

Sjøgata 33A

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Offentlig transport

🚉 Bodø stasjon Linje F7, R75	4 min 🚶 0.2 km
🚉 Bodø sentrum Linje 1, 2, 2 N, 3, 4, 4 N	6 min 🚶 0.4 km
✈ Bodø lufthavn	7 min 🚶

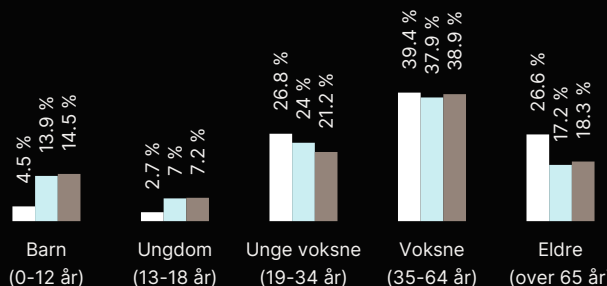
Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 263 elever, 16 klasser	22 min 🚶 1.6 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	12 min 🚶 0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 95 elever, 6 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	21 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Torggarasjen Bodø Energi AS	5 min 🚶
🚗 Nedre torg	6 min 🚶

Aldersfordeling



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

Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 🚶 0.5 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1... 21 barn	12 min 🚶 0.9 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	12 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93240177
Adresse	Sjøgata 33A		
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?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If Skadeforsikring	Polise/avtalensr. SP3130632.
Selger 1 Fornavn	Thomas	Etternavn	Erlend Bjørnerud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Kommentar

2. 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/fornyet?

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

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. 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:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Kommentar

6. 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

7. 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 skjeggkre 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det ble montert drenering i garasje. Sameiet styrer slike prosesser.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, 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:

Taklampe er byttet ut med downlights i tak i stue av elektriker (venn). Bilder av arbeid i bolig mappen. Det ble ikke rukket å sende samsvarserklæring på dette før takst. Dokumentasjon kan fremskaffes ved at downlighst og dimmer kontrolleres av elektriker.

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

Nei Ja Kommentar

Finnes på min side Nobl og muligens i boligmappen.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

I garasje. Klart for å koble til ladeboks

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, tømmerarbeid 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

Mulig flytebrygge langs kaien. Ser veldig fint ut!

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 skjeggkre 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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

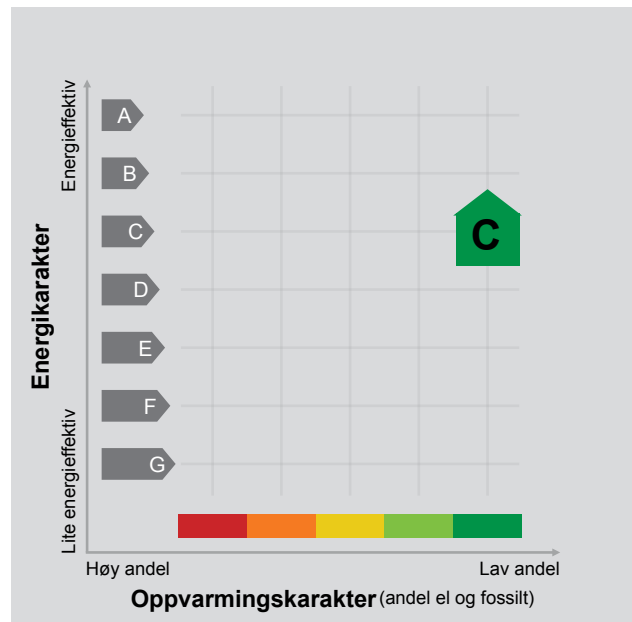
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøgata 33A
Postnummer	8006
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	4745
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300623579
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2024-7744
Dato	12.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

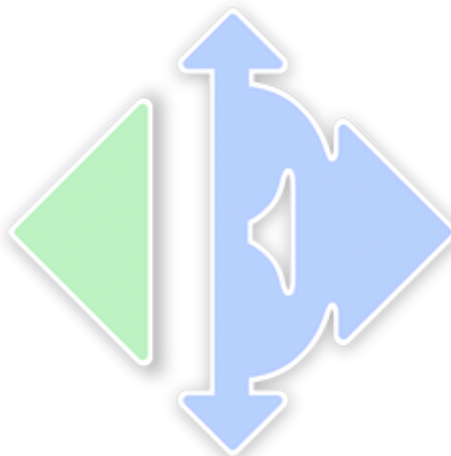
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Andelsleilighet
Sjøgata 33a
8006 Bodø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kristoffer Mikalsen

Dato: 08/08/2024

Veståsen 6

Bodø 8072

90132368

kristoffer.mik@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:138, Bnr: 4745
Hjemmelshaver:	Thomas Erlend Bjørnerud
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	92
Byggeår:	2020
Tomt:	1419 m ²
Kommune:	1804 Bodø

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	07.08.2024
Fuktmåler benyttet:	FLIR MR176
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløp
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Totalt tomteareal på 1419m² samlet for sameiet - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport.
Tomten har naturlig helning i terreng, det er tilnærmet plant opparbeidet adkomst til boligen.
Tomten består hovedsaklig av bygningmasse og asfaltert vei.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av pre-fab betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****VEGGER:**

Malte slette flater, fliser på bad.

GULV:

3-stavs eikeparkett, fliser på bad.

HIMLING:

Aluminiums himling på bad, malt slett himling, systemhimling på bod.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Kontrollere og eventuelle avdekke tekniske feil og mangler som kan ha innvirkning på eventuelle kjøperes beslutning om kjøp/budgiving.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om vesentlige endringer siden byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgave.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etg	42			6	39	3
SUM BYGNING	42			6	39	3
SUM BRA	42					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen vesentlige hindringer på befaringsdagen.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkler utlånt av eier.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kristoffer Mikalsen

Byggmester, Takstmann

08/08/2024

Kristoffer Mikalsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2020
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra 2020.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Vinylbelegg som tettesjikt/membran på våtrommet.

Det ble ikke påvist tegn til betydelige skader/svekkelser på overflater.

Hulltaking ikke utført da badet er under 5 år, overflatesøk ga ingen forhøyde fuktverdier eller tegn til skadelig fukt.

Merknader: Membran har en forventet levetid på ca 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte flater under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integreert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk fra komfyrplass.

Synlige vann og avløpsrør av plast/pvc.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringdagen.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til østvendt balkong på ca 6m².

Imp.bord som dekke og rekkverk av glass/alu.

Ikke påvist skader/mangler utover normal brukslitasje, balkonger er en bygningsdel som har behov for jevnlig vedlikehold.

Merknader:

6. VVS

TG 1

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.

Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

Merknader:

TG iu

6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i bod.

Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

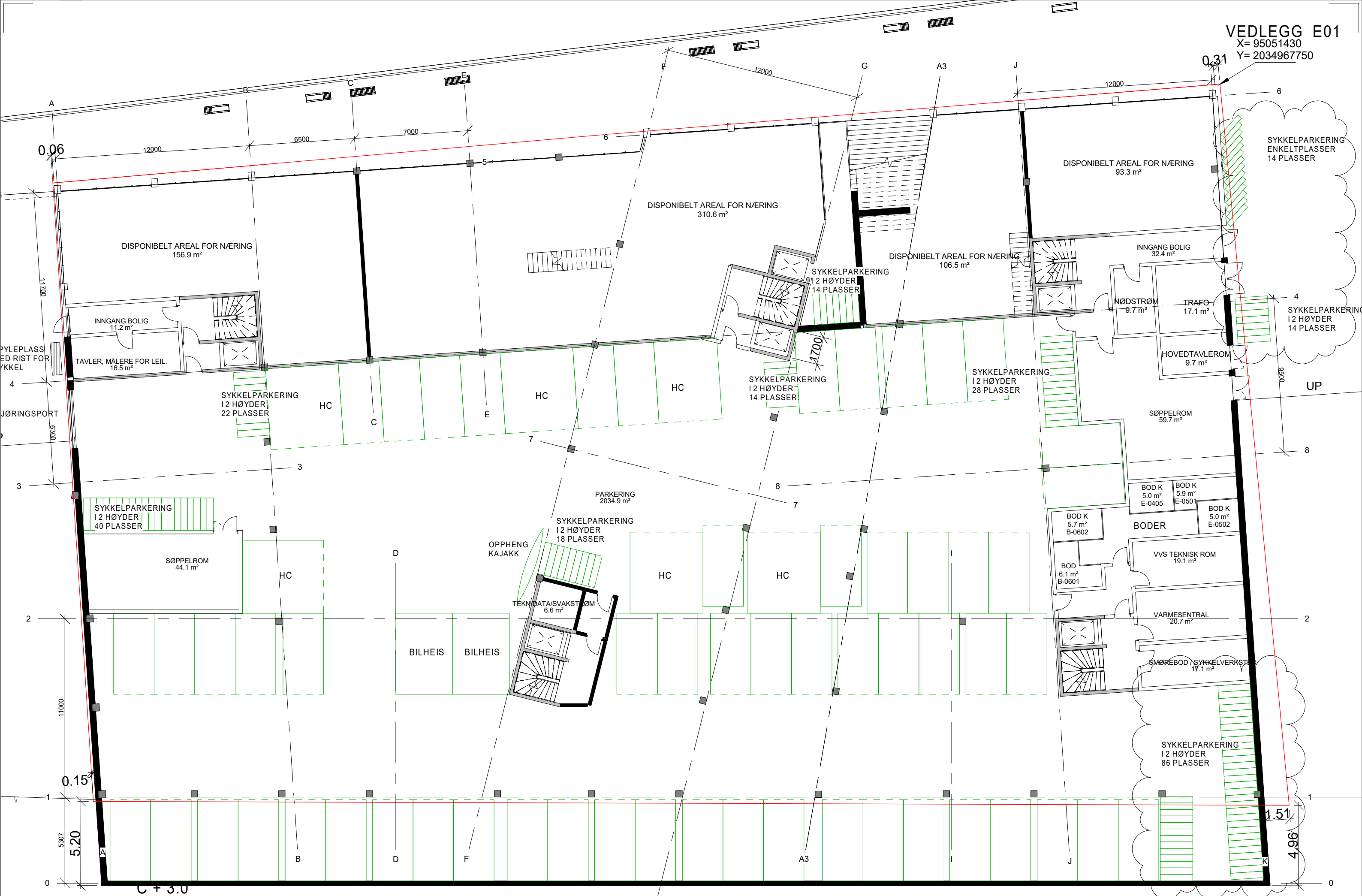
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:



PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 00 KAI	STATUS: Tillegg rammesøknad	TEGNINGS NUMMER: A27_00	DATO:	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: 2	REV.DATO: 24.04.2017	ARKITEKT: lpo ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------	-------------------	--------------------------	---------------	-------------------------	---



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



PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAMN: PLAN 02	STATUS: Tillegg rammesøknad	TEGNINGSNUMMER: G A27_02	DATO:	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: 3	REV.DATO: 24.04.2017	ARKITEKT: lpo	ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	-------	-------------------	--------------------------	---------------	-------------------------	-------------------------	--




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



C + 16.7

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



PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAMN: PLAN 05	STATUS: Tillegg rammesøknad	TEGNINGSNUMMER: A27_05	DATO: 22.08.2016	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: 1	REV.DATO: 22.12.2016	ARKITEKT:  ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	---------------------	-------------------	--------------------------	---------------	-------------------------	---



C + 23.1

PROSJEKT:
RAMSALT

TEGNINGSNAVN:
PLAN 06

STATUS:
Tillegg rammesøknad

TEGNINGS NUMMER:
A27_06

DATO:
22.08.2016

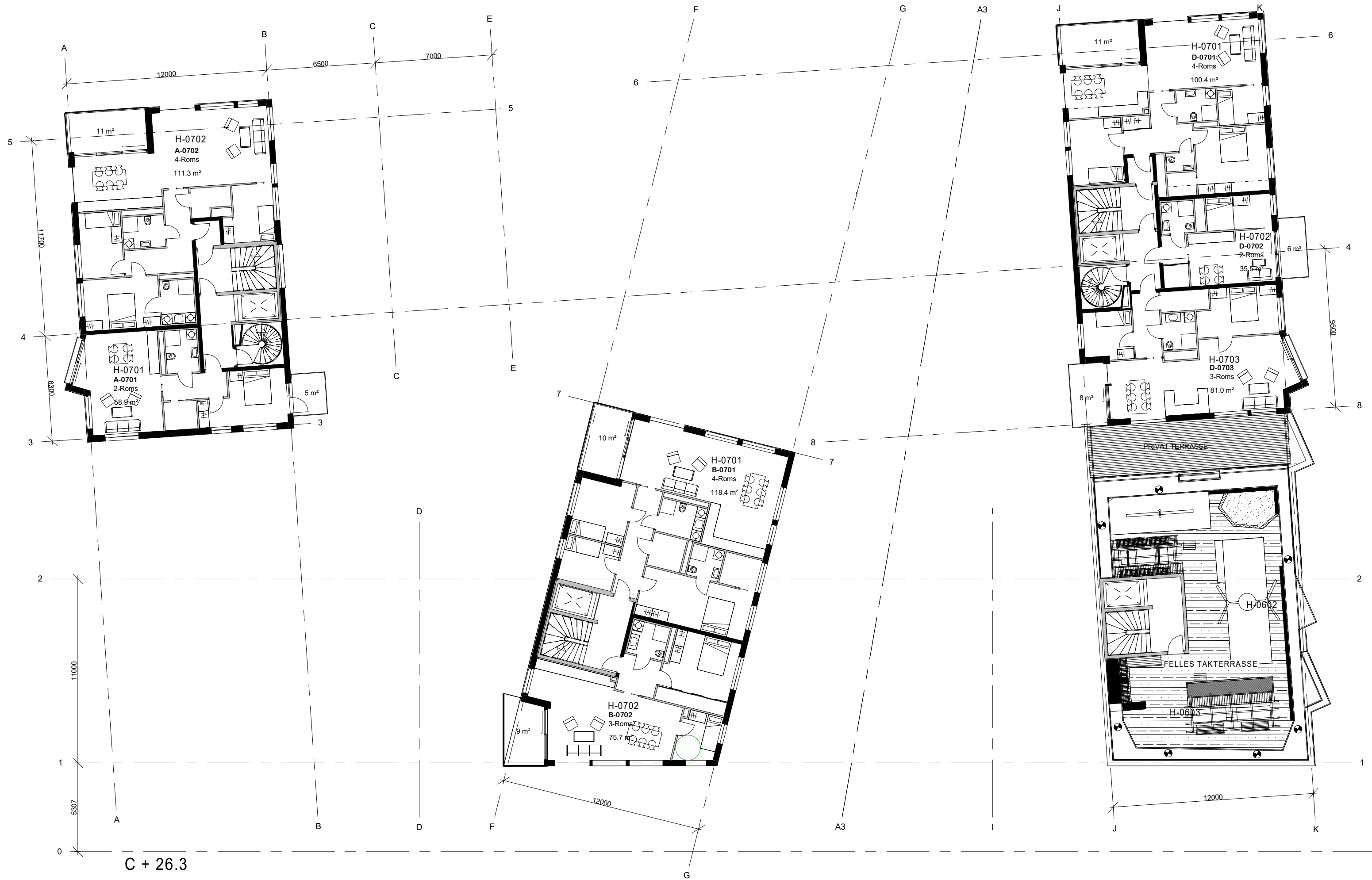
SKALA:
1 : 200


TEGN./KONTR.:
TS / SW

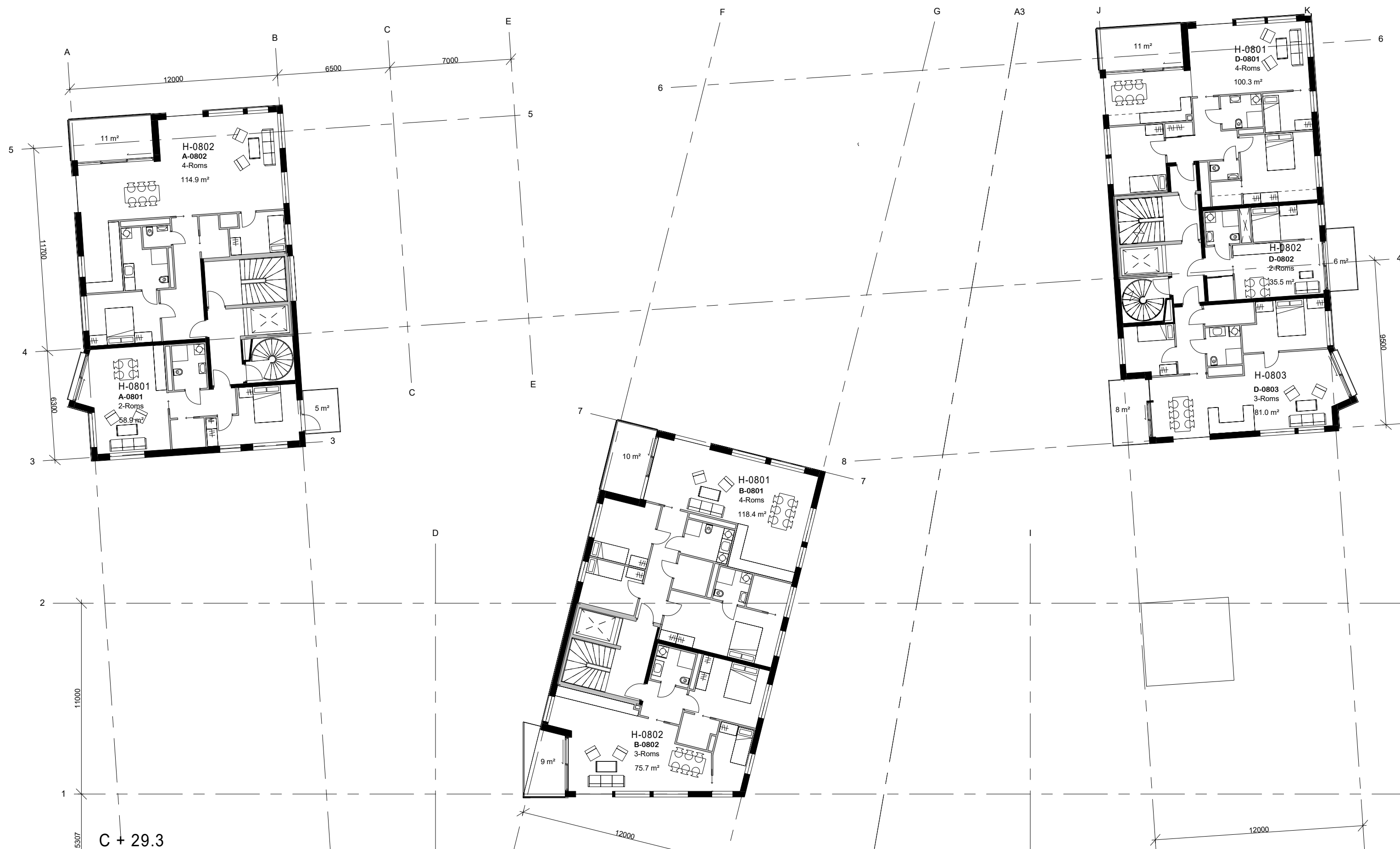
REV.NR.:
2

REV.DATO:
24.04.2017

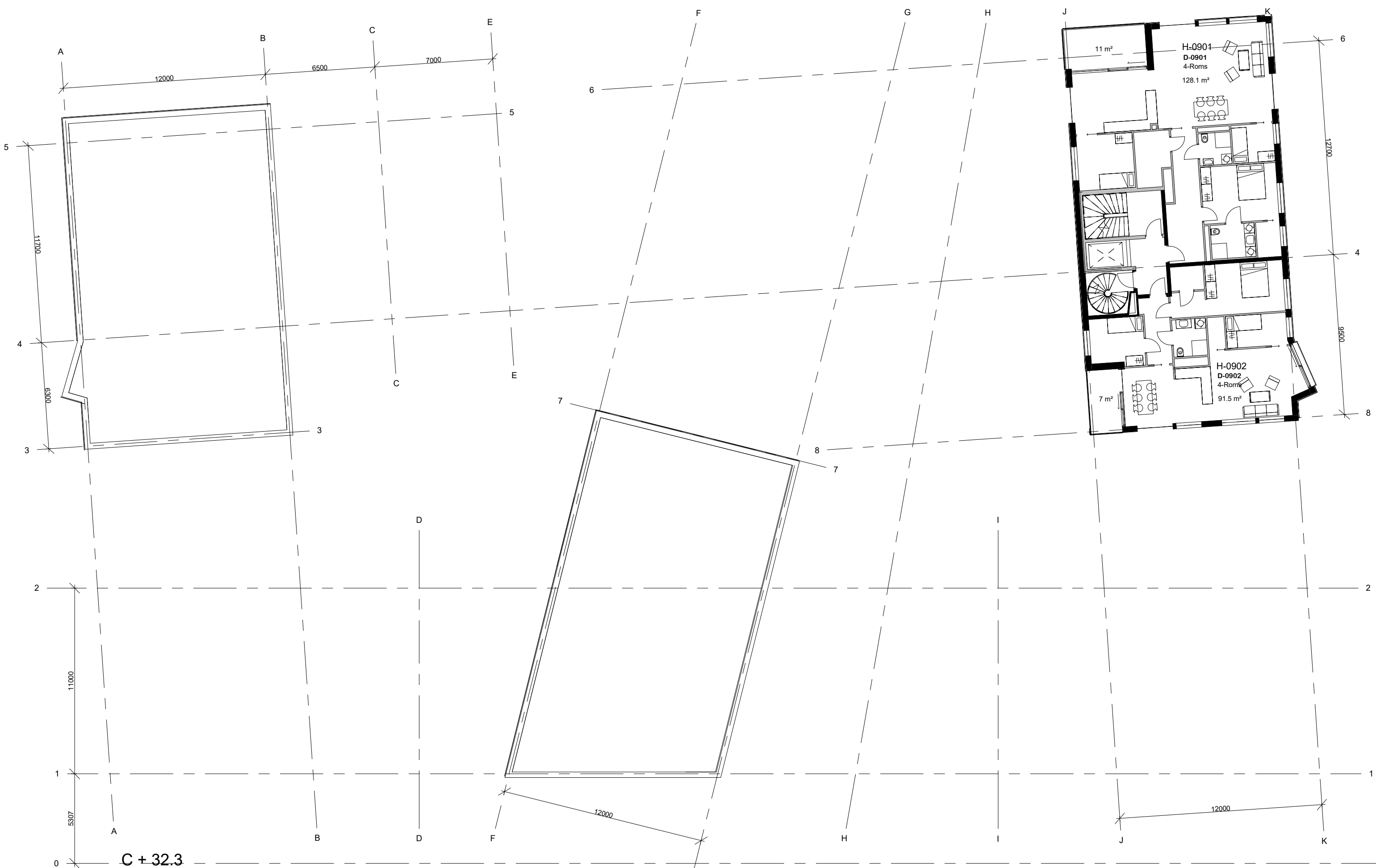
ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
ROSENBORGATA 19C
0356 OSLO
23 32 71 00




PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAMN: PLAN 07	STATUS: Tillegg rammesøknad	TEGNINGSNUMMER: A27_07	DATO: 22.08.2016	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: 2	REV.DATO: 24.04.2017	ARKITEKT:  ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	---------------------	-------------------	--------------------------	---------------	-------------------------	---

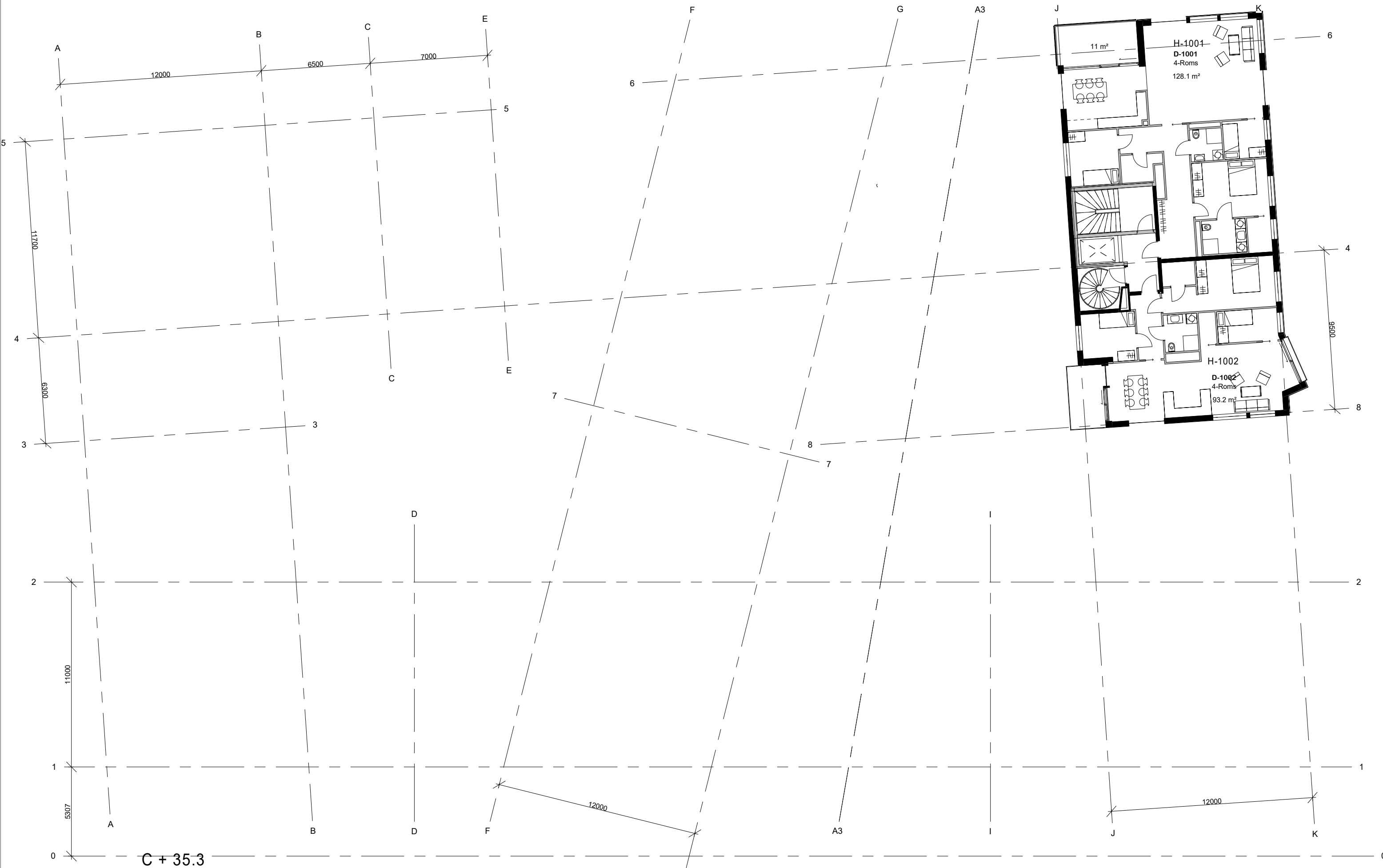



PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 08	STATUS: Tillegg rammesøknad.	TEGNINGS NUMMER: A27_08	DATO: 22.08.2016	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: 2	REV.DATO: 24.04.2017	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------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



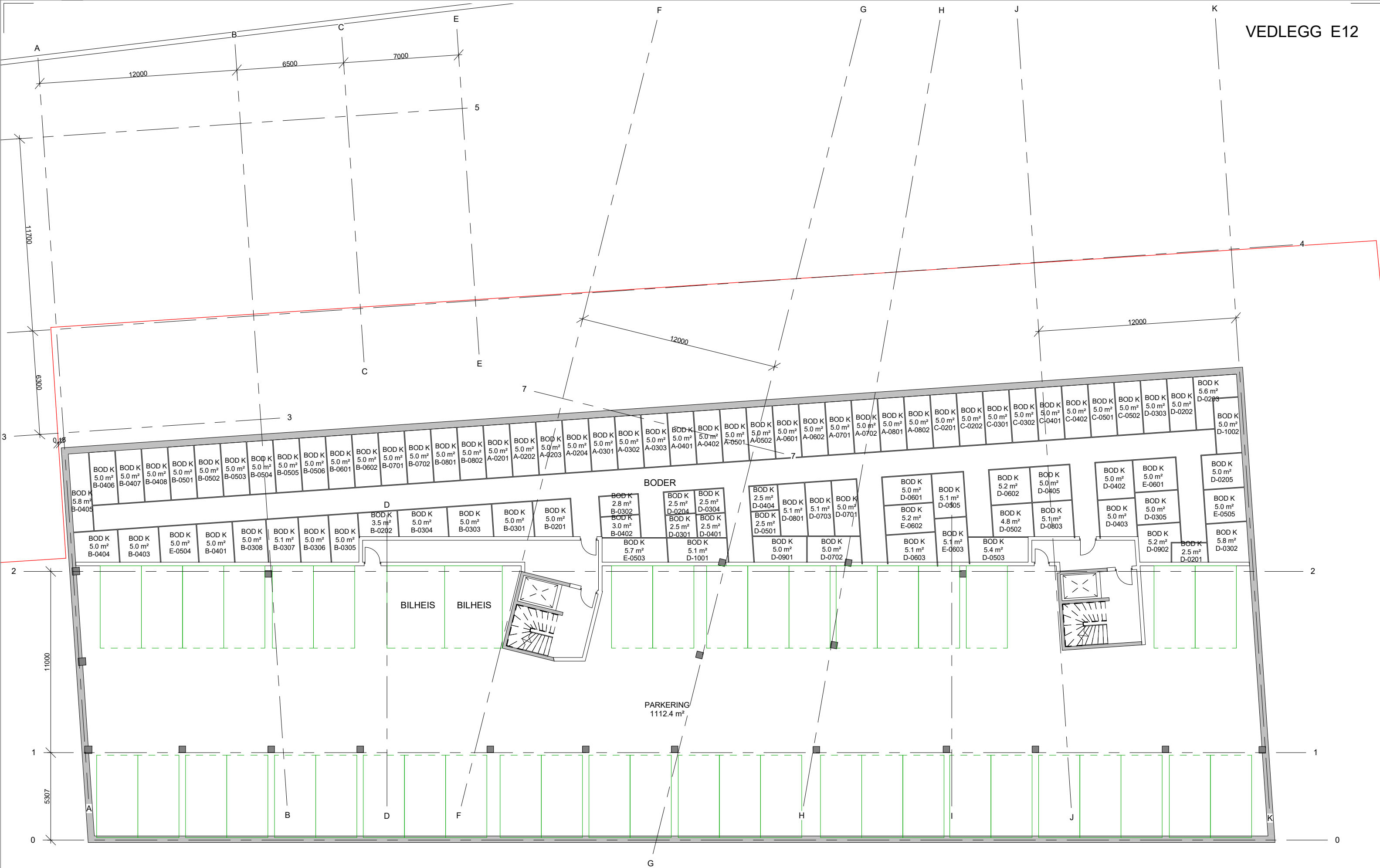
C + 32.3

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



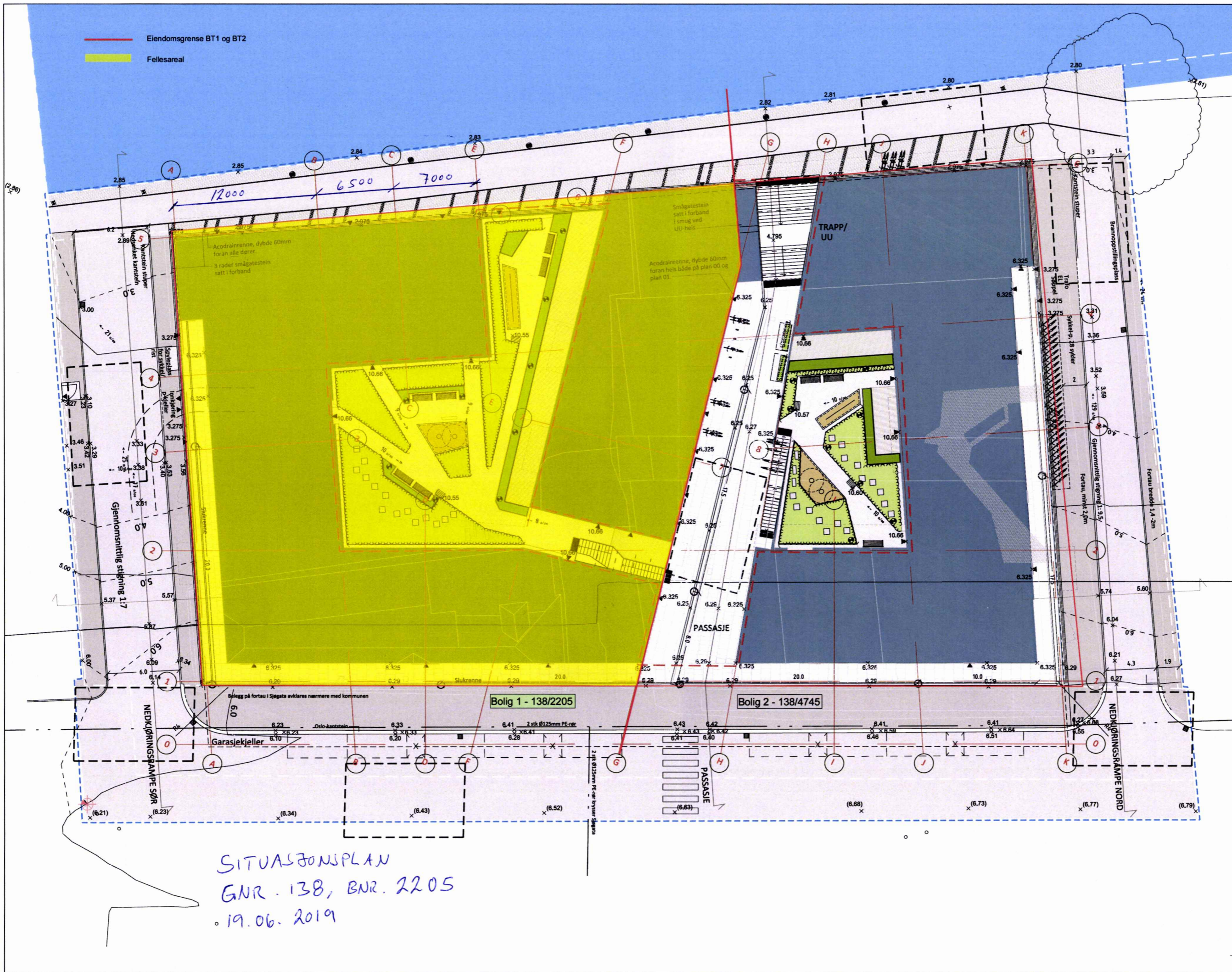
PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 10	STATUS: Tillegg rammesøknad	TEGNINGS NUMMER: A27_10	DATO: 02.08.2016	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: 2	REV.DATO: 24.04.2017	ARKITEKT:  ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------------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

C + 35.3



C + 0.54

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN U2 / BRA-s	Revisjon Rammesøknad	TEGNINGS NUMMER: A27_U2	DATO: 29.09.2016	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: 1	REV.DATO: 22.12.2016	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER	ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---	-------------------------	-----------------------------------	---------------------	-------------------	--------------------------	---------------	-------------------------	---------------------------------------	--



TEGNFORKLARING

GRENSE

OPRADEAVGRENSNING

REGULERINGSGRENSE

OPRETT GARASJEKJELLER

BYGNING

FOTAVTRYKK BYGG

TERENGBEHANDLING

PUNKTHØYDE x105.30 x105.30

NOTE. EKV. 1 M

LITENDERS VVS

SLUK

SLUKRENNE

NEDLØP FRA RENNE

VEIER OG PLAGSER

VEI, SENTER

VEI, KANT

GRANITKANTSTEN

GRANITKANTSTEN nedover

OPPKANT, CORTEXSTAL

ASFALT, VEI

ASFALT, FORTAU

GRANITBELEGG

BELEGNSSTEN

TREPLATTING

BORSTET BETONG

BORSTET BETONG MED FELT

AV STORGATESTEN

STØPT FALLUNDERLAG

(Tykkelse tilpasses krav til det enkelte løseapparat)

PARK OG HAGE

BUSK FELT

LAV VEGETASJON

LITESTYR

LYSPILLERT, havnepromenade

LYSPILLERT, glederom

BENK

HANDELOPER

OPPERKANTFELT

LEDELINJE

Ik Bodes kommunale norm

SYKKEPARKERING, SKÅR

TRØKKER

L 1806 R 101

For lengdesnitt se L-1606-102

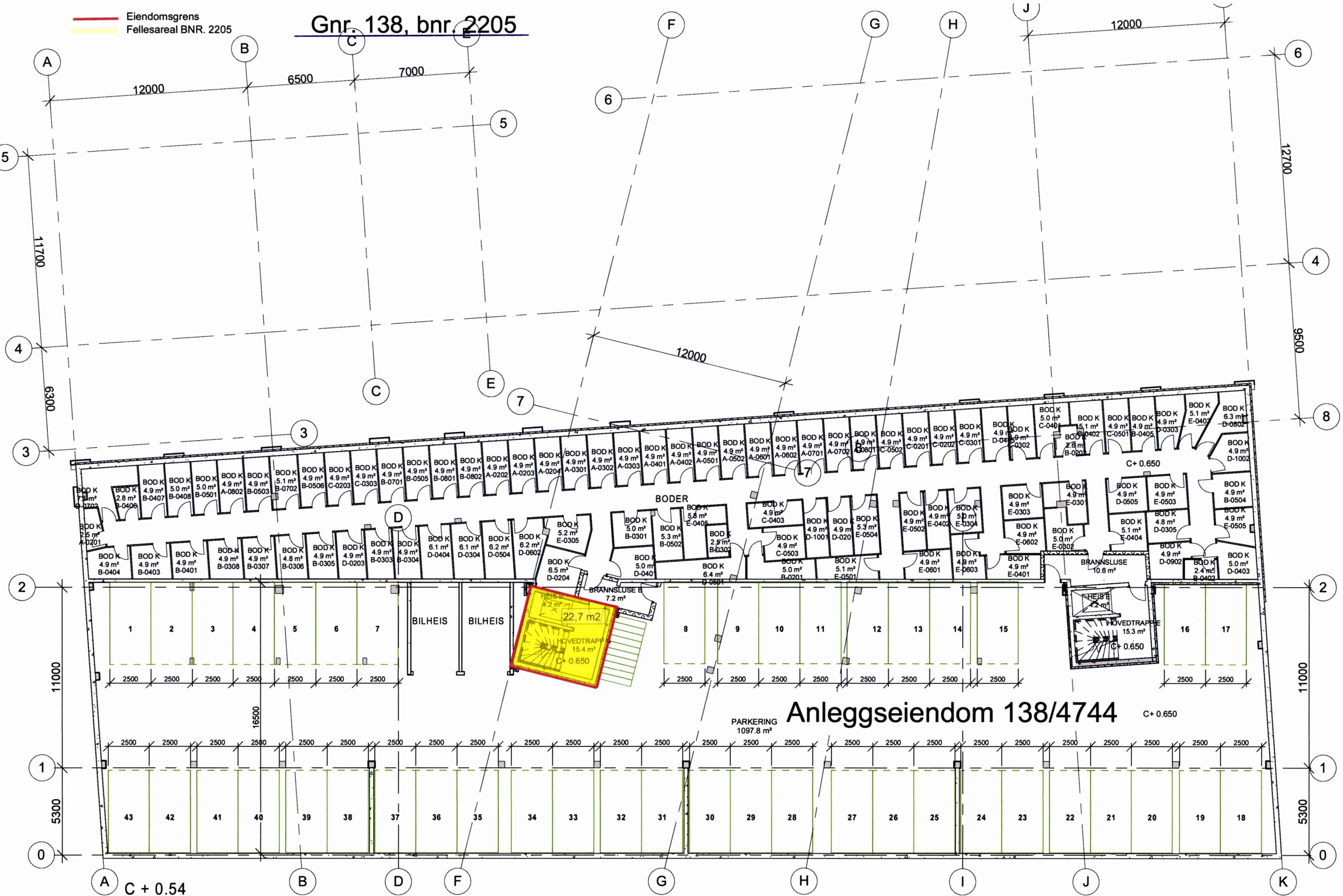
For detaljer se L-1606-103

TILGODKJENNING
HOS TEKNISK
AVDELING

Skravet		100		100	
Prosjekt	138-2205	Blatt	101	Dato	28.06.19
Prosjekt	MTE	Blatt	MTE	År	2019
RAMSALT					
Utformingsplan					
Arbeids-tegning					
IN SITU					
L	1806	R	101		

Eiendomsgrens
Fellesareal BNR. 2205

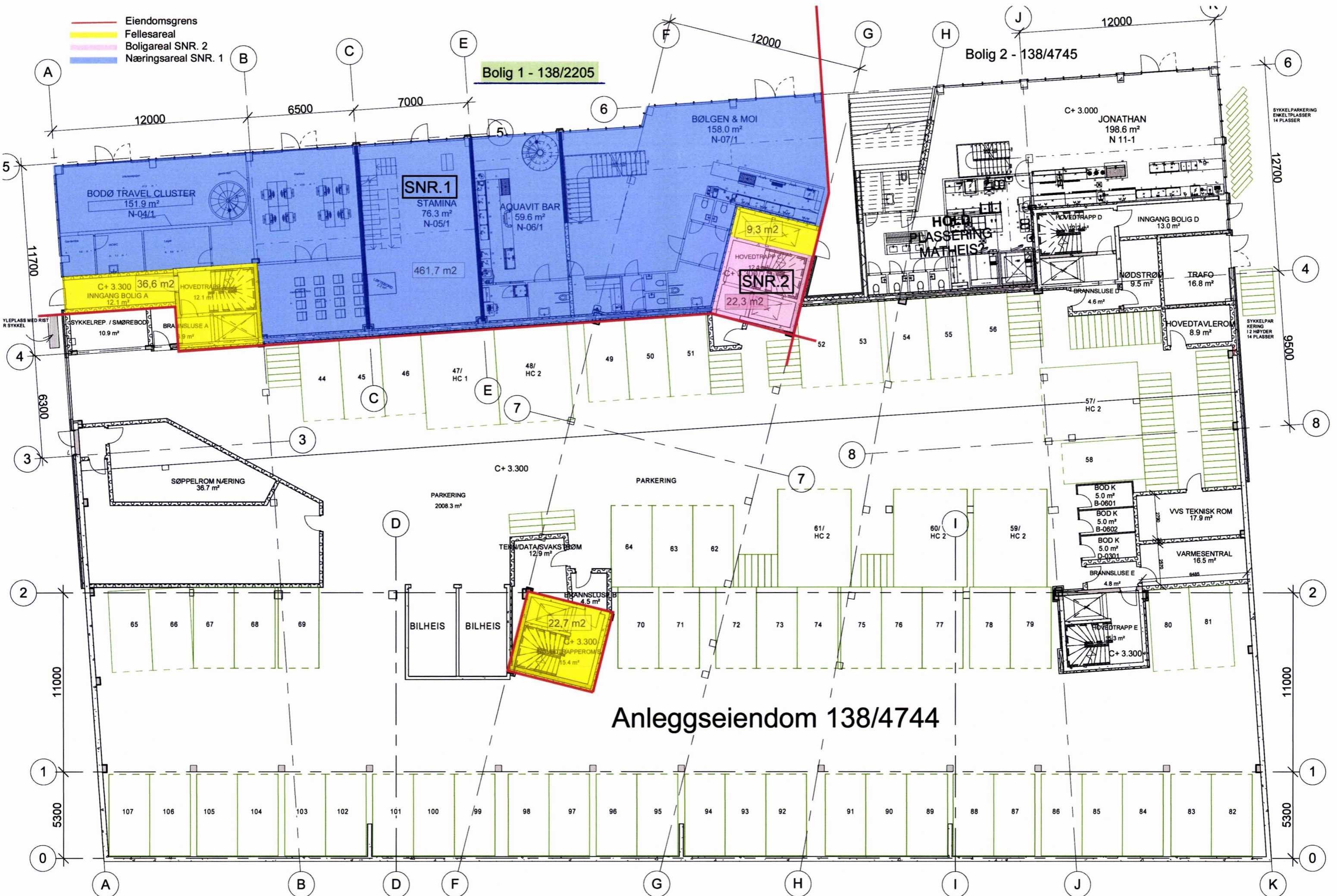
Gnr. 138, bnr. 2205



Anleggseiendom 138/4744

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN U1 / u02	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_U1	DATO: 07.11.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018	ARKITEKT: lpo ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------------	------------------	-------------------------	---

19.06.2019

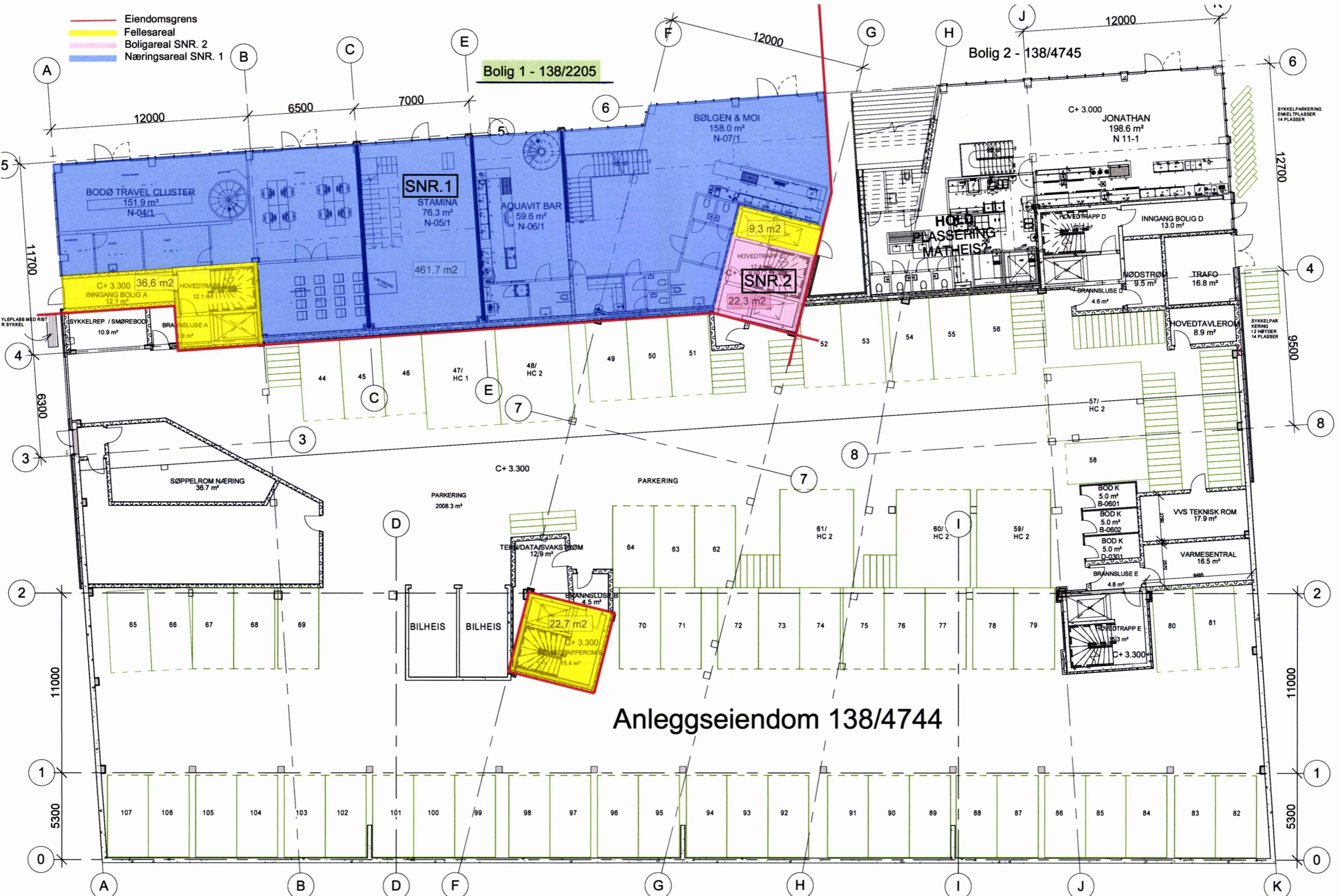


Anleggseiendom 138/4744

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 00 / uoi	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_00	DATO: 08.09.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018	ARKITEKT: LPO ROSENBOGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------------	------------------	-------------------------	--

19.06.2019

- Eiendomsgrens
- Fellesareal
- Boligareal SNR. 2
- Næringsareal SNR. 1

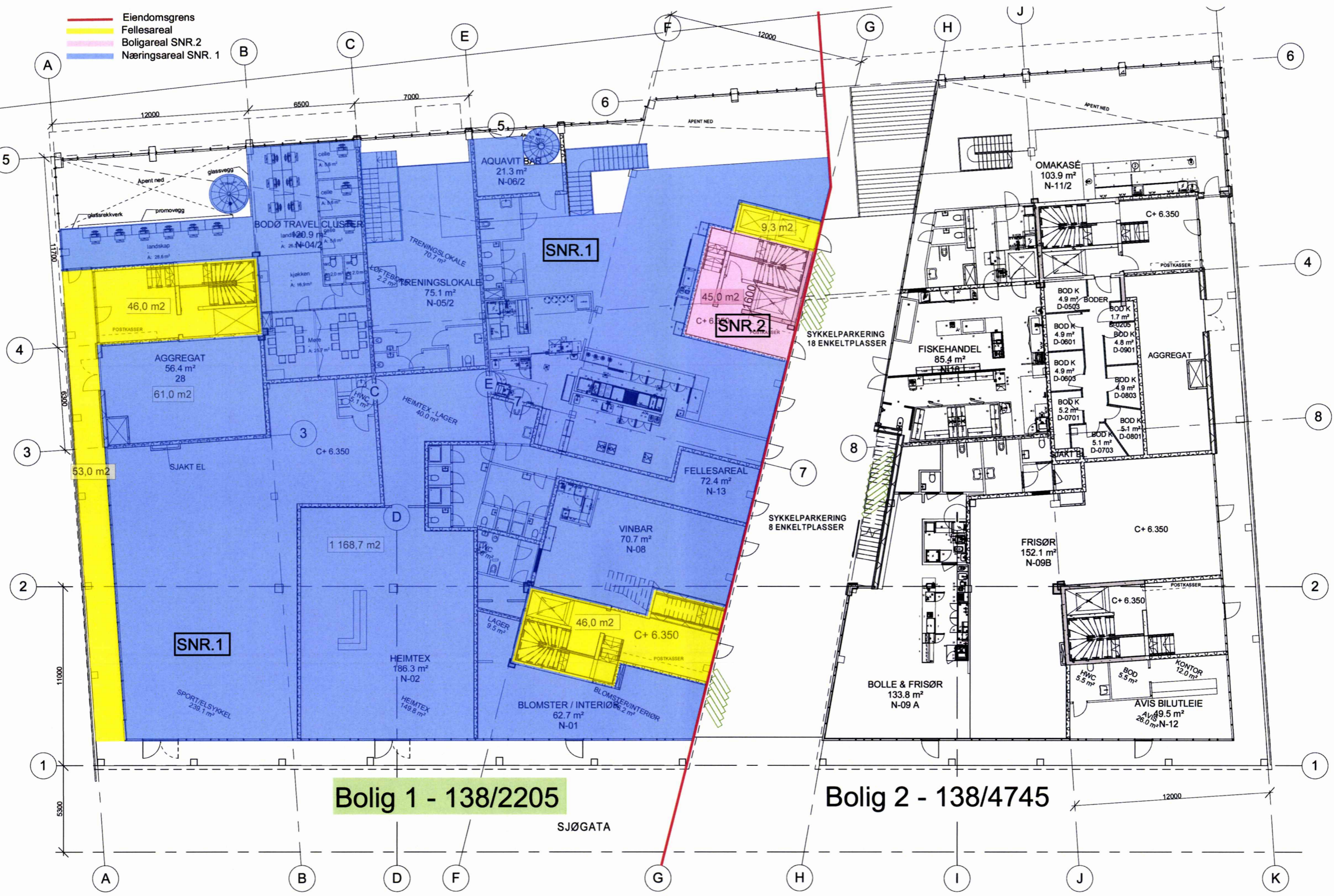


Anleggseiendom 138/4744

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 00 / u01	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_00	DATO: 08.09.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER	ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------------	------------------	-------------------------	------------------------------------	--

19.06.2019

- Eiendomsgrens
- Fellesareal
- Boligareal SNR.2
- Næringsareal SNR. 1



Bolig 1 - 138/2205

Bolig 2 - 138/4745

SJØGATA

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 01 / H01	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_01	DATO: 01.09.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR: TS / SW	REV.NR: D 00	REV.DATO: 30.04.2018 <i>19.06.2019</i>	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------------	-----------------	--	--

- Eiendomsgrens
- Fellesareal
- Boligareal SNR.2
- Næringsareal SNR. 1



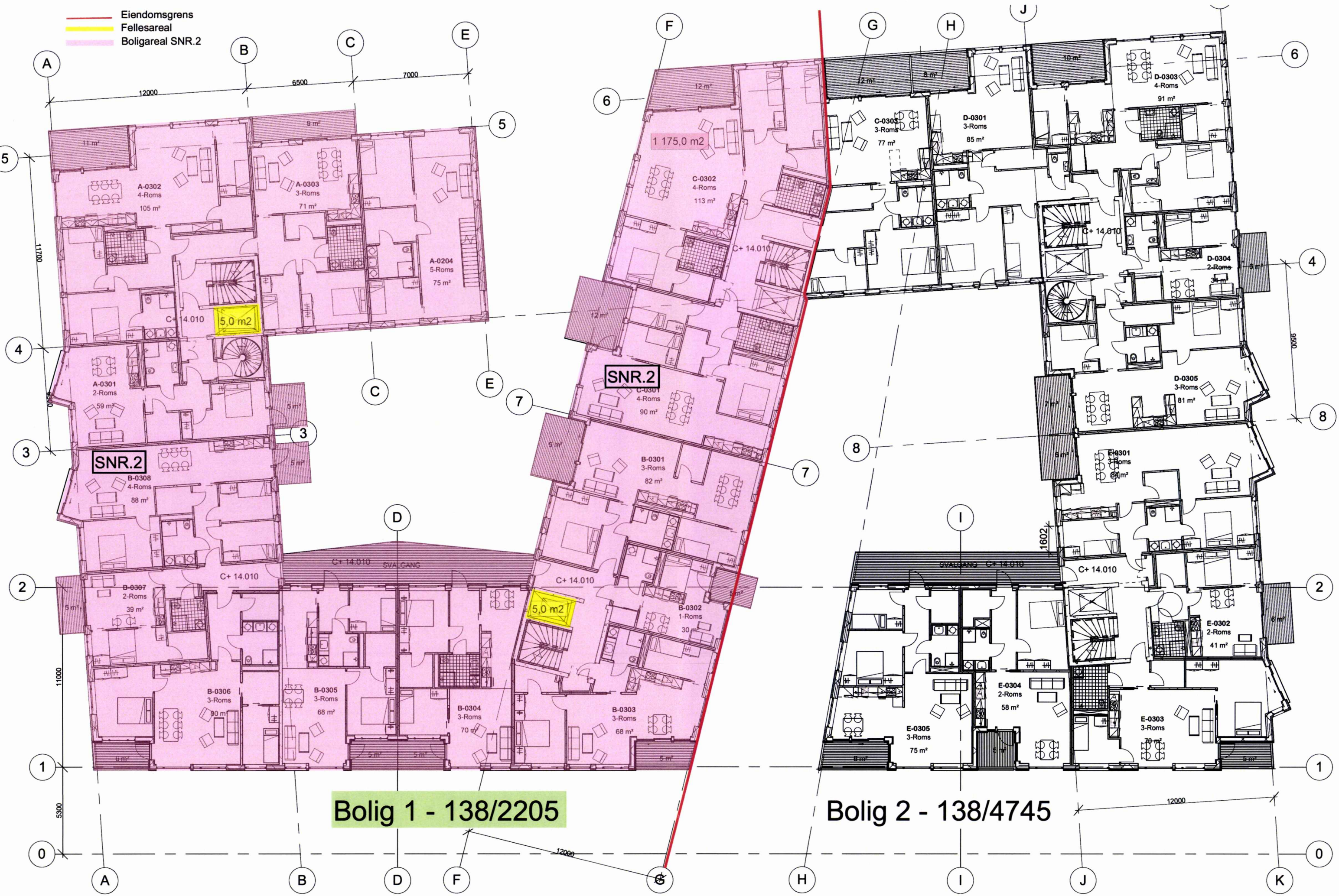
Bolig 1 - 138/2205

Bolig 2 - 138/4745

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 02 / H02	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_02	DATO: 12.06.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018	ARKITEKT: lpo ROSENBERGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------------	------------------	-------------------------	--

19.06.2019

- Eiendomsgrens
- Fellesareal
- Boligareal SNR.2



PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAMN: PLAN 03 / H03	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNING NUMMER: A27_03	DATO: 07.11.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018 <i>19.06.2019</i>	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER ROSENBERGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------------	------------------	--	--

- Eiendomsgrens
- Fellesareal
- Boligareal SNR. 2



Bolig 1 - 138/2205

Bolig 2 - 138/4745

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 04 / H04	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_04	DATO: 07.11.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR: TS / SW	REV.NR: D 00	REV.DATO: 30.04.2018	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER	ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------------	-----------------	-------------------------	------------------------------------	--

19.06.2019

— Eiendomsgrens
— Fellesareal
— Boligareal SNR. 2



Bolig 1 - 138/2205

Bolig 2 - 138/4745

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAMN: PLAN 05 / Hos	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGSNUMMER: A27_05	DATO: 07.11.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018	ARKITEKT: lpo	ROSENBERGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------------	------------------	-------------------------	-------------------------	--

19.06.2019

- Eiendomsgrens
- Fellesareal
- Boligareal SNR.2



Bolig 1 - 138/2205

Bolig 2 - 138/4745

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 06 / H06	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_06	DATO: 07.11.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018 <i>19.06.2019</i>	ARKITEKT: lpo ROSENBERGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------------	------------------	--	---

— Eiendomsgrens
 Fellesareal
 Boligareal SNR. 2



PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 07 / H07	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_07	DATO: 07.11.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018	ARKITEKT: lpo	ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------------	------------------	-------------------------	-------------------------	--

19.06.2019

- Eiendomsgrens
- Fellesareal
- Boligareal SNR. 2



Bolig 1 - 138/2205

Bolig 2 - 138/4745

PROSJEKT: RAMSALT	TEGNINGSNAVN: PLAN 08 / H08	STATUS: UNDER ARBEID	TEGNINGS NUMMER: A27_08	DATO: 07.11.17	SKALA: 1 : 200	TEGN./KONTR.: TS / SW	REV.NR.: D 00	REV.DATO: 30.04.2018	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER	ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00
-----------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------------	------------------	-------------------------	------------------------------------	--

19.06.2019

LPO ARKITEKTER AS
Jan Knoop
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

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

Ferdigattest

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

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

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

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

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Birger Juliussen Gjerstad
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

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

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler

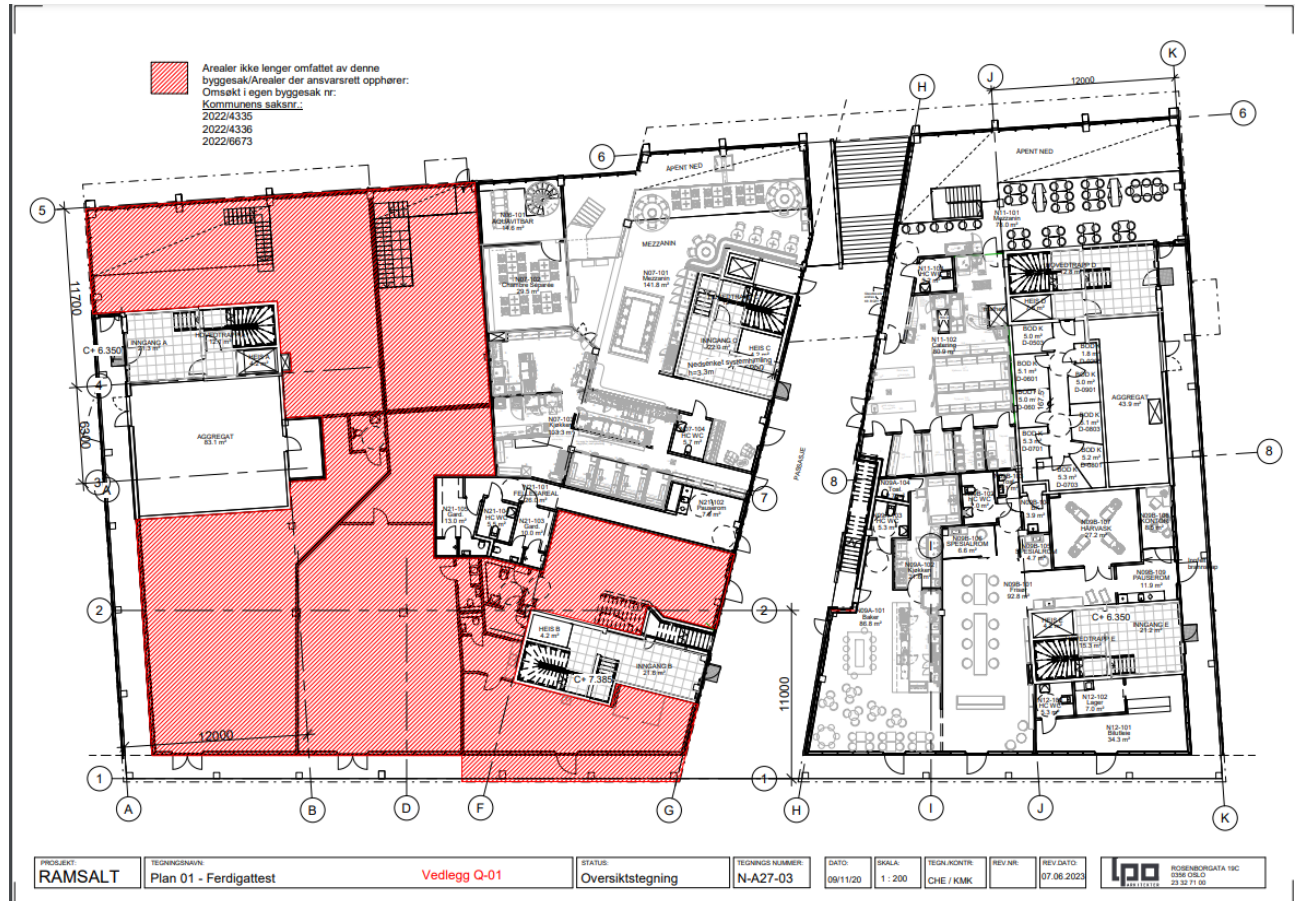
postmottak@bodo.kommune.no
Birger.Juliussen.Gjerstad@bodo.kommune.no

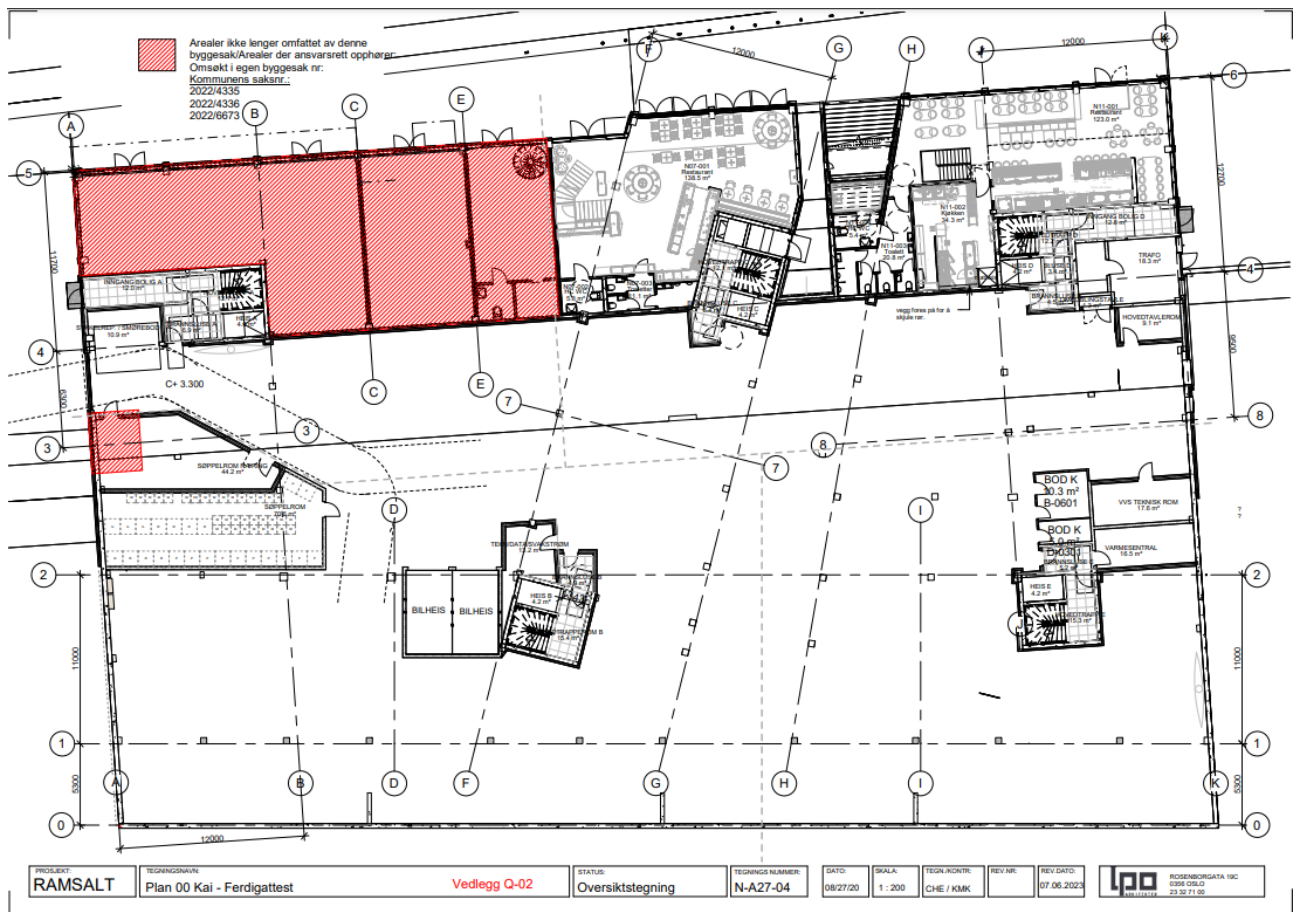
Orgnr.:
972 418 013

SAKSBEHANDLING Generell informasjon

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

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





ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist:

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

Rett til å kreve begrunnelse:

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

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

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

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

Kostnader ved klagen

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

RAMSALT BORETTSLAG

Siste endring 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 kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å ikke kaste uvedkommende 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, varmpumpe 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.

Møblering ved inngangsdør/i fellesarealer som omfattes av vaskeplan 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. Dette gjelder også garasjen og utendørs.

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

Utsmykking/møblering av fellesområder skal gjøres i regi av styret og det er ikke opp til den enkelte å plassere ut pynt eller møbler feks 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 i fra 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 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.

6.1 Retningslinjer for utleie av garasjeplass:

- a) Borettslaget eier og gir bruksretten (sammen med andelen).
- b) Dersom plassen leies ut skal dette meldes til styret.
- c) 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 loer.

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:** ramsalt@mittnobl.no

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

Informasjon, rutiner, drift og naboskap for RAMSALT borettslag

1. Innledning

Dokumentet blir publisert i NOBL-portalen og oppdateres fortløpende der. Beboere kan benytte dette som et oppslagsverk og finner alltid siste versjon i portalen.

Dersom du lurer på noe rundt driften av borettslaget så forsøk først å finne det i dokumentet.

Oversikt over medlemmer i styret finnes også i portalen.

Link til vedtekter og husordensregler finnes i NOBL-portalen på min side.

Dette dokumentet vil være under kontinuerlig revidering og styret mottar gjerne innspill på feil, mangler eller ulogisk struktur av informasjonen.

Vi setter pris på om beboere faktisk leser igjennom dette slik at dere vet hva som er nevnt her dersom dere får problemer med noe i ettertid.

Beboere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon anmodes om å vurdere om dette er gjort bevisst eller endre innstillingen slik at dere mottar all informasjon som sendes ut fra styret. (Pålagt/offisiell informasjon vil samme hva sendes pr brev). NOBL kundeservice kan bistå med dette dersom du ikke vet hvordan det gjøres under din profil.



2. Innhold

1.	Innledning	1
2.	Innhold	2
3.	Rutiner/informasjon.....	4
3.1.	NOBL-portalen/Min side.....	4
3.2.	Økonomi for borettslaget	4
3.3.	Renhold av fellesarealer	4
3.4.	Miljørømmet (Søppelrommet)	4
3.5.	Inngangspartier/postkasser	5
3.5.1.	Postkasseskilt	5
3.5.2.	Navn på ringeklokker.....	5
3.6.	Nøkler, brikker og tilgang til garasje	5
3.6.1.	Tap av nøkler til leilighet	6
3.6.2.	Bestilling av nøkler og kodebrikker	6
3.6.3.	Innmelding av adgang til garasjeport	6
3.6.4.	Universalnøkler	6
3.6.5.	Problemer med å låse opp hengelås til bod	6
3.6.6.	Fjernkontroll og nøkkel til bilheis	6
3.7.	Parkeringsgarasje/bilheis.....	7
3.7.1.	Parkering utenfor oppmerkede/tildelte plasser.....	7
3.7.2.	Sykelstativ.....	7
3.7.3.	Lader til el-biler	8
3.8.	Informasjon om utlysning av forkjøpsrett	8
4.	Vedlikehold/drift.....	8
4.1.	Filter til ventilasjonsanlegg i leiligheter	8
4.2.	Innmelding av feil	9
4.2.1.	Homemaker.....	9
4.2.2.	Altibox/Signal - bredbånd/TV	9
4.2.3.	Bortfall av strøm.....	10
4.3.	Vann og avløp	10
4.4.	Vaktmestertjeneste	10
5.	Mulighet for oppgraderinger/tilvalg	10
5.1.	Fra Bodø sikkerhet og lås.....	10
5.1.1.	Lås til leilighetsdør.....	10
5.2.	Fra Haneseth.....	12
5.2.1.	Oppgradering av svarapparat for porttelefon	12
6.	Naboskap	13

6.1.	Det å bo sammen.....	13
6.2.	Endringer/tillegg på beboeres områder som har innvirkning på fasade eller bruk.....	13
6.2.1.	Skiller mellom privat og felles takterrasse	13
6.2.2.	Boblebad	14
6.2.3.	Markiser/utvendig solskjerming.....	14
6.2.4.	Pergola.....	14
6.2.5.	Hagemøbler/løsøre på balkonger	14
6.3.	Hensyn til andre beboere, forbipasserende og gjester i restauranter på gateplan.....	14
6.4.	Sosialt.....	15
6.5.	Inn- og utflytting	15
6.6.	Bruksoverlating/utleie	15
6.7.	Facebook-gruppen.....	15
7.	Pågående arbeid	15
8.	HMS oppfølging.....	16
8.1.	HMS-målsetting	16
9.	Avslutning	16

3. Rutiner/informasjon

3.1. NOBL-portalen/Min side

Husk å logge inn på [Min Side](#) på www.nobl.no regelmessig for å sjekke oppslag som publiseres. Det sendes ikke e-post varsling om alle oppslag som publiseres.

I portalen vil du finne nyttig informasjon, samt kontaktinfo til styrene.

All informasjon som styret sender ut vil også bli liggende der.

3.2. Økonomi for borettslaget

Budsjett vil ferdigstilles i november hvert år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget er for tiden strammere enn ønskelig grunnet tidligere feil i budsjettering med tanke på løpende driftskostnader og for lave felleskostnader fra overtakelse. Dette vil etter styrets vurdering forbedres over tid siden felleskostnadene ble justert opp og vi får kontroll på avtaler som ble inngått før det sittende styret startet sitt arbeid. Det vil sannsynligvis bli nødvendig med økning av felleskostnader dersom driftsavtaler og løpende kostnader gjør det nødvendig.

Bygningsmasse og løsninger i RAMSALT er omfattende og vi må håndtere de tekniske løsningene som er valgt i forbindelse med bygging.

For å opprettholde forsvarlig drift og funksjonalitet kreves det et antall serviceavtaler innenfor dørautomatikk, brannvarsling, nødbelysning, garasjeporter, bilheis, tak, vask, grøntareal osv. Utgifter til fjernvarme og strøm i forbindelse med snøsmelteanlegg er også en betydelig kostnad.

Over tid ønsker vi å ha økonomisk spillerom til å kunne dekke uforutsette kostnader, gjøre innkjøp som kan heve standard, videre utsmykking og for eksempel elektroniske infoskjermer i oppgangene.

Beregning av eiendomsskatt ble opprinnelig gjort av utbygger etter den informasjonen som var tilgjengelig. Satser var økt når vi begynte å betale for disse og det er nærliggende å tro at vi blir nødt til å heve felleskostnadene noe for å ta høyde for nye beregninger samt kostnader til service og vedlikehold.

Styret har en nøktern innstilling til alle kostnader vi påfører borettslaget, men driften vil prioriteres selv om det kan bety økte felleskostnader. Vi må også sørge for at det i fremtiden er avsatt midler til noe større vedlikehold. Styrehonorar ligger foreløpig i det nedre sjikt sammenlignet med andre borettslag selv om vårt arbeid er omfattende med tanke på oppfølging av alle forhold rundt drift. Detaljer rundt forbruk finner dere i regnskapene som minimum publiseres i forbindelse med generalforsamlinger. Dersom noen har spesielle spørsmål rundt økonomi er det bare å henvende seg til styret.

3.3. Renhold av fellesarealer

EIR Renhold overtok dette fra 28.04.2021. Avtalen innebærer vask av alle oppganger 1 g pr uke, inngangsparti vaskes 2 g pr uke, miljørom rengjøres 2 g pr mnd, parkeringskjeller rengjøres 4 g pr år. Ved vask av innganger rengjøres porttelefon, vinduer etc. Alle flater i trappeoppganger støvtørkes og enkle flekker fjernes. Matter byttes hver 4. uke.

Styrene registrerer at renholdet har blitt bedre, men har også fått enkelte kommentarer på at det tidvis er noe å bemerke rundt dette.

Dersom noen skulle være uheldig med tilgrising så bør det vaskes/ryddes ev den enkelte.

Observerte avvik eller manglende renhold oversendes til styret. Gjerne med bilder slik at vi kan følge opp dette ovenfor renholdsfirma.

3.4. Miljørommet (Søppelrommet)

Vi har tidligere justert antall søppeldunker etter erfaring over tid og det er blitt merket med informasjon om hvordan søppel skal sorteres. Dette sparer oss for ca 20.000 kroner i året.

Rutiner for vasking skal bli ivaretatt og intensjonen er at det skal være et rom som er mest mulig trivelig å bruke.

Dette krever fortsatt at vi alle følger retningslinjer og sørger for å bidra til at standarden opprettholdes.

- Større mengder papp, papir og annet avfall må kjøres bort og ikke fylle opp dunkene som er beregnet til normalt husholdningsavfall.
Husk at isopor ikke er plastavfall, men restavfall. Store biter må avhendes på miljøstasjon eller lignende.
- Sjøppelposer av alle typer skal knyttes igjen slik at tilgrising blir minst mulig.
- Ivareta sortering etter gjeldende beskrivelse fra IRIS.
- Rommet vil rengjøres av renholds firma, to ganger i måneden.
- Det er hengt opp et ekstra oppslag i miljørommet, med noen enkle påminnelser.



!! Avfall som ikke hører hjemme i noen av dunkene skal ikke hensettes i rommet, men må fjernes av den enkelte beboer.

Tømmeplan finner man på nettsidene til Iris Salten: <https://www.iris-salten.no/tommekalender/> (Bruk Sjøgata 29 som adresse for riktig informasjon)

Feil sortering vil resultere i betydelige ekstra kostnader for borettslaget.

3.5. Inngangspartier/postkasser

Orden har blitt mye bedre etter tidligere informasjon som ble sendt ut:) Imidlertid er det fortsatt beboere som legger reklame og annet på postkassestativene. Dette må kastes i papirsjøppel.

Vi registrerer at Avis Nordland er relativt offensive med å dele ut gratisaviser til beboere. De som ikke setter pris på dette anmodes om å kontakte [kundeservice](#) hos AN direkte. Ikke legg de oppå postkassene. Styret har også tatt det opp med AN gjentatte ganger.

Utsmykking av oppgangene er utført i henhold til tidligere plan. Den gir et enhetlig inntrykk i alle oppganger og når økonomien tillater det vil vi se på å få inn noe grønt og muligens en benk eller tilsvarende.

3.5.1. Postkasseskilt

Det er fortsatt mange som mangler eller har dårlig merking av postkasser så vi gjentar:

Alle må sørge for merking av egen postkasse på en måte som er varig og helst litt stilrent.

Tilpassede skilt til postkasser kan for eksempel bestilles fra [Skiltservice.com](#) eller [Bokstavfabrikken.no](#) Bestill gjerne hvit bakgrunn med sort tekst og det anbefales at lite skilt med leilighetsnummer inkluderes.

3.5.2. Navn på ringeklokker

Merking av ringeklokker i en mer standardisert form er påbegynt og vil oppdateres/justeres ved behov, bare send epost med ønsket navn på hvilken leilighet til ramsalt@mittnobl.no

3.6. Nøkler, brikker og tilgang til garasje

Det er svært viktig at beboere som mister nøkler eller RFID-brikker melder i fra om dette til styret. RFID-brikkene gir tilgang til fellesarealer og det er uheldig om disse kommer på avveie slik at uvedkommende kan få tilgang til våre områder. Brikkene har fire tall på baksiden som det kan være lurt å notere ned slik at det gjør jobben enklere dersom en tapt brikke må deaktiveres.

3.6.1. Tap av nøkler til leilighet

Dersom beboere mister egen nøkkel og ikke kommer seg inn i egen leilighet kan styreleder kontaktes for innlåsing. Det er ingen konstant beredskap for at innlåsing kan skje umiddelbart og dersom styreleder ikke er tilgjengelig så er alternativ løsning å kontakte Bodø Sikkerhet & Lås eller låsesmed. Dette vil medføre kostnader som må dekkes av andelseier/beboer. Se punktet under for bestilling av nøkler.

3.6.2. Bestilling av nøkler og kodebrikker

Supplering/erstatning av nøkler og brikker samt adgang til garasjeanlegg kan bestilles hos styret ved å sende en epost til ramsalt@mittnobl.no. Andelseier betaler for kostnadene. For tiden er denne 384,- for nøkler og 250,- for brikker. Forbehold om prisendring som ikke er blitt justert her. Nøkler kan ikke kopieres på egenhånd, men må bestilles igjennom styret.

Ved bestilling grunnet tap av kodebrikke så oppgi de fire sifrene som finnes på baksiden av tapt brikke dersom du har notert ned dette. Om ikke: oppgi sifrene på de brikkene du fortsatt har tilgjengelig.

Ved bestilling av ekstra nøkkel oppgi nummeret bak på nøkkelen R1/2.xx

3.6.3. Innmelding av adgang til garasjeport

Garasjeport åpnes ved hjelp av oppringing fra mobiltelefon.

Mobiltelefon som ringer opp må være registrert i systemet og behov for tilgang meldes inn til styret. Dette er forbeholdt beboere og næringsaktører i RAMSALT.

Nummer som ringes for åpne garasjeport er: +47 580000953064 (må legges inn med +47 foran ved bruk av iPhone).

Brikkeleseren ved garasjeporten er for næringsseksjonen (bilutleie).

3.6.4. Universalnøkler

Som i andre borettslag finnes det universalnøkler til alle dører i borettslaget. Disse nøklene er underlagt streng kontroll og er kun tilgjengelig for styreleder eller utpekte styremedlemmer. Styret vil aldri låse seg inn i leiligheter uten at dette er varslet på forhånd eller at det oppstår en kritisk situasjon som krever umiddelbar adgang til leiligheter.

Beboere kan ikke bytte ut lås med annet enn det som er tilbudt som oppgradering eller erstatning av systemlåsen som er der opprinnelig.

3.6.5. Problemer med å låse opp hengelås til bod

Det har vært flere tilfeller av at beboere sliter med å låse opp hengelåsen til egen bod. Dette kan vanligvis løses ved å lirke «forsiktig, men hurtig» på nøkkelen ved innsetting. Eventuelt benytte litt låsolje. Dette har virket i alle tilfeller hvor styret er blitt kontaktet.

Dersom dette ikke fungerer, kontakt styret så vil vi forsøke med masternøkkelen.

3.6.6. Fjernkontroll og nøkkel til bilheis

Andelseiere som parkerer i U1 fikk ved overtakelse utlevert 1 stk fjernkontroll og 1 stk nøkkel for å styre bilheis.

Man er ikke avhengig av fjernkontroll, da heisene kan tilkalles ved å benytte nøkkel og styrepanel.

Fjernkontroll bestilles hos Metrisk. Se: www.metrisk.no

Se instruksjon: <https://nobl.no/nye-boliger/ramsalt/for-andelseiere> Koblingen fungerer ikke!!

Fjernkontroll koster pt. kr 1000 + mva. Leveringstid: ca. 2 uker.

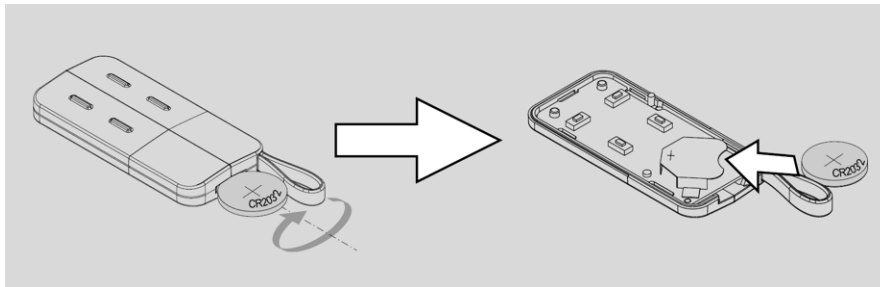
Nøkkel til bilheis kan kopieres hos Bodø Sikkerhet og Lås.

- Nøkkel koster 100 kr og files på stedet
- Fordrer at man låner en nøkkel som kan kopieres.

Bytte batteri i fjernkontroll til bilheis

Ved behov kan batteri i fjernkontrollen til bilheisen byttes av den enkelte.

Det oppfordres til forsiktighet når dette utføres slik at man ikke ødelegger festene i denne. (Se bilde under.)



Figur 1 hvordan batteribytte utføres

3.7. Parkeringsgarasje/bilheis

Utfordringer med parkering i underetasjen samt stopp i bilheis har vært en sak som er diskutert i Facebook-gruppen. Vi har stor forståelse for at dette har skapt både frustrasjon og engasjement, men vil også nevne at vi har vært i dialog med utbygger hele veien for å komme til bunns i om leveransen er innenfor det som kan betegnes som akseptabelt.

Dette er en vanskelig problemstilling siden Skanska mener at det er innenfor "normalen" og at muligheten for utbedringer er minimale. Videre er det ingen krav eller dokumentasjon som kan benyttes direkte for å påvise at det er feil.

Etter gjentatte befaringer og undersøkelser er tilbakemeldingen fra utbygger at de ikke anser det som en mangel de kan forfølge videre ovenfor Skanska.

Vi erkjenner imidlertid at hele garasjeanlegget er svært trangt og det er ikke bare i U1 det kan være vanskelig å parkere biler. Dette understreker viktigheten av at alle parkerer nærmest mulig veggen/innerst på sin parkeringsplass og at husordensreglene følges med tanke på at plassene ikke benyttes til annen lagring enn av et kjøretøy.

3.7.1. Parkering utenfor oppmerkede/tildelte plasser

Styret registrerer at det parkeres MC utenfor oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Det er ikke satt av plass til dette og det går utover manøvreringsrom i anlegget. Det er heller ikke noen ordning for at det betales for slike plasser. Derfor er det ikke rom for dette.

3.7.2. Sykkelstativ

Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Vi anmoder de som ikke benytter sykler regelmessig om å plassere disse i stativ som ikke ligger tett inntil oppganger slik at de som bruker sykler regelmessig kan benytte seg av de som er plassert "mest sentralt".

Etter krav fra kommunen så har vi et høyt antall plasser for sykkelparkering i vårt garasjeanlegg (to pr boenhet). Dette kravet vil sannsynligvis reduseres til 1,5 pr boenhet.

Grunnet høyde under tak og utforming på stativ kan ikke alle plasser benyttes i dag og dette er noe utbygger må se på.

3.7.3. Lader til el-biler

Borettslaget har avtale med Charge365 og dersom noen ønsker å bestille ladere så kan denne koblingen benyttes:

https://webshop.chargeup.no/produkt/504/zaptec_pro_4g_med_installasjon_er_bakplate_der_fra_foer_ramsalt_-_bodo_e_inkl_mva#prettyPhoto

Andre ladere kan ikke monteres.

Ved feil på lader eller tekniske problemer kan [ChargeUp kundeservice](#) kontaktes på tlf: 932 77 000 (man-fre, klokken 0800-1600).

Retting av feil ved ladere som er off-line

Dersom laderen virker, men gir lav ladespenning er den sannsynligvis ikke koblet til nett og får derfor bare en reservert spenning. Du kan da bruke **Zaptec-appen** for å koble til egen lader. Dette gjøres ved å stå ved laderen for deretter å finne den via bluetooth. Koble til, legg inn PIN-kode og velg deretter omstart av laderen. (Dersom du har glemt PIN-kode kan ChargeUp kundeservice gi deg denne.)

Da vil laderen startes på nytt og er sannsynligvis logget på nett og fungerer som normalt.

3.8. Informasjon om utlysning av forkjøpsrett

Boliger som selges i borettslaget, og NOBL for øvrig, legges ut på nett.

Styret anmoder andelseiere om selv å følge med på NOBL sine nettsider dersom dere ønsker kontinuerlig og sikker informasjon om de til enhver tid utlyste boliger i eget borettslag og i andre lag.

[Boliger på forkjøpsrett NOBL](#)

4. Vedlikehold/drift

RAMSALT består av en felles bygningsmasse med mange tekniske løsninger som må følges opp kontinuerlig. Det eksisterer en rekke serviceavtaler som blant annet omhandler, personheiser, bilheiser, døråpnere, brikkelesere, elektrisk, brannvarslingsanlegg, avfallshåndtering, gatevarme, vannmålere i leiligheter osv. Disse avtalene innebærer regelmessige kontroller og utbedring av oppdukkende feil.

Det er svært viktig at beboere ikke utfører modifikasjoner eller bruker tekniske installasjoner feil da dette kan medføre bortfall av garantier eller økte kostnader til reparasjon og vedlikehold. Som et eksempel kan det nevnes at dører med automatisk åpning og lukking ikke må tvinges eller at dørpumper/armert til motor ikke må tas av.

Andelseier må selv sørge for nødvendig vedlikehold i henhold til Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) i egen leilighet.

Alle fikk en link til FDV/dokumentasjon for egen leilighet ved overtakelse fra utbygger. Dersom du ikke har dette tilgjengelig så kan utbygger kontaktes via nobl@nobl.no og anmode om oversending av linken.

4.1. Filter til ventilasjonsanlegg i leiligheter

Produsenten anbefaler å bytte disse halvårlig, og i hvert fall en gang i året.

Dette er viktig for å opprettholde optimal drift av anlegget og redusere tilsmussing av ventilasjonskanaler.

Hver enkelt andelseier må selv sørge for at filter byttes regelmessig.

Filter(e) byttes i ventilasjonsenheten som normalt er montert i bod ved å skru av enheten, åpne frontdekslet og bytte et eller to filter.

Vi har innhentet et tilbud på filtersett til ventilasjonsanlegg i leilighetene fra Bravida.

Filtersett kan fortrinnsvis bestilles via e-post: pal.ruben.nyvold@bravida.no eller telefon: 902 44 479/ 75 51 00 00. Informer om at du bor i RAMSALT. Filter hentes i Dreyfushammaren 11 etter bekreftelse på bestillingen.

Pris: (bekreftet desember 2022, men vil kunne indeksreguleres etter SSB indeks og Swegons priser)

CASA R3	430,- inkl mva	2 stk filter: 1 stk til inntak friskluft og 1 stk avtrekk
CASA R5	480,- inkl mva	3 stk filter: 1 stk til inntak friskluft, 1 stk avtrekk og 1 stk forfilter for avtrekk

Forutsetter henting i Dreyfushammaren 11. Bravida

Ved behov kan det bestilles servicetekniker klima for 968,75 pr time inkl mva, servicemontør klima for 806,25 pr time inkl mva. Rabatt forbruksmaterieell 35% (etter veiledende prisliste ventilasjonsutstyr).

Det er mulig å anskaffe disse andre steder, men prisene over anses som gunstig og samme hva er det en sterk anbefaling om å benytte filter av akseptabel/god kvalitet.

4.2. Innmelding av feil

4.2.1. Homemaker

Homemaker-portalen er utbyggers system for å følge opp feil/mangler/reklamasjoner. Den enkelte andelseier/beboer må legge inn saker som vi mener går under dette direkte i portalen. Det er en egen avkryssing for å rapportere feil i fellesområder.

Alle anmodes om å legge inn observasjoner som faller inn under dette i portalen - også det dere oppdager i fellesområder.

Styret har ingen direkte oversikt over de sakene som legges inn, men vil følge opp saker etter informasjon fra beboere eller tilbakemeldinger fra utbygger.

Koblinger til Homemaker

Opprinnelig borettslag 1:

<https://service-form.homemaker.io/?company=nobl&type=2&project=Ramsalt%201%20Borettslag>

Opprinnelig borettslag 2:

<https://service-form.homemaker.io/?company=nobl&type=2&project=Ramsalt%202%20Borettslag>

Merk at du kan velge riktig borettslag under "Eiendomsinformasjon" dersom det skulle være nødvendig.

Feil eller mangler som ikke går innunder reklamasjon mot utbygger må meldes til styret dersom det er fellesarealer eller til aktuelt firma dersom det går på egen andel.

4.2.2. Altibox/Signal - bredbånd/TV

Dersom du opplever feil med tilgang til internett eller TV, sjekk [driftsmeldinger](#) hos Signal.

Ved feil for den enkelte beboer kan kundesenter hos Signal kontaktes døgnet rundt på telefon: 75 43 05 00

Ved feil for hele anlegget eller mange beboere har styret eget kontaktpunkt for varsling/oppfølging.

Borettslaget har en bindende for bredbånd og TV som ble inngått av utbygger frem til mai 2025. Avtalen anses som prisgunstig og dekkende for beboere.

Avtalen består av en grunnpakke og den enkelte andelseier kan utvide eller tilpasse egen avtale via Signal/Altibox etter behov.

4.2.3. Bortfall av strøm

Ved bortfall av strøm i leilighet må du først sjekke om sikringer i eget sikringsskap har slått ut. Dersom de har det og det ikke er en naturlig forklaring eller at det gjentar seg må du kontakte elektriker. Haneseth har levert installasjonen i RAMSALT og kjenner el-plan for bygningene godt, men det er ikke et krav til å bruke de for egen leilighet. Husk samme hva at alt arbeid med elektrisitet må utføres og dokumenteres av autorisert firma.

Dersom strømbruddet ikke synes å være grunnet egne sikringer må du sjekke status for området og vurdere om det er et utfall som berører mange og sannsynligvis blir fikset eller ta kontakt med styret.

Ved bortfall av strøm i fellesområder kan styret kontaktes. Dersom det er en kjent årsak til at det har skjedd så er det viktig å opplyse om dette ved innmelding. Styret har tilgang til hovedsikringsskap og kan sette i drift sikringer som har slått ut, men dersom det er tilbakevendende situasjoner må det sjekkes av elektriker dersom vi ikke har en forklaring på hvorfor dette skjer.

4.3. Vann og avløp

Feil på vann og avløp som kan regnes som en reklamasjon legges inn i Hommemaker.

Ved behov for hurtig utbedring eller kontroll kan Bravida Bodø (rørlegger) kontaktes på: 75 51 00 00 / 952 97 121. Det bemerkes at andelseiere selv er ansvarlig for utbedringer av feil og vedlikehold av vann og avløp i egen leilighet.

4.4. Vaktmestertjeneste

Borettslaget har egen avtale med Real Eiendomsforvaltning på leveranse av vaktmestertjenester.

De sørger for faste runder på tekniske rom, innganger, takterrasser, bakhager og miljørom.

Dersom beboere skulle ha behov for typiske vaktmestertjenester kan dere bestille dette ved å

kontakte Trond Karlsen på mobil: 950 28 552 eller e-post: trond.karlsen@realef.no

Dere vil da få samme timepris som borettslaget har. Pris pr time 656,25 pr time inkl.mva. (Pris vil kunne bli justert i takt med indeks for kostnader.)

Vi gjør oppmerksom på at det som dere bestiller av tjenester privat blir fakturert direkte og borettslaget har ingen knytning mot dette.

5. Mulighet for oppgraderinger/tilvalg

Styret arbeider fortløpende med å se på løsninger som vil kunne modernisere, forenkle eller heve standarden på bygning og leiligheter og vil i enkelte tilfeller tilby eller videreformidle muligheter for dette. Noen løsninger vil muligens velges felles mens andre kan velges av den enkelte andelseier.

I denne sammenhengen er det viktig at eksisterende løsninger fortsatt skal fungere og at det ikke påfører oss ekstra administrasjon eller vedlikehold.

5.1. Fra Bodø sikkerhet og lås

For å bestille tilvalgene sender du en epost til ordre@bsl.as og merker den med «Tilvalg RAMSALT». Leilighetsnummer og telefonnummer må oppgis.

Alle priser er med moms samt montering.

5.1.1. Lås til leilighetsdør

Som lås inn til din leilighet kan du velge å bytte den mekaniske låsen til en elektronisk lås. Denne vil kunne åpnes og låses med samme brikke som brukes på ytterdørene i dag.

Det vil fortsatt være mekanisk sylindere i tillegg. Dette sikrer i tilfelle brannvesenet må inn eller om noe skulle skje med låsen.



Figur 2 Dørlås for brikke m/låskasse: 8765,-

5.2. Fra Haneseth

5.2.1. Oppgradering av svarapparat for porttelefon

Styret har i lang tid jobbet med å innhente et tilbud fra Haneseth for å gi beboere en mulighet til å få et svarapparat med videovisning i leiligheter.

Kontakt Haneseth (Thomas Karlsen Avdelings leder Kommunikasjon og Sikkerhet Telefon: 480 84506 / e-post: tk@haneseth.no for mer informasjon)

Her er kobling til bestilling:

<https://outlook.office365.com/owa/calendar/HanesethBodAS@haneseth.onmicrosoft.com/bookings/>

Urmet Miro svarapparat hvit (1750/16)

Miro video dørtelefoner er tilgjengelig i versjoner med og uten håndsett (lavttalende eller høyttalende). Robust og solid, laget i ABS med en fin blank overflate (høyttalende videosvarapparat kan også fåes i svart).

MIRI VIDEO SERIEN

Med Miro kan du få allsidig, funksjonibel og elegant telefon til 2Voice-systemet, både for audio, og audio/video anlegg.

Dørtelefonene har en 4,3-tommers skjerm, standardknapper for hjelpetjenester og støtte for høreapparat med telespole. Tilgjengelig som innfelt, veggmontert og bordsett montert. Integrasjonen med Yokis radiosendere gjør det mulig å lage enkle smarthusløsninger.

FUNKSJONER

- > 4,3 "16: 9 Display
- > Knapper for programmerbare funksjoner
- > Intercom-samtaler
- > Auto-aktivering og kontroll av CCTV-kameraer
- > Mål - høyttalende svarapparat (H x B x D): 129 x 160 x 23 mm

Pris: 5125,- ferdig montert (forbehold om endring av priser fra leverandør)



Urmet V Modo svarapparat (1719/1)

PEN OG ENKEL

Den brede 7"-skjermen gir alltid ett godt bilde. Funksjonene knyttet til "soft touch" knappene er enkle å gjenkjenne og bruke: døråpner, portåpner, demp og tilleggstjeneste. Tilgjengelig i veggmonteringsversjon eller på bordsett.

FLERE FUNKSJONER

vModo kan administrere to smarthus-scenarier takket være den innebygde Yokis-senderen og 2 dedikerte soft touch-knapper.

Dessuten kan MUTE-funksjonen brukes også i tidsbestemt modus, som å automatisk deaktivere funksjonen etter 8 timer.

FUNKSJONER

- > 7", 16: 9/4: 3 display
- > Mulighet for 2 intercom-anrop eller samtale til sentral-bord
- > 2 Yokis radiokanaler
- > 2 reléutganger for tilleggstjenester (aktiveres samtidig med radiokontroll)
- > Mål (H x B x D): 142 x 202 x 23 mm



Pris: 6500,- ferdig montert (forbehold om endring av priser fra leverandør)

6. Naboskap

6.1. Det å bo sammen

Det er, tilsynelatende, få eller ingen store problemer imellom beboere. Det har vært noen få klager på støy imellom leiligheter som følges opp av styrene.

Vi henstiller alle til å utvise hensyn til andre beboere. Det skal være muligheter til å ha et selskap eller en fest hjemme hos seg selv en gang iblant. Vi føler at balansegangen her er god og håper det fortsetter slik.

Ved uønskede situasjoner er det selvsagt best om naboer snakker sammen slik at man kan avverge konflikter eller adferd som er til sjenanse for andre. Imidlertid vil styret alltid ta tak i slikt dersom det blir nødvendig i forhold til husordensregler. Dersom vi blir gjort kjent med det.

Alle oppfordres selvsagt om å følge husordensregler og de presiseringer som sendes ut av styret. Dersom du overlater bruken av egen leilighet til andre så er du ansvarlig for å informere og følge opp at disse blir overholdt.

6.2. Endringer/tillegg på beboeres områder som har innvirkning på fasade eller bruk

6.2.1. Skiller mellom privat og felles takterrasse

Frosting av glass på skiller mellom andeler og felles takterrasser tillates så lenge andelseier koster dette selv og sørger for eventuelt behov for vedlikehold.

Dette må utføres på en profesjonell måte som sikrer for at det ser ordentlig ut. Dersom dette ikke overholdes vil styret kunne gi melding om at frosting skal fjernes eller at skiller tilbakestilles til opprinnelig standard.

6.2.2. Boblebad

Styret har tidligere mottatt henvendelser om mulighet til å sette opp boblebad på egen balkong.

Dette har vært forsøkt av enkelte beboere tidligere og resultert i uønskede hendelser med vann som har fulgt fasade og endt opp på naboers balkong. Dette kan dreie seg om større mengder vann som han havne på uønskede steder og i verste fall føre til skader. I tillegg utgjør slike innretninger en betydelig vekt og selv om balkonger i utgangspunktet er godt dimensjonert for å tåle vekt vil det være forbundet med en viss risiko.

Styret er i utgangspunktet negativt innstilt til at boblebad settes opp på egne balkonger. Dersom beboere skulle ønske å ta risikoen dette medfører så må det samme hva søkes til styret før iverksetting.

6.2.3. Markiser/utvendig solskjerming

Markiser eller utvendig solskjerming vil påvirke fasade og det skal søkes til styret før slikt monteres. Det skal følges anvisninger for montering og fargevalg skal være standardisert. Dette gjelder forøvrig også andre inngrep i fasade som står nevnt i husordensregler for RAMSALT borettslag.

6.2.4. Pergola

Vedtak i forbindelse med forespørsel om å bygge pergola på egen takterrasse (31/5-22):

«Styret vektlegger opprettholdelse av et felles uttrykk og minst mulig sjenanse for andre naboer i sin vurdering og videre føringer for eventuelt oppsett av Pergola på privat takterrasse. Vi har rådført oss med jurist i NOBL og sjekket opp momenter rundt slike saker.

Styret krever opprettholdelse av et enhetlig uttrykk og det vil si at Pergola må være utført i samme stil og materialer som på felles takterrasser, og på taket av "Townhouse" i mellom blokkene 29A og 31B mot sjøen.

Tilbygget må tegnes i henhold til norsk standard og sendes styret for godkjenning. Arbeidet må utføres håndtverksmessig av fagfolk. Det er viktig å få en kvalifisert vurdering av innfesting mot terrassegulv og vegg med hensyn til vær og vind. (Det vil være mulig for søker å sjekke med utbygger om tegninger eksisterer for samme type Pergola som er satt opp andre steder.)

Plassering av Pergola skal være etter anvisning og minst en meter inn på egen terrasse i forhold til ytterpunkter

Alt ansvar/kostnader med hensyn på vedlikehold og dersom pergola må flyttes/fjernes vil hvile på andelseier. Det samme vil gjelde for skader som måtte oppstå ifm bygging eller i ettertid.

Betydningen av ovenstående er at det vil bli et fast og permanent tilbygg/fasadeendring som vil kreve en godkjenning fra Bodø Kommune. Som nevnt må andelseier selv stå for denne prosessen og oversende godkjenning til styret før vår endelige godkjenning av oppføring gis.»

6.2.5. Hagemøbler/løsøre på balkonger

Andelseiere må sørge for at alle møbler eller gjenstander er forsvarlig sikret mot gjeldende vær- og vindforhold. Dersom en beboers eiendeler fører til skade på bygninger eller andre gjenstander vil eier bli ansvarlig for erstatning og/eller utbedring.

6.3. Hensyn til andre beboere, forbipasserende og gjester i restauranter på gateplan

Beboere må ikke kaste gjenstander eller for eksempel sigarettaske og korker fra balkonger. Det vil kunne være til sjenanse for både forbipasserende og gjester i næringsdelen av RAMSALT. Vi krever at næringsdelen tar hensyn til beboere og vi må ta hensyn til deres gjester.

Røyking på balkonger vil kunne være til sjenanse for naboer og det anmodes på det sterkeste om at dette unngås. Husk at røyking på alle fellesarealer er forbudt i henhold til husordensreglene for RAMSALT borettslag. Beboere som blir plaget av slik bes om å forsøke å ta det opp med den som gjør dette. Ved utfordringer kan det sendes en melding til styret.

6.4. Sosialt

"Skravlekoppen" hos Baker Olsen var et "lavterskel-tilbud" for direkte kontakt med styrene som ble gjennomført første gang 24/9-21. Her fikk vi en del tilbakemeldinger og spørsmål fra drøye 20 beboere. Vi tolker det slik at alle stort sett er veldig fornøyd med å bo i RAMSALT, men har også notert en del ting som vil arbeides med og informeres om etter hvert - mye er tatt med i dette dokumentet.

Styret vil planlegge med sosiale samlinger i en eller annen form fremover som vil ha til hensikt å gjøre oss litt bedre kjent.

6.5. Inn- og utflytting

Korridorer og heiser bærer preg av at det ikke utvises nok hensyn til slitasje på disse områdene.

Heiser har nå fått nytt gulvbelegg og foliering på vegger som gir et mer eksklusivt preg samt mulighet for dimming av lys i heis. Det anmodes på det sterkeste om at beboere som flytter møbler eller andre gjenstander inn-/ut av leiligheter er påpasselig med at ting ikke skrapes langs vegger eller slår borti hjørner eller andre overflater. Flyttepersonell eller andre medhjelpere må instrueres i dette. Folieringen vil ikke tåle røff behandling noe bedre enn det som var der opprinnelig.

Vis hensyn og ta vare på fellesarealene våre 😊

6.6. Bruksoverlating/utleie

Bruksoverlating skal søkes om til styret og søknaden sendes frem via løsningen for dette i NOBL-portalen. Borettslagsloven setter premisser for hva som er lovlig utleie av borettslagsleiligheter. Søknader skal begrunnes og det må legges inn slutt dato for eventuelle utleieforhold. Formålet med borettslag er at eierne skal bo der selv.

Det må beregnes noe saksbehandlingstid og utleie som forskutteres kan bli krevet stanset.

Borettslagsloven åpner for korttidsutleie opptil 30 dager pr kalenderår uten godkjenning. **Imidlertid skal det meldes i fra til styret, i forkant, dersom slik utleie finner sted.**

Informasjon om bruksoverlatelse/utleie finner du også på [NOBL sine sider](#).

6.7. Facebook-gruppen

"Vi som bor i RAMSALT" er en enkel måte å legge ut informasjon eller spørsmål om mye av det som rører seg i borettslaget vårt. Dersom du ikke allerede er medlem der så anbefales det å komme inn i gruppen.

Styret understreker imidlertid at formelle henvendelser sendes på e-post og at diskusjoner, språkbruk og uttalelser følger normal folkeskikk.

Gruppen er ment for beboere i borettslaget, men vi har også aktører fra næringsdelen der da de utgjør en betydelig del av RAMSALT.

Styret vil ikke benytte det forumet til "formelle diskusjoner", men det kan være at det publiseres tidskritisk praktisk informasjon der som ikke er av «formell art».

Gruppen er også et fint sted å dele positive opplevelser, gode råd, forespørsler til andre beboere om feks lån av parkeringsplasser samt fine bilder av utsikt eller bomiljøet vårt.

7. Pågående arbeid

Kontroll med inngåtte avtaler med justeringer etter fusjonering av borettslagene

Utbedring av feil på bilheiser

Utbedring/løsning på problemer med vannansamling i garasjeanlegg

Fasadevask våren 2023

Diverse oppfølging av feil og mangler

8. HMS oppfølging

Borettslaget har et system for oppfølging av HMS samt risiko- og sårbarhetsvurdering. Vi følger opp dette rutinemessig. Dersom beboere observerer noe som kan være en aktuell risiko ber vi om at de meldes i fra via e-post til styret.

Vi vil etter hvert sende ut noen temahefter med generell informasjon rundt HMS og momenter som alle bør tenke på. De er ikke skreddersydd for oss, men vil inneholde generell informasjon og påminnelser.

8.1. HMS-målsetting

I borettslaget er det et overordnet mål å skape trivsel og trygghet for våre beboere. Vi retter ekstra fokus mot forhold som brannvern, elektriske anlegg og utstyr, vedlikehold av bygning, tilsyn med lekeplasser og ytre miljø. Systematiske tiltak skal iverksettes for å forebygge uhell eller ulykker og sikre nødvendig informasjon til den enkelte.

9. Avslutning

Vi håper at du finner informasjonen i dette dokumentet nyttig og bruker det som et oppslagsverk dersom du har spørsmål.

Send gjerne en tilbakemelding på ting du synes mangler eller oppleves feil så retter vi opp eller legger til i fremtidige versjoner.

PS: Vi forsøker å få alle til å benytte gateadresser for angivelse av oppganger fremfor utbyggere A, B, C, D, E og vil se på ny merking ved oppganger som i dag kan være forvirrende for både beboere og besøkende.

Hilsen oss i styret for RAMSALT borettslag

 ramsalt@mittnobl.no

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

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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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) Neker 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 styre 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 garasjelegget 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, sikringssskap 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 oppsteking 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Felleskostnadsbrøken er satt sammen av to hovedgrupper. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etterboligenes 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 panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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) Stemmeliikhet 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 framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene 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.

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 kjapt.»

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 naboileiligheten - 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 inndrivning 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 isolerende 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 Styret 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 slutført 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 Parkeringsameie

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, nødlis, 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

	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

	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

	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		530 606 195	529 676 455
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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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)
- Nøkkeladministrasjon
- Avregning målere
- Sikring og forskuttering 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".

Forskuttering 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 skattetrekkkonto, 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
korreksjon 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% Flytende rente	1M NIBOR + margin 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

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	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 BORETT SINNSKUDD	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



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

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 modifierer 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



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>

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 Parkeringsssameie <Ramsaltparkeringsssameie@mittnobl.no>

Dato: 15.05.2022, 18:32

Til: "ramsaltparkeringsssameie@mittnobl.no"

<ramsaltparkeringsssameie@mittnobl.no>

Hei.

Etter det vi observerer har du en motorsykkel stående i garasjeanlegget i RAMSALT.

Dette er det dessverre ikke satt av plass til og parkeringen må opphøre snarest.

Mvh

Styret i Ramsalt Parkeringsssameie

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 Parkeringsssameie <Ramsaltparkeringsssameie@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 Parkeringsssameie <Ramsaltparkeringsssameie@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 hadde hadde fremstått med navn og "stilling".

Fra Styret

Emne: Parkering av MC/moped i garasjeanlegg RAMSALT

Fra: Ramsaltparkeringsssameie <Ramsaltparkeringsssameie@mittnobl.no>

Dato: 01.12.2022, 21:45

Til: ramsalt borettslag <ramsalt@mittnobl.no>

Hei.

Etter det vi observerer har du en motorsykkel 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 mopeder MC'er, sparkesykler ol.

Styret bes også om å ta initiativ til etablering av variert bruk av garasjeanlegget 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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Ramsalt Borettslag

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

Styret i Ramsalt borettslag har vedtatt å avholde digital generalforsamling.

Den **digitale avholdelsen er åpen fra tirsdag 16. april kl. 10.00 til søndag 21. april kl. 17.00**

Denne digitale løsningen fungerer som «en spørreundersøkelse». Der man via nett kan si ja, eller nei til de forskjellige sakene.

Du avgir din stemme innenfor dette tidsrommet.

Hver andel har en stemme.

Høringsrunde.

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

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

OBS! OBS!

Høringsrunden vises bare på «MINSIDE» ved oppgitt tidspunkt

For personer som har reservert seg fra elektronisk kommunikasjon:

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

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

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

Styrets innstilling: Forslaget foresås godkjent ved å stemme JA

1.2 Valg av sekretær/referent

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

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

Styrets innstilling: Forslaget foreslås godkjent ved å stemme JA

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

Forslag til vedtak: Det vedtas at Torbjørn Stensø Skjørholm signerer protokoll sammen med møteleder.

Styrets innstilling: Forslaget foreslås godkjent ved å stemme JA

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

Styrets innstilling: Innkalling og saksliste foreslås godkjent ved å stemme JA

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret forslår å opprettholde styrehonoraret fra forrige periode.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar for RAMSALT borettslag settes til 157.500,- for 2023/2024.

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

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

Styret har i perioden bestått av:

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

Styremedlem (nestleder), Roar Seljesæter, 2022, 2 år - på valg

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

Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, 2022, 2 år - på valg

Styremedlem, Benjamin Kristiansen, 2022, 2 år - på valg

Styremedlem, Sissel Wibe, 2023, 2 år - IKKE på valg

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

Det skal velges styreleder, fire styremedlemmer og vara.

5.1 Valg av styreleder

Patrick Sundt ønsker gjenvalg som styreleder.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

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

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Roar Seljesæter, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

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

5.3 Valg av styremedlem

Styremedlem, Terje Cruickshank, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

5.4 Valg av styremedlem

Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

5.5 Valg av styremedlem

Styremedlem, Benjamin Kristiansen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

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

5.6 Valg av varamedlem

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

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

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

5.7 Valg av valgkomite

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

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

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

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

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

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

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

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Ramsalt Borettslag

Organisasjonsnummer: 921338600

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 105

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

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

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Organisering

Vi er i dag organisert som følger:

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

Økonomi

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

Styremøter og styrearbeid

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

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

Vedlikehold

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

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

Andelseieres vedlikeholdsansvar

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

Spesielle hendelser

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

Bruksoverlating

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

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

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

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

Sted: _____, dato: _____

Patrick Sundt
Styreleder

Benjamin Kristiansen
Styremedlem

Roar Seljesæter
Styremedlem

Sissel Wibe
Styremedlem

Terje Cruickshank
Styremedlem

Jarl-Erling Nikolaisen
Styremedlem

Disponible midler

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

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode 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.

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

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

Styrehonorar utbetalt i 2023 er for styreperioden 2022 - 2023.

Note 3 - Kontingent

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

Note 4 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

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

Note 6 - Drift/Vedlikehold

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

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

Note 7 - Forsikring

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

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

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

Note 9 - Felleskostnader

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

Borettslagets andel av kostnader som gjelder for hele bygningen.

Dette er blant annet andel av 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 10 - Andre driftsutgifter

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

Note 11 - Andre driftsmidler

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

Note 12 - Bygninger

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

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

Note 13 - Bankinnskudd

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

Note 13 - Bankinnskudd

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

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Pantegjeld

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

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETT SINNSKUDD	210 812 000
Sum	210 812 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 514 459 171,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 527 030 000,-

Resultat og balanse med noter for Ramsalt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ramsalt Borettslag

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



Til generalforsamlingen i Ramsalt 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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 modifierer 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.

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

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-04 12:58:38 UTC



Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-04 12:58:38 UTC



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>

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Styreleder Patrick Sundt

Vedtak:

Møtet ble åpnet digitalt 16. april kl. 10.00

Følgende ble valgt som møteleder: Patrick Sundt, styreleder

Totalt antall stemmer: 57

Blankt: 0

For:57

1.2 Valg av sekretær/referent

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

Vedtak:

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

Totalt antall stemmer: 57

Blankt: 1

For:56

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

Vedtak:

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

Totalt antall stemmer: 56

Blankt: 1

For: 55

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

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

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Totalt antall stemmer: 56
Tatt til orientering: 56

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

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

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 2
For: 54

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret forslår å opprettholde styrehonoraret fra forrige periode.

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

Vedtak:

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

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

Totalt antall stemmer: 56
Blankt: 3
For: 53

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Patrick Sundt ønsker gjenvalg som styreleder.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Patrick Sundt valgt som styreleder, for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56

Blankt: 3

For: 53

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Roar Seljesæter, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Roar Seljesæter valgt som styremedlem, for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56

Blankt: 4

For: 52

5.3 Valg av styremedlem

Styremedlem, Terje Cruickshank, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Terje Cruickshank valgt som styremedlem for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56

Blankt: 7

Mot: 1

For: 48

5.4 Valg av styremedlem

Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Jarl-Erling Nikolaisen valgt som styremedlem for 2 år

Totalt antall stemmer: 56

Blankt: 4

For: 52

5.5 Valg av styremedlem

Styremedlem, Benjamin Kristiansen, ønsker gjenvalg.

Det er ikke fremmet andre kandidater.

Vedtak:

Benjamin Kristiansen valgt som styremedlem for 2 år.

Totalt antall stemmer: 56

Blankt: 5

For: 51

5.6 Valg av varamedlem

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

Vedtak:

Kathrine Schjem valgt som varamedlem for 1 år.

Totalt antall stemmer: 56

Blankt: 2

For: 54

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

Styreleder, Patrick Sundt, 2024, 2 år

Styremedlem, Roar Seljesæter, 2024, 2 år

Styremedlem, Terje Cruickshank, 2024, 2 år

Styremedlem, Jarl-Erling Nikolaisen, 2024, 2 år

Styremedlem, Benjamin Kristiansen, 2024, 2 år

Styremedlem, Sissel Wibe, 2023, 2 år

Varamedlem, Kathrine Schjem, 2024, 1 år

5.7 Valg av valgkomite

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

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

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

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

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

Vedtak:

Bjarne Johan Normann valgt som medlem i valgkomiteen for 1 år.

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

Totalt antall stemmer: 56

Blankt: 7

For: 49

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17.00

Takk for deltagelsen.

Totalt antall stemmer: 53

Blank: 0

For: 53

Protokoll for Ramsalt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sjøgata 33A	H0304	138/4745/0/2	46	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNERUD THOMAS ERLEND 170993*****	Eiendomsrett 1/1	SJØGATA 33 A 8006 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Sjøgata 33 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.05.2017	29.05.2017
Igangsettingstillatelse	19.06.2017	26.06.2017
Midlertidig brukstillatelse	09.01.2020	13.01.2020
Endre bygningsdata	11.11.2020	11.11.2020
Endre bygningsdata	24.11.2020	24.11.2020
Endre bygningsdata	24.11.2020	24.11.2020
Endre bygningsdata	24.11.2020	24.11.2020
Endre bygningsdata	25.11.2020	25.11.2020
Endre bygningsdata	01.12.2020	01.12.2020
Endre bygningsdata	13.01.2021	13.01.2021

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

Etasjer

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

Borettslag

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

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

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



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/4745/0/2
Adresse: Sjøgata 33A
Dato: 06.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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



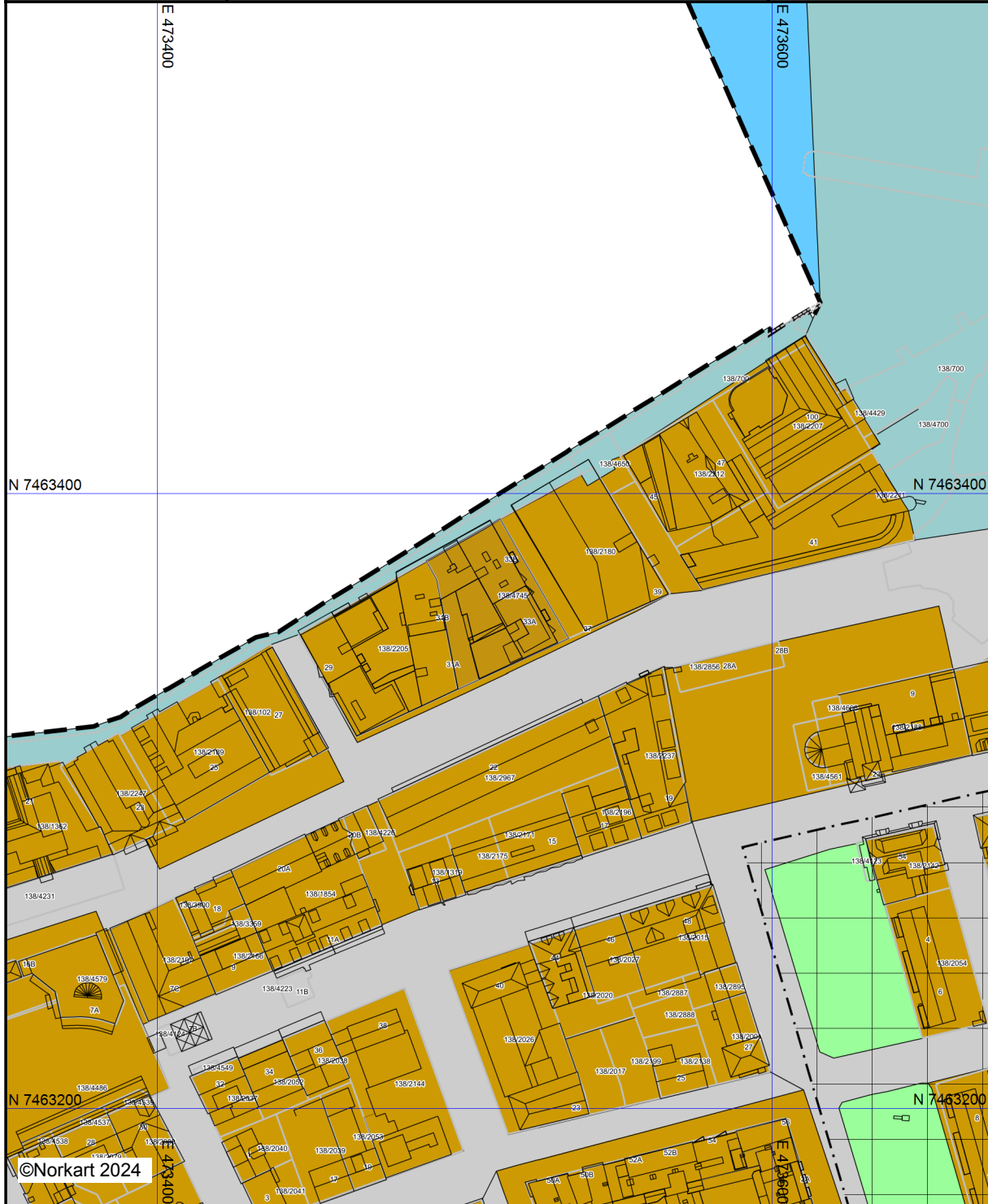
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4745/0/2
Adresse: Sjøgata 33A
Dato: 06.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2024

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



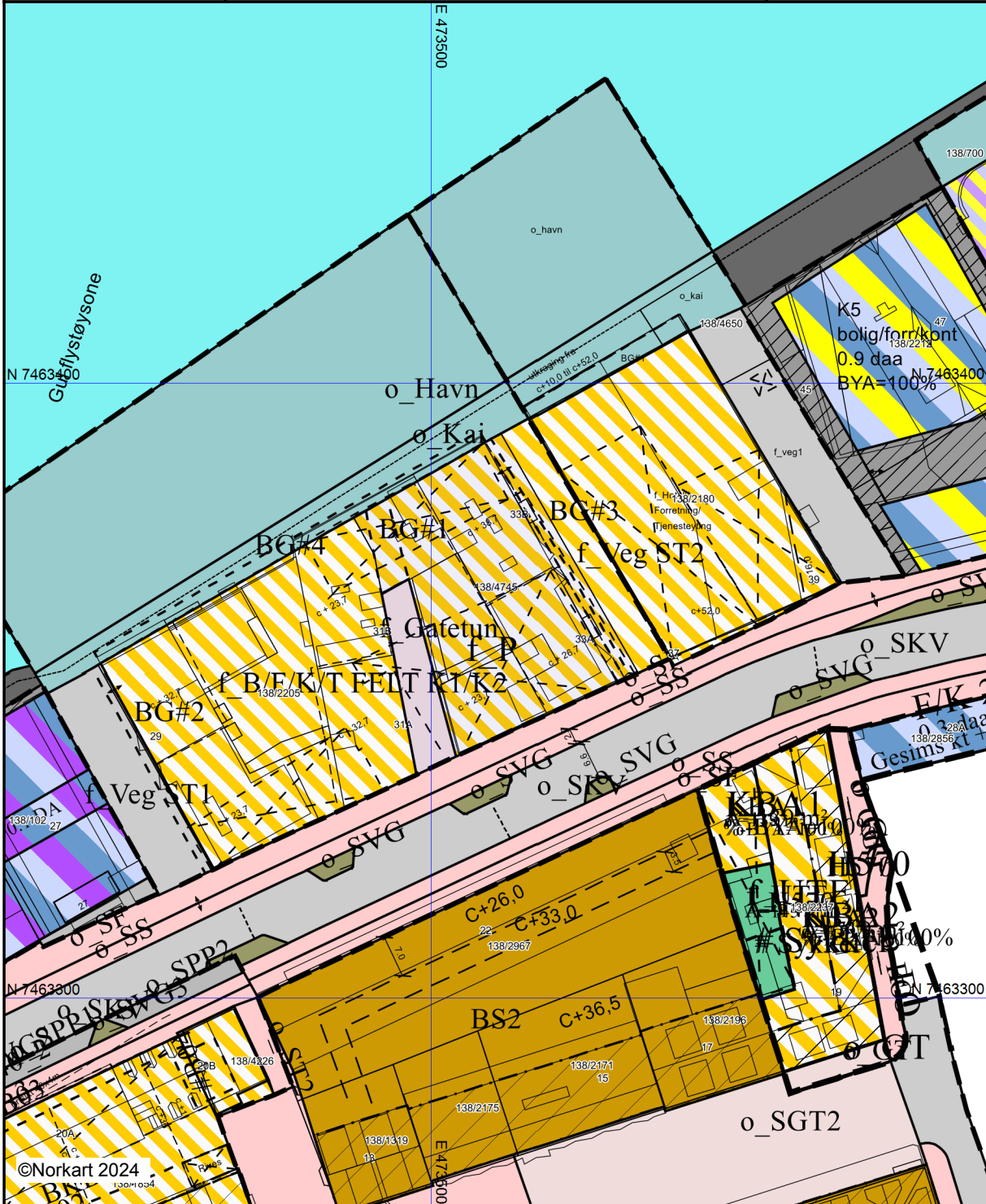
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4745/0/2
Adresse: Sjøgata 33A
Dato: 06.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 06.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	4745	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Sjøgata 33A, 8006 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	6 m ²
	Arealbruk	Havn,Nåværende
	Områdenavn	H
Delarealer	Delareal	1 414 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn	SF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014021 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014021)
Navn	Sjøgata 29-33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2014021/Dokumenter/2014021_best.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 244 m² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn f_B/F/K/T FELT K1/K2</p> <hr/> <p>Delareal 104 m² Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg</p> <hr/> <p>Delareal 176 m² Formål Gatetun Feltnavn f_Gatetun</p>

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014021 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014021)
Navn	Sjøgata 29-33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2014021/Dokumenter/2014021_best.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 046 m² Formål Parkering Feltnavn f_P</p>