Mai mnd.) fått en henvendelse fra «Styret i Ramsalt Parkeringssameie» som jeg har besvart, uten videre oppfølging fra

Parkeringssameiet.

Jeg er overrasket og litt skuffet over at at Styret ikke allerede har satt av plass til parkering av mopeder og MC'er i garasjeanlegget, da det er mer enn nok areal til dette all den tid det er betydelig overkapasitet med hensyn til sykkel-parkeringsplasser. Vi som har mopeder og MC'er bor jo også her i Ramsalt og skal vel kunne forvente at Styrets tilrettelegger også med tanke på våre interesser. Det er påfallende at Styret legger opp til en massiv overkapasitet på sykkelparkering mens mopeder og MC'er forutsettes fjernet fra vårt felles garasjeanlegg. Hva er grunnen for denne forfordeling av mopeder og motorsykler, all den tid også mange av syklene har (el.) motor?

Jeg ønsker primært at Styret revurderer sin holdning til parkering av mopeder og MC'er i vårt garasjeanlegg i tråd med forventningene nevnt over. Dersom Styret står fast på sitt standpunkt om å fjerne alle mopeder og MC'er fra vårt felles garasjeanlegg ønsker jeg å henvende meg til alle beboerne i Ramsalt ved kommende generalforsamling med et forslag som i sum ber Styret om å tilrettelegge for parkering av alle to-hjulinger.

Med vennlig hilsen, Jann Rune Ursin, H0702

PS. Sende e-posten på nytt da jeg er usikker på om sendingen ble gjennomført.

Fra Styret

Emne: SV: Re: Parkering av MC/moped i garasjeanlegg RAMSALT

Fra: Ramsaltparkeringssameie <Ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no>

Dato: 09.12.2022, 20:26

Til: Jann Rune Ursin <jann-rune.ursin@lyse.net>

Hei.

Du ble i tidligere melding bedt om å fjerne MC fra garasjen.

Det du beskriver som "uten videre oppfølging" innebar at vi lot være å følge opp pålegget den gang.

Det er ikke styret som har bestemt arealutnyttelsen i garasjeanlegget. Det er utbygger som har prosjektert og levert dette til oss. Det er ikke nevnt noe sted at det skal være plass til å parkere MC i garasjeanlegget.

Videre er det ikke vi som legger opp til overkapasitet med tanke på sykkelparkering.

Det er slik fordi kommunen stiller krav til dette og det er det utbygger har laget planer for. Imidlertid har vi fått dispensasjon til å redusere dette antallet noe, men det gir ikke mer plass siden flere av sykkelstativene ikke er brukbare for det antallet som utbygger hadde planlagt med (i to etasjer). Det foreligger foreløpig ikke ferdigattest på bygget og vi kan ikke frigjøre plass ved å redusere sykkelparkering. Oppfattelsen av hvor god plass det er i garasjeanlegget varierer nok litt fra eier til eier, men du står selvsagt fritt til å komme med innspill til løsninger som kan gi rom for parkering av MC.

Vi har foreløpig ikke sett noen muligheter for dette uten at det går utover plass til sykler eller manøvreringsrom. Som nevnt i siste e-post så har vi også problemstillinger som er langt større når det gjelder oppfølging av anlegget. Håper dette var litt oppklarende, men kravet om fjerning av MC fra garasjeanlegget er fortsatt gjeldende.

Patrick

Med vennlig hilsen

Patrick Sundt

Styreleder

RAMSALT Parkeringssameie

Svar til Styret

Emne: Re: Parkering av MC/moped i garasjeanlegg RAMSALT

Fra: Jann Rune Ursin <jann-rune.ursin@lyse.net>

Dato: 18.12.2022, 15:58

Til: Ramsaltparkeringssameie <Ramsaltparkeringssameie@mittnobl.no>

Til Patrick Sundt, Styreleder

Hei og takk for svar.

La meg innledningsvis få kommentere ditt utsagn om at: «Det er ikke nevnt noe sted at det skal være plass til å parkere MC i garasjeanlegget.» Dette utsagnet er ikke i samsvar med intensjonene i våre Husordensregler av 20.06.2021, avsnitt 6. Garasje/parkering, hvor det står at « Parkeringsplass i garasje skal kun benyttes til biler/motorkjøretøy o.l.» Det må her antas at det med motorkjøretøy menes to-hjulinger med motor slik som foreksempel el.-sykler, mopeder og MC'er.

At Bodø Kommune stiller spesifikke krav til antall bil- og sykkelparkeringsplasser fremkommer klart av Kommuneplanens arealdel 2022-2034, Bestemmelser og retningslinjer av 09.05.2022. Kommunens krav til parkeringsplasser begrenser derimot ikke Styret i å tilrettelegge for parkering for alle to-hjulinger. At Styret velger å bortvise alle to-hjulinger med motor fra vårt felles garasjeanlegg har derfor ingen bakgrunn i kommunale krav eller krav fra utbygger (selger). Styrets forfordeling av en liten gruppe beboere som har to-hjulinger med motor i garasjeanlegget er også i strid med intensjonene i Lov om eierseksjoner, avsnitt om Mindretallsvern som sier noe om at sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å forfordele visse sameiere til fordel for andre sameiere.

Dersom det forholder seg slik at Styrets aksjonsplan mht overstående har

utgangspunkt i en tilpasning til Kommunale krav som er pålagt Utbygger/Selger så er dette i direkte strid med kjøpekontrakt for vår andel i Ramsalt 1 hvor det i avsnitt «6.5 Samsvar med forskrifter og offentlige pålegg» står å lese: «Selger garanterer at de bygningsmessige arbeider vil bli utført i samsvar med gjeldende forskrifter. Selger garanterer videre at det ved overtagelse ikke vil foreligge pålegg fra offentlige myndigheter overfor kjøperen eller Borettslaget som ikke er utført eller betalt og at det ikke er utført arbeid hvorav det vil oppstå refusjonskrav mot Kjøperen eller Borettslaget.»

Avslutningsvis presenteres de undersøkelser jeg selv har utført med hensyn til antall sykkelparkeringsplasser og tilhørende arealbruk i vårt garasjeanlegg:

Min telling gir totalt 208 sykkelparkeringsplasser. Det betyr at det i gjennomsnitt er nesten 2 plasser per leilighet. Antall sykler som er parkert i anlegget (begge garasjeplanene) er ca. 82 (talt 14.12.22, kl. 21.50). Dette betyr at mer enn 6 av 10 sykkelparkeringsplasser står ledig, altså en betydelig overkapasitet både mht antall parkeringsplasser, men også mht til det areal som disse beslaglegger.

Kommunens krav til sykkelparkeringsplasser i henhold til overnevnte bestemmelser er 1.5 plasser per leilighet. For beboerne i Ramsalt betyr det at vårt garasjeanlegg må minimum inneholde 158 sykkelparkeringsplasser. Det vil si at 50 parkeringsplasser kan fjernes og at det areal som da frigjøres er mer enn tilstrekkelig for parkering av mopeder og MC'er. Videre vil jeg foreslå at disse samles i østre del av hovedgarasjen langs vegg ved inngang til Omkoplingstavlen.

Med vennlig hilsen og ønske om God Jul, Jann Rune Ursin, H0702

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ramsalt Borettslag tirsdag 18.04.2023 kl. 10:00 - 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 den 18. april kl. 10.00

Følgende ble valgt som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

Totalt antall stemmer: 42

Blankt: 0

For: 42

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: 42

Blankt: 0

For: 42

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Følgende foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder: Tom Henry Ludvigsen

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Tom Henry Ludvigsen

Totalt antall stemmer: 42

Blankt: 1

For: 41

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

Totalt antall stemmer: 42

Blankt: 0

For: 42

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:

Avstemmingsperiode: 18.04.2023 10:00 23.04.2023 17:00

Antall andeler som har avgitt stemme: 42

Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 42

Ramsalt Borettslag

-

Andel Navn Adresse

- 9 Arve Pedersen - Medeier: Hanne Merethe Edvardsen Sjøgata 29
- 10 Bente Kristin Andreassen - Medeier: Jarle Andreassen Sjøgata 29
- 13 Hanne Kristin Jakhelln Sjøgata 29
- 1 Hilde Ness Johansen Sjøgata 29
- 15 Jann Rune Ursin - Medeier: Randi Ursin Sjøgata 29
- 6 Karin Skjelbred - Medeier: Ivar Skjelbred Sjøgata 29
- 7 Rolf Askevold - Medeier: Ragnhild Askevold Sjøgata 29
- 4 Terje Cruickshank - Medeier: Tatjana Evgenjevna CruickshankSjøgata 29
- 14 Tormod Eggen Sjøgata 29
- 36 Arne Gjerdrum - Medeier: Sussette Puricallan Gjerdrum Sjøgata 31 A
- 35 Hugo Olsen Sjøgata 31 A
- 39 Ingvill Tøhaug - Medeier: Jim Erlend Tøhaug Sjøgata 31 A
- 26 Laila Brembo Sjøgata 31 A
- 31 Svein Erik Ytterstad Sjøgata 31 A
- 44 Tom Henry Ludviksen - Medeier: Ingrid Elisabeth Heide Sjøgata 31 A
- 38 Torbjørg Mentzoni - Medeier: Roger Urud Sjøgata 31 A
- 24 Torbjørn Stensø Skjørholm - Medeier: Marthe Mathisen Sjøgata 31 A
- 50 Allan Storjord Sjøgata 31 B
- 53 Hogne Rykkje - Medeier: Bente Merethe Nystad Rykkje Sjøgata 31 B
- 52 John Åge Selstad - Medeier: Sulja Selstad Sjøgata 31 B
- 49 Roar Seljesæter - Medeier: Elin Janette Sofi Richardsen Sjøgata 31 B
- 55 Åse Birkeli - Medeier: Thor Magnus Eldby Sjøgata 31 B

- 100 Alf-Jørgen Selstad Sjøgata 33 A
 - 104 Andreas Øyås Bergquist Sjøgata 33 A
 - 98 Anne Carlsen Sjøgata 33 A
 - 95 Georg Hansen - Medeier: Eli-Mari Løften Sjøgata 33 A
 - 105 Jan-Inge Johansen Sjøgata 33 A
 - 94 Silje Blomquist Sjøgata 33 A
 - 90 Siri Ytterstad Bye - Medeier: Morten Bye Sjøgata 33 A
 - 106 Sissel Wibe Sjøgata 33 A
 - 92 Thomas Erlend Bjørnerud Sjøgata 33 A
 - 68 Bjarne Johan Normann - Medeier: Sonja Angell Normann Sjøgata 33 B
 - 86 Frank Ove Kvalvik - Medeier: Kathrine Schjem Sjøgata 33 B
 - 63 Frode Nordhus - Medeier: Lisa Mari Jørgensen Sjøgata 33 B
 - 72 Jan Atle Toska - Medeier: Bente Hestdahl Toska Sjøgata 33 B
 - 73 Jan Selmer Methi - Medeier: Lisbet Lund Sjøgata 33 B
 - 65 Kirsti Flygel Næss - Medeier: Tor Jacob Næss Sjøgata 33 B
 - 78 Liss Janne Eberg Sjøgata 33 B
 - 85 Mona Liss Paulsen - Medeier: John-Arne Hansen Sjøgata 33 B
 - 82 Patrick Sundt - Medeier: Janne Sundt Sjøgata 33 B
 - 87 Stein Magne Markussen - Medeier: Kristin Aronsen Sjøgata 33 B
 - 61 Thor Arne Sandjord - Medeier: Anne May Nordhus Sandjord
- Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Totalt antall stemmer: 41
Tatt til orientering: 41

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Totalt antall stemmer: 39
Tatt til orientering: 39

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble tatt til

orientering.

Totalt antall stemmer: 39
Blankt: 4
For: 35
Mot: 0

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 157.500,-
Vedtak kr.: 157.500,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2022/2023

Totalt antall stemmer: 39
Blankt: 5
For: 32
Mot: 2

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Styremedlem: Erling-Ole Berg-Hanssen, 2022, 2 år - på valg.

Styremedlem Erling Ole Berg-Hanssen ønsker å tre ut av styret ifm generalforsamling 2023.
Styret innstiller Sissel Wibe, Sjøgata 33A H0603 som kandidat til vervet.

Hun har sagt seg villig til å være kandidat.

Vedtak:

Sissel Wibe valgt som nytt styremedlem for 2 år.

Antall stemmer 37

Blank: 5

5.2 Valg av varamedlem

Varamedlem: Bjarne Johan Normann, 2022, 1 år - på valg

Styret innstiller Anne Carlsen, Sjøgata 33A H0405 som kandidat til vervet som vara.

Hun har sagt seg villig til å være kandidat.

Vedtak:

Anne Carlsen valgt som nytt varamedlem for 1 år.

Antall stemmer 36

Blank: 6

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

Styreleder: Patrick Sundt, 2022, 2 år

Styremedlem: Roar Sejesæter, 2022, 2 år

Styremedlem: Sissel Wibe, 2023, 2 år

Styremedlem: Terje Cruickshank, 2022, 2 år

Styremedlem: Jarl-Erling Nikolaisen, 2022, 2 år

Styremedlem: Benjamin Kristiansen, 2022, 2 år

Varamedlem: Anne Carlsen, 2023, 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vekter-tjeneste for utkalling ved støy fra leiligheter - Innmeldt av: Markus Markussen

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

Totalt antall stemmer: 39
Blankt: 1
For: 6
Mot: 32

6.2 Generalforsamlinger i fremtiden - Innmeldt av: Ivar og Karin Skjelbred

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

Total antall stemmer: 39

Antall for: 10
Antall mot: 25
Antall blankt: 4

6.3 Parkering av to-hjulinger og utvidet bruk av garasje - Innmeldt av: Jann Rune Ursin

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Generalforsamlingen ber Styret om å tilpasse antall sykkelparkeringsplasser etter behov og Kommunale krav, samt at det etableres parkeringsplasser for andre to-hjulinger, som moped MC'er, sparkesykler ol.

Styret bes også om å ta initiativ til etablering av variert bruk av garasjelegget ved feks kajakkopphengere, etablering av smørebod og sykkelverksted.

Totalt antall stemmer: 39
Blankt: 6
For: 27
Mot: 6

7. AVSLUTNING

Takk for deltagelsen.

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17.00

Totalt antall stemmer: 37
Blankt: 5
For: 32

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.)	24.04.2023
Sekretær	Aud Elin Jensen (sign.)	24.04.2023
Protokollvitne	Tom Henry Ludviksen (sign.)	25.04.2023

LPO ARKITEKTER AS
Jan Knoop
Rosenborggata 19 C
0356 OSLO

Dato:20.04.2020
Saksbehandler:Kjell Selsøvd
Telefon direkte:75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.:31032/2020
Saksnr./vår ref.:2017/3334
Arkivkode:138/2205

Midlertidig brukstillatelse nr. 2 - deler av byggetrinn 2

Byggeplass: Sjøgata 29/33, 8006 BODØ Eiendom: 138/2205
Tiltakshaver: RAMSALT BOLIGSALG AS Bygningsnr: 300623579
Søker: LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer Tiltaksart: Nytt bygg - boligformål
eller over - over 70 m²

Brukstillatelsen gis etter søknad datert 11.03.2020, revidert 06.04.2020 og revidert siste gang 17.04.2020 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, og i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder følgende deler av Byggetrinn 2 som er vist på revidert oversiktstegning (vedlegg E), datert 16/04-20, mottatt 17.04.2020:

- U02: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E (plan U1).
- U01: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E (plan 00).
- H01: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E (plan 01).
- H02: Deler vist med rød skravur (MB2), inkl. felles uteoppholdsplass.
NB: Møblering og beplantning uteoppholdsplass må skje i løpet av vår/sommer 2020.
- H03: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E
- H04: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E
- H05: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E
- H06: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E.
*Boenhet (H0601) i Sjøgata 31A inngår ikke i denne brukstillatelse.
Denne boenhet er etter gitt rammetillatelse slått sammen med H0602. Ved søknad om brukstillatelse til denne må også søknad om endring for dette innsendes.*
- H07: Deler vist med rød skravur (MB2), inkl. felles uteoppholdsplass.
NB: Møblering og beplantning uteoppholdsplass må skje i løpet av vår/sommer 2020.
- H08: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E.
- H09: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E.
Boenhet (H0901) i Sjøgata 33 B inngår ikke.
- H010: Deler vist med rød skravur (MB2), jf. vedlegg E.

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Info om utearealer som skal være ferdig i hht. avtale med kommunen må foreligge innen 22.04.2020.

Øvrige gjenstående arbeider for resterende del av byggetiltaket skal være utført innen 03.08.2020.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kjell Selsøvd
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
RAMSALT BOLIGSALG AS Postboks 214 8001 BODØ
v/ Hans Kr. Rabben

Bygg og miljø

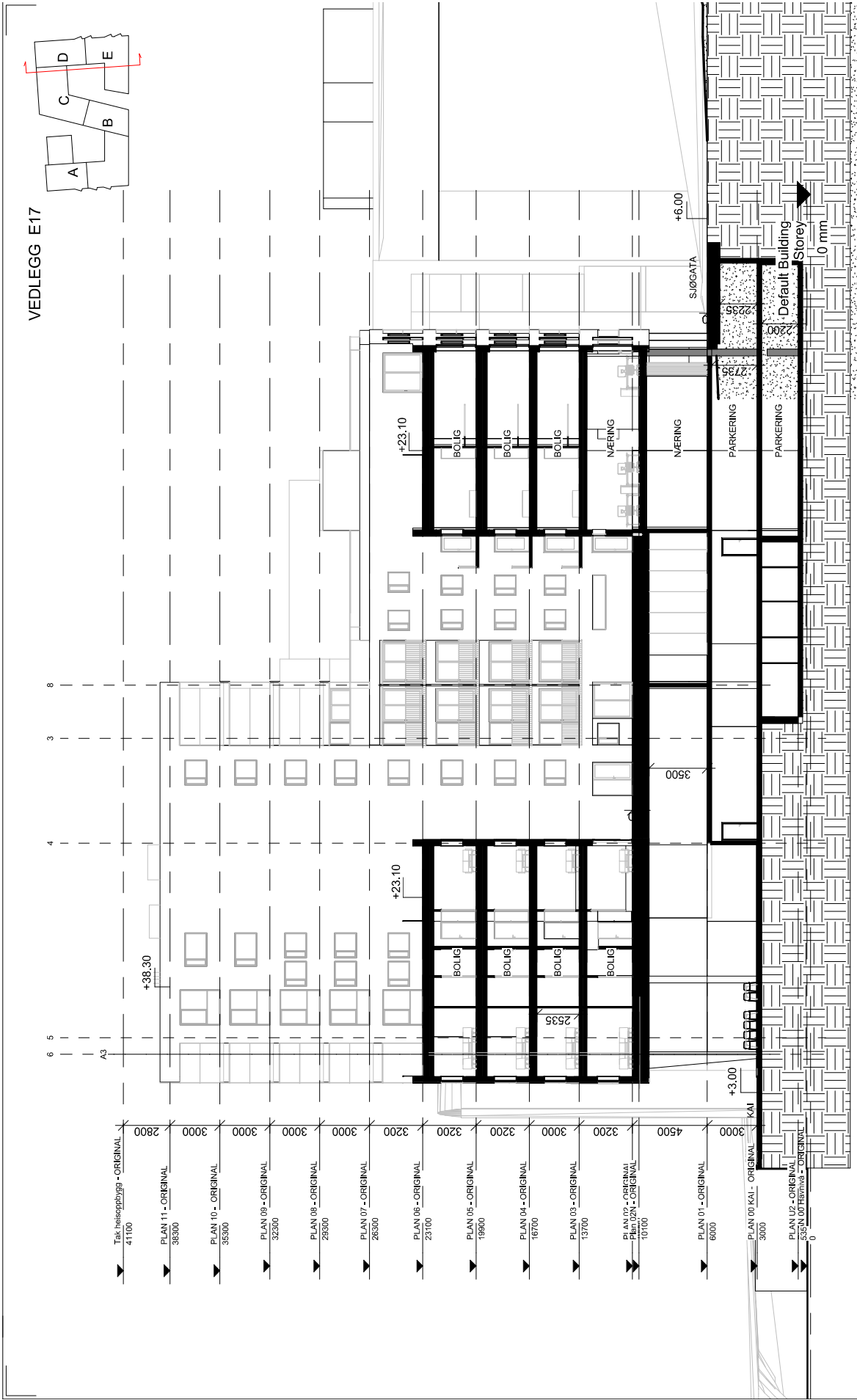
Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kjell.selsovold@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

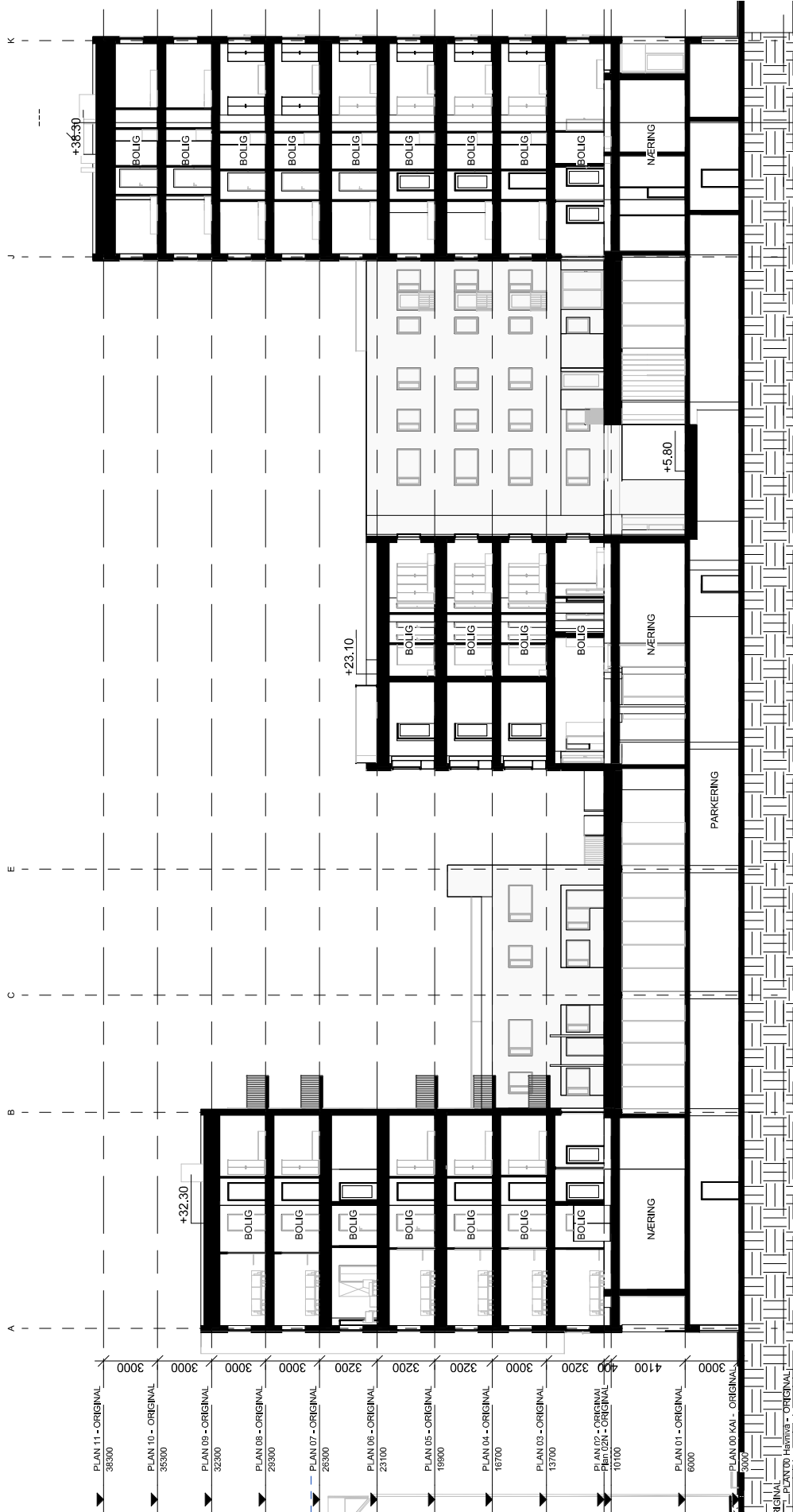
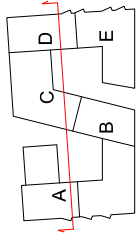
Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



A41 - Hovedsnitt C-C
1:200

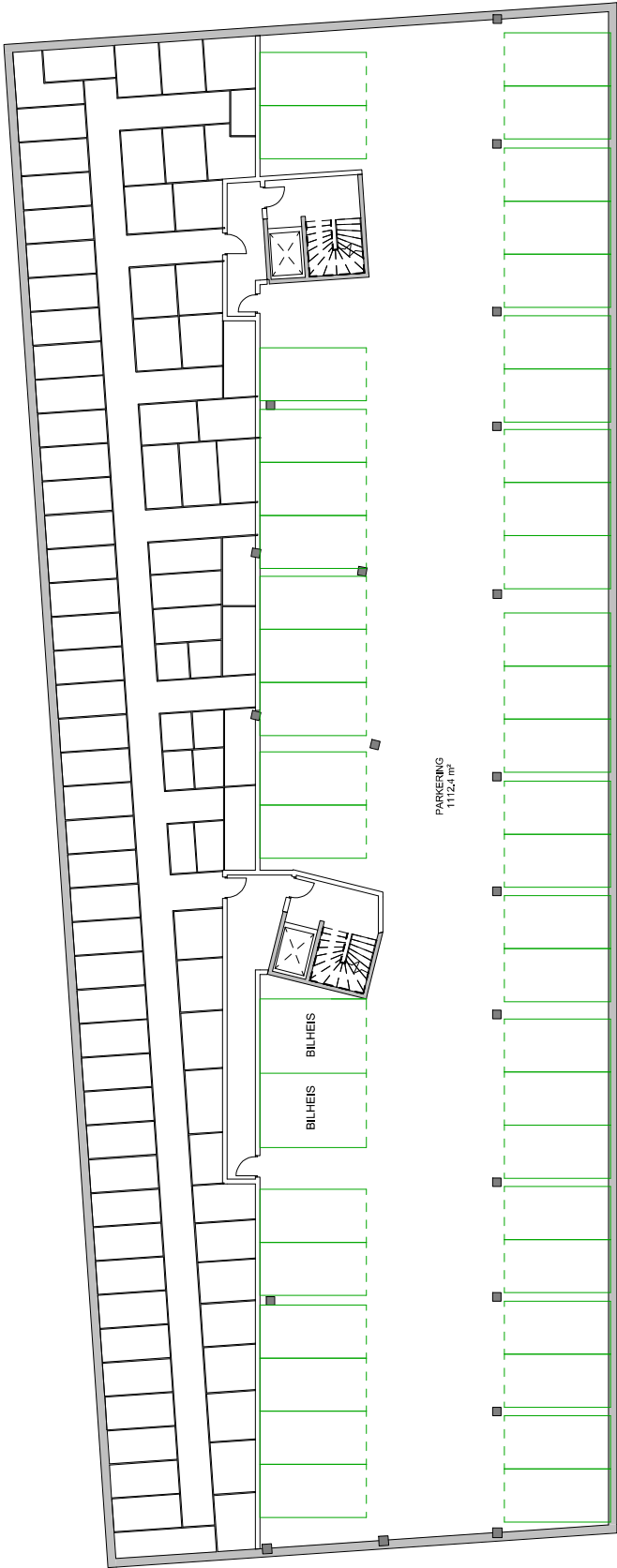
VEDLEGG E18



A41 - Hovedsnitt B-B
1 : 200

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: Langsnitt B-B	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A41_02	DATE: 14.06.2016	SKALA: 1:200	TEGN.KONTR.: JKR / SW	REV.AR: 	REV.DATE: 	ARHITEKT: IPG ROSENBERGATA 16C 0350 OSLO 23 32 71 00
----------------------	--------------------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	-----------------	--------------------------	-------------	---------------	--

VEDLEGG E12



PLAN U2 - BRAS
1 : 200 C + 35.3

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN U2 / BRA-S	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A27_U2	DATE: 02.08.2016	SKALA: 1 : 200	TEGN.KONTR.: TS / SW	REV.AR: 	REV.DATE: 	ARHITEKT: IPG ROSENBERGATA 16C 0350 OSLO 23 32 71 00
----------------------	----------------------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	-------------------	-------------------------	-------------	---------------	--



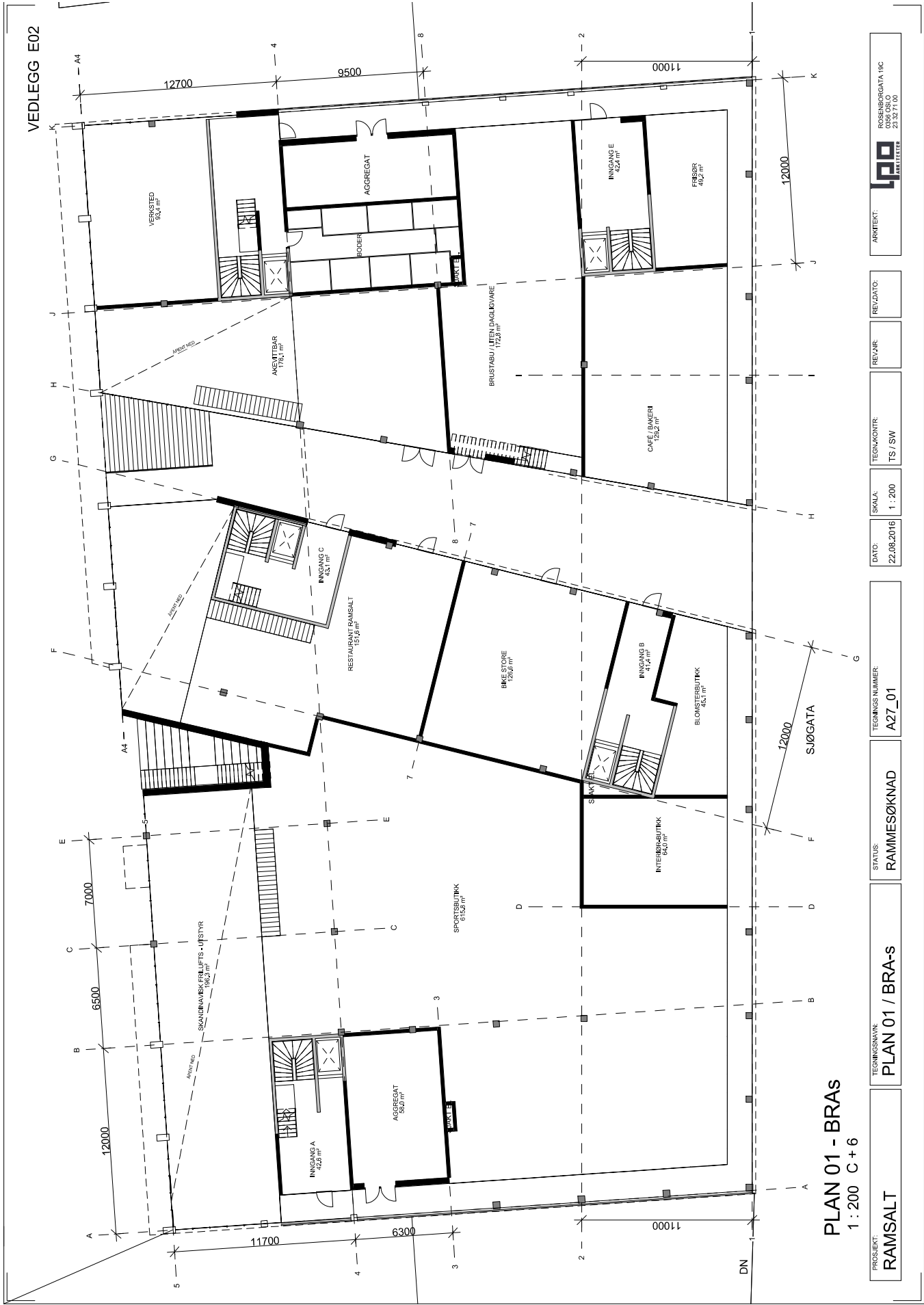
PLAN 06 - BRAS
1 : 200 C + 23.1

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 06 / BRA-S	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A27_06	DATE: 22.08.2016	SCALE: 1 : 200	TECHNICAL: TS / SW	REVISION: REV. A	REVISION DATE: REV. A	ARCHITECT: RAMSALT	PROJECT NAME: ROSENBERGATA 1B 0350 OSLO 23 32 71 00
----------------------	----------------------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	-------------------	-----------------------	---------------------	--------------------------	-----------------------	--

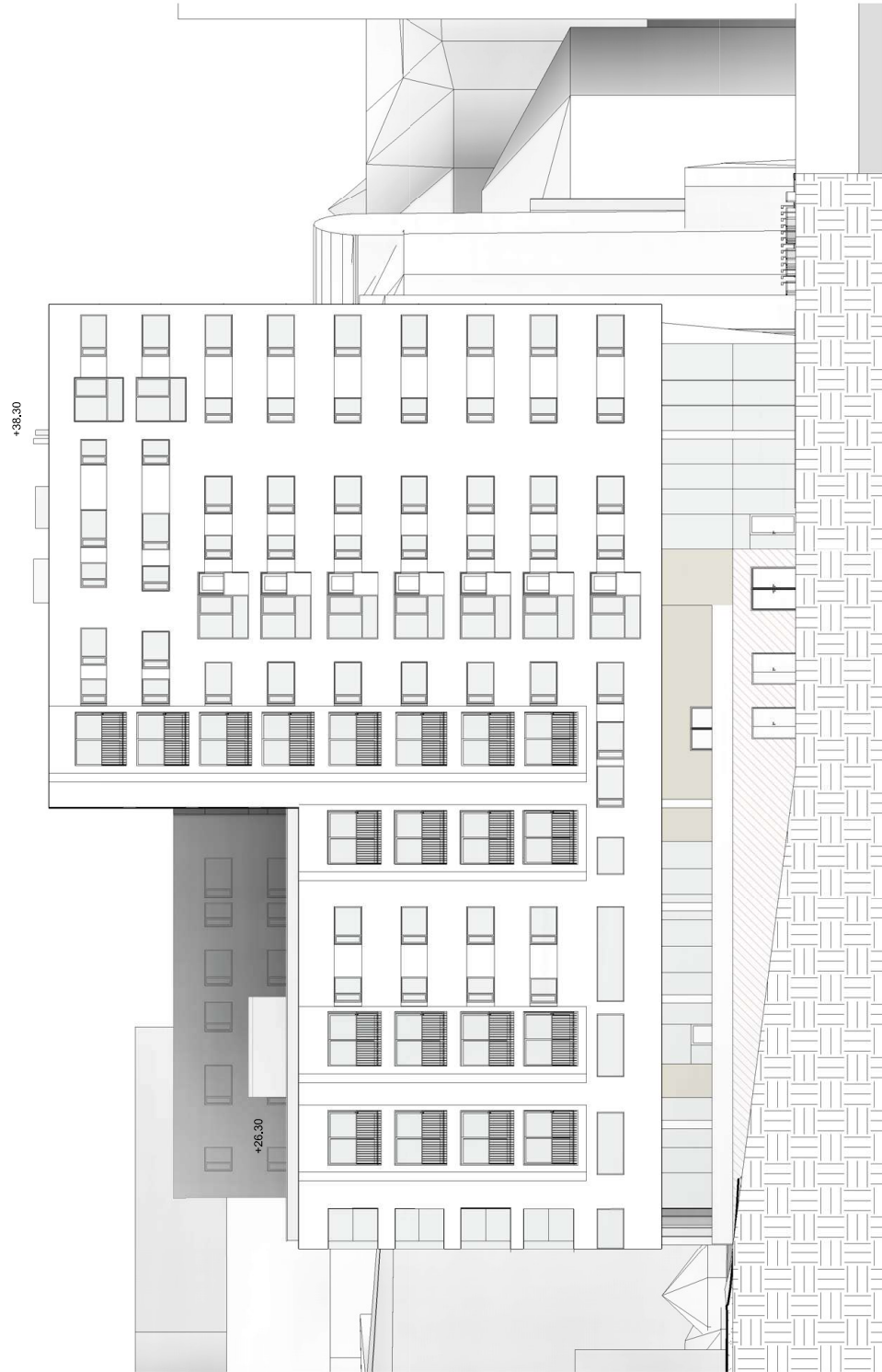
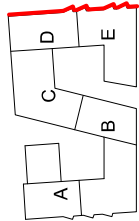


PLAN 02 - BRAS
1 : 200 C + 10.5

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 02 / BRA-S	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A27_02	DATE: 22.08.2016	SCALE: 1 : 200	TECHNICAL: TS / SW	REVISION: REV. A	REVISION DATE: REV. A	ARCHITECT: RAMSALT	PROJECT NAME: ROSENBERGATA 1B 0350 OSLO 23 32 71 00
----------------------	----------------------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	-------------------	-----------------------	---------------------	--------------------------	-----------------------	--



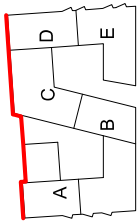
VEDLEGG E14



A40_02 - FASADE ØST
1 : 200

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: FASADE ØST	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A40_02	DATE: 02.08.2016	SCALE: 1:200	TECHNICAL: JKR / SW	REVISION: REV. NR.	REVISION DATE: REV. DATE	ARCHITECT: IPG ROSENBERGATA 16C 0350 OSLO 23 32 71 00
----------------------	-----------------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------------------------	---

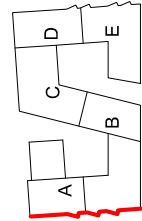
VEDLEGG E13



A40_01 - FASADE NORD
1 : 200

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: FASADE NORD	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A40_01	DATE: 22.08.2016	SCALE: 1:200	TECHNICAL: JKR / SW	REVISION: REV. NR.	REVISION DATE: REV. DATE	ARCHITECT: IPG ROSENBERGATA 16C 0350 OSLO 23 32 71 00
----------------------	------------------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------------------------	---

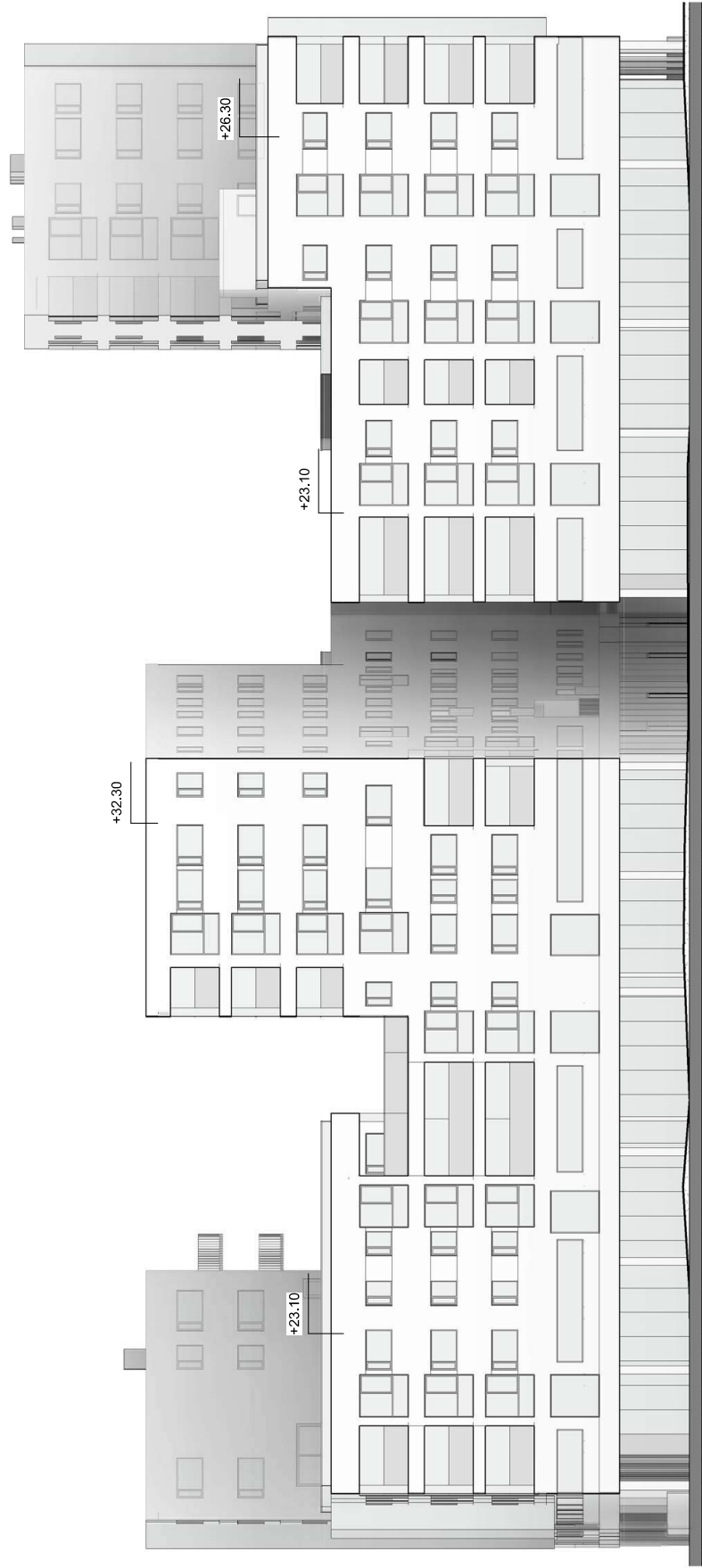
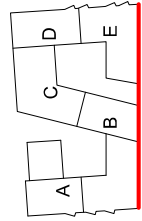
VEDLEGG E16



A40_04 - FASADE VEST
1 : 200

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: FASADE VEST	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A40_04	DATE: 02.08.2016	SCALE: 1:200	TECHNICAL: JKR / SW	REVISION: REV. NR.	REVISION DATE: REV. DATE	ARCHITECT: IPO ROSENBERGATA 16C 0350 OSLO 23 32 71 00
----------------------	------------------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------------------------	---

VEDLEGG E15



A40_03 - FASADE SØR
1 : 200

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: FASADE SØR	STATUS: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A40_03	DATE: 22.08.2016	SCALE: 1:200	TECHNICAL: JKR / SW	REVISION: REV. NR.	REVISION DATE: REV. DATE	ARCHITECT: IPO ROSENBERGATA 16C 0350 OSLO 23 32 71 00
----------------------	-----------------------------	------------------------	---------------------------	---------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------------------------	---





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 93230041

Adresse: Sjøgata 33B, 8006 Bodø

Betegnelse: GNR 138, BNR 4745, snr 2 i Bodø kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

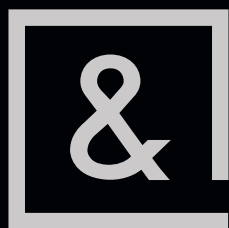
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO