



aktiv.

Sjøgata 33B, 8006 BODØ

**Sentrum - Klink moderne 2-roms
leilighet i 4. etg | Balkong og
fjernvarme på Ramsalt | Urbant
område med utviklings vyer**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Johnny Sivertsen

Mobil 996 46 718

E-post johnny.sivertsen@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 133 291,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 684 641,-
Felleskostn.: Kr 8 959,-
Selger: Adelheid Buschmann
Kristiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 32/32 kvm
Tomtstr.: 1419.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 4745
Snr. 2
Andelsnr.: 70
Oppdragsnr.: 1804250048

Sentrum - Klink moderne 2-roms leilighet i 4. etg | Balkong | Urbant område med utviklings vyer

Velkommen til en Easy living leilighet i Sjøgata 33B. Ramsalt området byr på drøssevis muligheter, her satses det og byens befolkning trykker området til seg, Rampen opplevelser har ettablert seg her på kaiområdet, flere gode restauranter. Denne boligen tilbyr en attraktiv beliggenhet med tøffel-avstand til offentlig transport og alt i byen. Området er ideelt med nærhet til dagligvarebutikker og et rikt kulturtillbud. Perfekt for deg som ønsker å bo sentralt.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har et bruksareal på 32 m², har fin standard med moderne kjøkken og bad fra byggeåret. Planløsningen inkluderer stue/kjøkken, gang, bad, bod og soverom. Balkongen på 5 m² vender mot øst og gir gode lysforhold. Leiligheten har tilgang til en bod på ca. 5 m² i kjelleren.

Vi ses på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	51
Energiattest	54
Nabolagsprofil	64
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA totalt: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 32 m² Stue/kjøkken, gang, bad, bod og soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i U etg er ikke tatt med i denne arealoppstillingen da det er adkomst via fellesarealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1419.9 m²

Tomtebeskrivelse

Ramsalt Borettslag ligger sentralt plassert i sentrum av byen og langs Bodøs nye bypromenade og er ferdigbygd i 2019/20. Kort gåavstand til de fleste fasiliteter i sentrum. Nærområde bestående av blokkbebyggelse med boliger og næringsbebyggelse. Adkomst til eiendommen direkte fra Sjøgata. Beskrevne leilighet er beliggende i 4.etg. Leiligheten disponerer bod i fellesanlegg. Leiligheten har normalt lys- og solforhold.

Beliggenhet

Sjøgata 33B ligger i hjertet av Bodø sentrum, med kort avstand til byens mange fasiliteter. Nærområdet består av blokkbebyggelse med både boliger og næringsbygg, og eiendommen har direkte adkomst fra Sjøgata.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Bodø stasjon og Bankgata kun 4 minutters gange unna, hvor du finner flere busslinjer som F7 og R75. Bodø lufthavn er også i nærheten, kun 5 minutters kjøretur fra eiendommen.

For daglige innkjøp er Joker Sjøgata bare 1 minuttsgang unna, og Coop Prix Storgata ligger 3 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Barnas Hus barnehage og Sentrum barnehage Avd Parkveien, begge innen 10 minuttsgang.

Skolemulighetene i området er gode, med Aspåsen skole og Bankgata ungdomsskole innen 15 minuttsgangavstand. Bodø videregående skole er også lett tilgjengelig, kun 11 minuttsgang fra eiendommen.

Ramsalt Borettslag, hvor leiligheten ligger, er ferdigbygd i 2019/20 og ligger langs Bodøs nye bypromenade, noe som gir enkel tilgang til byens kulturtilbud og rekreasjonsmuligheter. Dette gjør området spesielt attraktivt for enslige, studenter og godt voksne.

Adkomst

Eiendommen Sjøgata 33B ligger sentralt plassert i Bodø sentrum, med adkomst direkte fra Sjøgata.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nærområde består av blokkbebyggelse med boliger og næringsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Barnas Hus barnehage - 6 min gang

Sentrum barnehage Avd Parkveien - 9 min gang

Asphaugen barnehage - 14 min gang

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) - 14 min gang

St Eysteins skole (1-10 kl.) - 18 min gang

Østbyen skole (1-7 kl.) - 20 min gang

Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) - 12 min gang

NTG-U Bodø (8-10 kl.) - 18 min gang

Bodø videregående skole (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 11 min gang

Sport og trening

Asphaugen videregående skole gym... - 11 min gang

Aktivitetshall

0.9 km

Bankgata kunstgressbane - 12 min gang

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.9 km

Rapida Meierikvartalet - 4 min gange

Feel24 Bodø Sentrum - 4 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog.

Bygningssakkyndig

Jan Ove Edvardsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en del av en sammenhengende blokkbebyggelse med hovedbæresystemer i stål og betong.

Tomten er utgravd og spuntet mot sjø, med to plan under grunn som inneholder garasje og bodanlegg.

Bærevegger og dekker mellom leilighetene er utført i betong.

Utvendige fasader består av fasadeplater og stedvis tre kledning.

Taket er et relativt flatt tak med banebelegg eller asfaltbelegg.

Vinduene er 3-lags vinduer.

Innvendige dører er kompakte tredører som er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Leiligheten har en balkong i impregnerert tre med spaltegulv, og rekkverket er i aluminium med glass.

Verditakst

Kr 1 550 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Salg av dødsbo. Ingen kjennskap til eiendommen.

Innhold

BRA-i 32 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad, bod og soverom

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har hvite glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er etablert komfyrvakt og vannsensor. Hvitevarer som platetopp, stekeovn og 45 cm oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er fra byggeår og er utstyrt med hvit profilert innredning, WC og dusjhjørne. Det er fliser på gulv og brystningsfliser på veggene, samt varme i gulv. Gulvet har fall til sluk. Rommet er koblet til et balansert ventilasjonsanlegg. Badet er en baderomskabin i betong.

Innvendige overflater

Det er noen generelle overflateavvik og bruksmerker.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap er plassert på bad med avrenning til sluk.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Filterbyte gjennomføres en gang i året.
- Varmtvannstank: Felles varmtvannsbereder.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- Elektrisk anlegg: Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i teknisk rom, med 40A hovedsikring fordelt på 8 kurser med 13, 15 og 25A automatsikringer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

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

2023:

- Det ble i juni 2023 utført dronevasking av utvendige fasade og vinduer.
- I september 2023 gjennomført utbygger vask og vedlikehold av garasjeanlegget etter installasjon av sluk.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

3130632

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Info strømforbruk

Energiforbruk til oppvarming og varmtvann avleses på egne målere og fordeles etter leilighetenes forbruk. Fant ikke noe mer detaljert informasjon om strømforbruk i dokumentene.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 550 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 8 959 kr i måneden
- Drift/vedlikehold- brøk: 4 806 kr i måneden
- Renter Lån 2: 1 166 kr i måneden
- Avdrag lån 2: 603 kr i måneden
- Fellesutgifter-lik fordeling: 1 984 kr i måneden
- Fjernvarme: 200 kr i måneden
- Varmtvann: 200 kr i måneden
- Det ble gjort en liten økning i fellesutgiftene fra 1.1.2025 i tråd med prisstigninger.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 959

Andel Fellesgjeld

Kr 1 133 291

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.11.2025

Andel fellesformue

Kr 12 975

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ramsalt Borettslag

Organisasjonsnummer

921338600

Andelsnummer

70

Om borettslaget

Ramsalt borettslag (org.nr. 921 338 600) ligger i Bodø kommune. Borettslaget består av 105 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Nobl, og selskapets hjemmeside er www.nobl.no.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å supplere valgkomiteen med inntil to medlemmer.

Pågående saker:

- Styret har i perioden gjennomført 10 styremøter hvor tema har vært saker om drift, vedlikehold, reklamasjoner, økonomi og HMS.
- Den økonomiske situasjonen for borettslaget er tilfredsstillende.
- Det ble gjort en liten økning i fellesutgiftene fra 1.1.2025 i tråd med prisstigninger.
- Nødvendige utbedringer etter skader på bygning som oppstod i forbindelse med stormen Ingunn 1. februar 2024 er ferdigstilt.
- Det er gjennomført diverse møter i forbindelse med serviceavtaler for vedlikehold og drift av fellesanlegget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12139335242, Dnb Nor Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18-11-2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 18-11-2025: kr 144526324

Andel av saldo: kr 0

(siste termin 30-12-2069)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 12139641637, Dnb Nor Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18-11-2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 18-11-2025: kr 107722109

Andel av saldo: kr 1133292

(siste termin 30-12-2069)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 682 459,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (2 617 280,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

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

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, sluk, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 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 toalett-papir.
- 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 balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Rengjør varmesensoren ved å tørke av den med en klut fuktet med såpevann. Bruk en klut som ikke loer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nobl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 4745, seksjonsnummer 2 i Bodø kommune. Andelsnr. 70 i Ramsalt Borettslag med orgnr. 921338600

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.07.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.07.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Følger reguleringsplan Sjøgata 29-33 (plan-ID 2014021), som er en detaljregulering. Planen regulerer eiendommen til kombinert bebyggelse og anleggsformål, gatetun og et bestemmelsesområde for vilkår for bruk. Planen inkluderer også felles avkjørsel.. 16.06.2016

Følger Kommuneplanens Arealdel 2022-2034, ikrafttredelse 16.06.2022. Et delareal på 12 kvm er i kommuneplanen avsatt til Havn, Nåværende med områdenavn H, og et delareal på 2 828 kvm er avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn SF.

Det er et planforslag for Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (KPA2026).

Deler av eiendommen har blitt omsøkt og bygget i egne byggesaker med saksnummer 2022/4335, 2022/4336 og 2022/6673.

Eiendommen berøres av hensynssone H570, som er en støysone i henhold til reguleringsplanen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000 (Prisantydning)

1 133 291 (Andel av fellesgjeld)

2 683 291 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 684 641 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 692 541 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 695 341 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

43 750 Fast pris
9 375 Fotograf
3 274 Kommunale opplysninger
14 000 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
5 005 Opplysninger fra forretningsfører
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
johnny.sivertsen@aktiv.no
Tlf: 996 46 718

Ansvarlig megler bistås av

Stevan Vukovic
Eiendomsmeglerfullmektig
stevan.vukovic@aktiv.no
Tlf: 901 69 641

Oppdragstaker

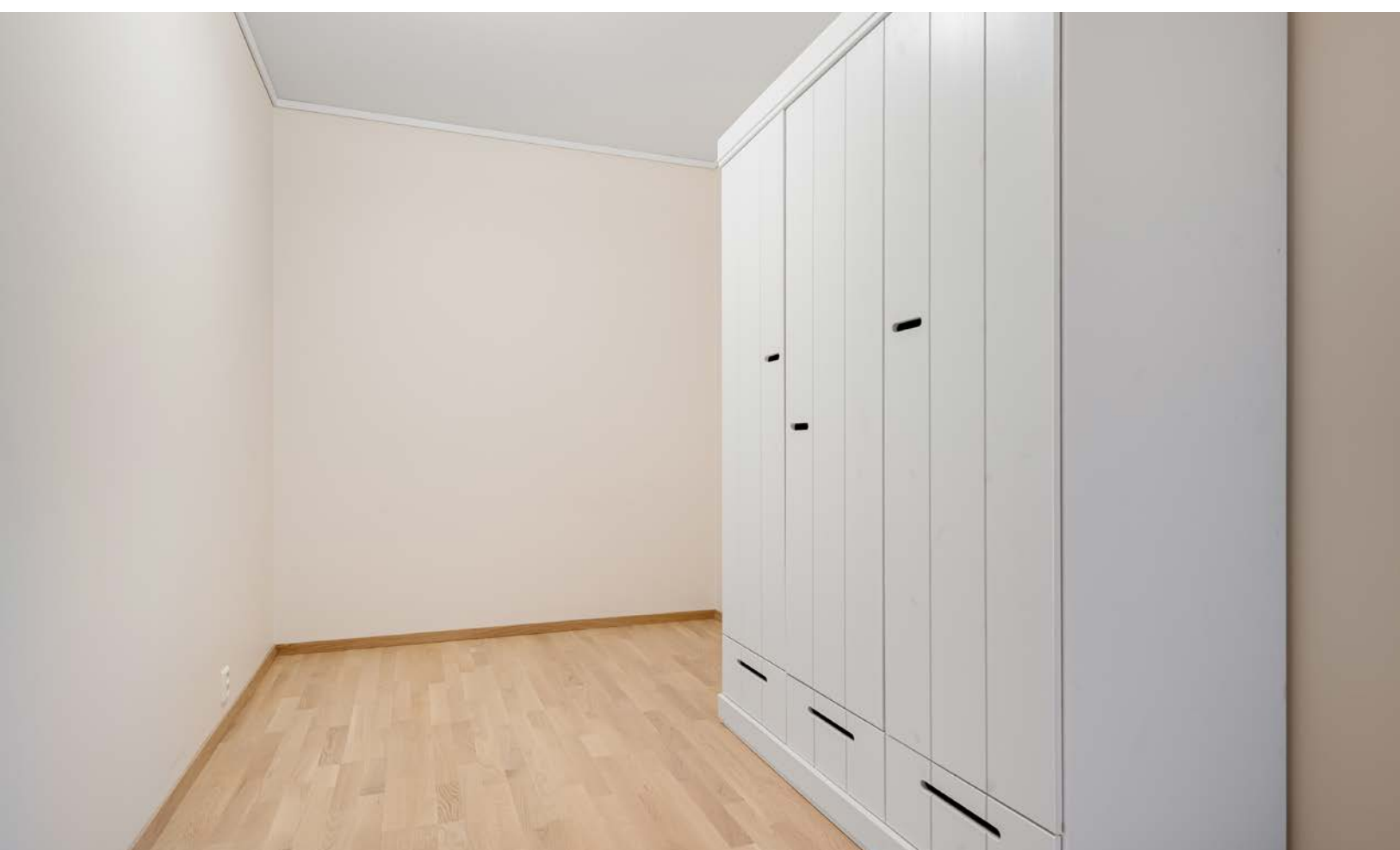
Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

28.11.2025





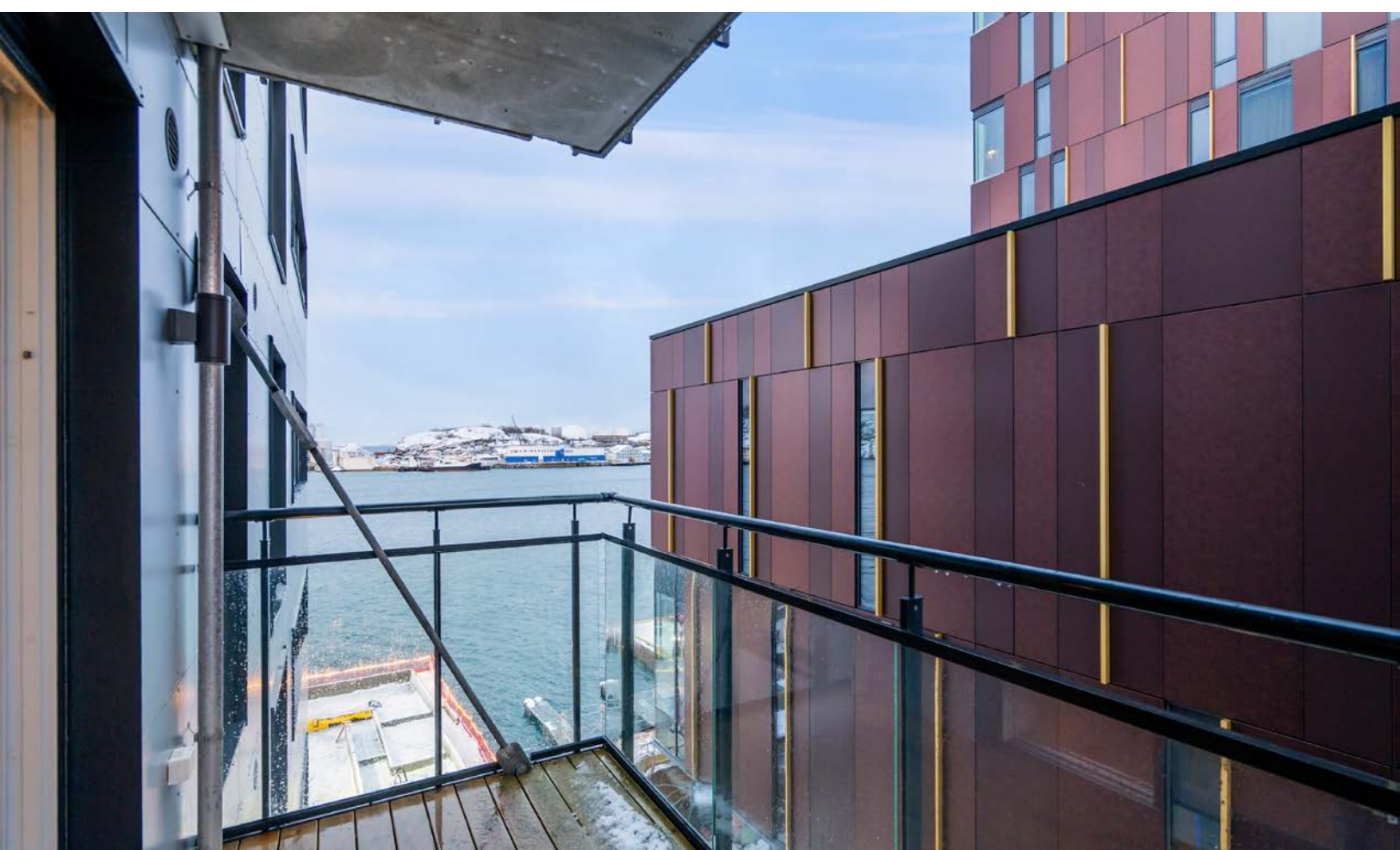


















Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjøgata 33 B 13, 8006

 BODØ kommune

 gnr. 138, bnr. 4745

 Andelsnummer 70

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 18880-1165

Referansenummer: LS3309

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Ove Edvardsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

B-E taksering as

B-E Taksering AS er et rådgivende ingeniør- og takserings firma med kontorer i Bodø bestående av 2 dyktige Takst økonomer .

B- Taksering AS har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag samt næringseiendom. Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Kontakt oss på telefon: 91376101 - eller epost post.jan.ove@betaksering.no

Rapportansvarlig


Jan-Ove Edvardsen

Jan-Ove Edvardsen

Uavhengig Takstingeniør

ove5@online.no

913 76 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammenhengende blokkbebyggelse med til sammen 105 leiligheter og et underjordisk garasjeanlegg.

Hovedbæresystemer i stål og betong. Dekker mellom leilighetene utført i betong. Bærevegger mellom leiligheter utført i betong.

Utgravd og spuntet tomt mot sjø. 2 plan under grunn med garasje og bod anlegg. Benevnte boenhet har parkering og bod plass i underetasjen.

Utvendig fasadeplater samt stedvis tre kledning. 3 lags vinduer. Banebelegg/asfaltbelegg på relativt flatt tak.

Energiforbruk til oppvarming og varmtvann avleses på egne målere og fordeles etter leilighetenes forbruk.

Det er boder og parkering i kjeller, samt felles trapperom og heis i bygget. Fellesområdene er ikke undersøkt og vurdert. Det er ikke registrert nevneverdige forhold utover beskrivelser under hver enkelt bygningsdel samt generell bruksslitasje på overflater og teknisk utstyr.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Balkong/ plattinger i imp tre med spaltegulv. Balkong på ca 5 m². Rekkverk i Aluminium med glass

Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske

installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for

utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Det ble målt ett planavvik i stuen på 3 mm

Boligens innvendig dører er kompakte tredører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår og det er dokumentert utførelse av våtroms

membran. Det er hvit profil innredning, Wc og dusjhjørne, Fliser på gulv og brystningsfliser. Varme i gulv. Fliser på gulv med fall til sluk

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

Våtrommet er koblet til balansert ventilasjonsanlegg.

. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.

Hvite glatte kjøkkenfronter.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin 45 cm

Det er etablert komfyrvakt og vannsensor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast, type rør-i-rør.

Fordeler skap plassert på bad.

Avrenning til sluk.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Balansert ventilasjon.

Filterbytte gjennomføres en gang i året.

Felles Vvb

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Sikringsskap plassert i teknisk rom.

40A hovedsikring, fordelt på 8 kurser, 13, 15 og 25A automatsikringer.

Hovedsakelig skjult el-Anlegg

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	32 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	32 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

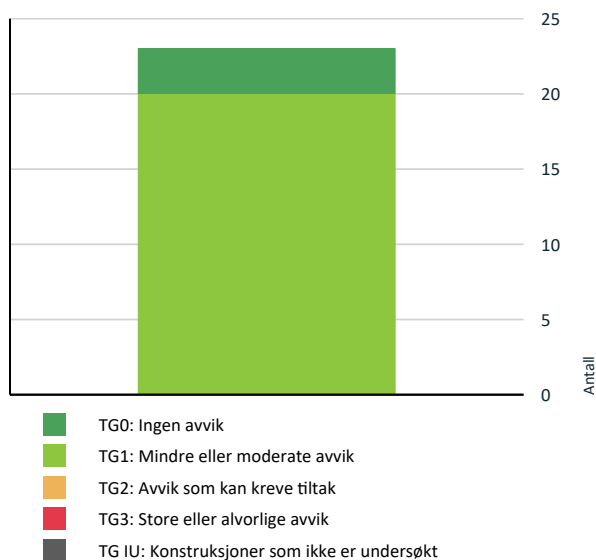
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent. Befaringen er utført med mye snø på tomteområdet samt på utvendige konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

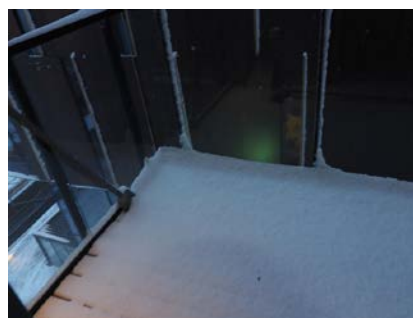
TG 1 Vinduer

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

TG 0 Dører

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/ plattinger i imp tre med spaltegulv. Balkong på ca 5 m². Rekkverk i Aluminium med glass



TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.
Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ett planavvik i stuen på 3 mm

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige trapper

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendig dører er kompakte tredører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og det er dokumentert utførelse av våtroms membran. Det er hvit profil innredning, Wc og dusjhjørne, Fliser på gulv og brystningsfliser. Varme i gulv.



4 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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



4 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling



4 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning



4 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv med fall til sluk



4 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Våtrommet er koblet til balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.
Hvite glatte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin 45 cm
Det er etablert komfyrvakt og vannsensor.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad.
Avrenning til sluk.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Tilstandsrapport

! TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Filterbyte gjennomføres en gang i året.

! TO 1 Varmtvannstank

Felles Vvb

! TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

! TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i teknisk rom.

40A hovedsikring, fordelt på 8 kurser, 13, 15 og 25A automatsikringer.

Hovedsakelig skjult el-Anlegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

! TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

32 m²/32 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Gang, Bad, Bod, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	2 650 000
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	12 975
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	1 133 291
--------------------------------	---	-----------

Konklusjon markedsverdi	1 550 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Ramsalt Borettslag ligger sentralt plassert i sentrum av byen og langs Bodøs nye by promenade og er ferdigbygd i 2019/20. Nærområde bestående av blokkbebyggelse med boliger og næringsbebyggelse. Adkomst til eiendommen direkte fra Sjøgata. Leiligheten har normalt gode til meget gode lys og solforhold. Utsikt fra østvendt balkong. Beskrevne leilighet er beliggende i 4 .etg mot øst.

Leiligheten disponerer også bod på ca 5 kvm via fellesanlegg i kjeller. Leiligheten har normalt god standard med hensyn til materialvalg, utstyr og håndverksmessig utførelse. Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked. Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	107 508
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	107 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

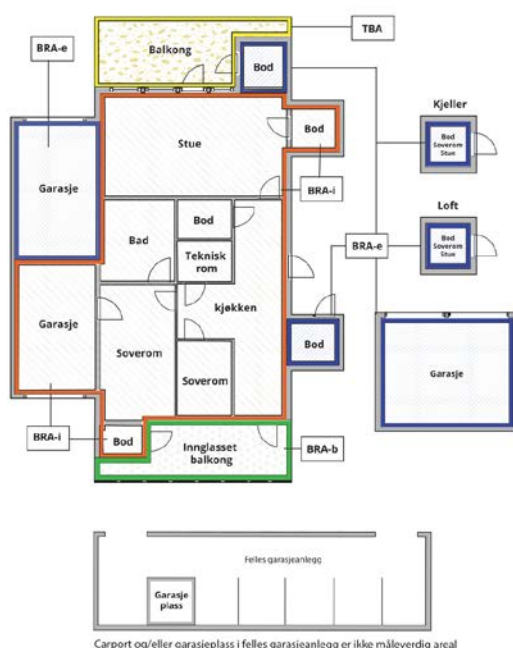
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	32			32	
SUM	32				
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom		

Kommentar

Arealet i U etg er ikke tatt med i denne arealoppstillingen da det er adkomst via fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	30	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4745		0	1419.9 m ²	Infoland	Eiet
Adresse							
Sjøgata 33 B							
Hjemmelshaver							
Ramsalt Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0801/Ramsalt Borettslag	921338600	H0801	Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.	Britt Erna Buschmann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
70	500	792 000	12 975	1 133 291 18.11.2025

Kommentar

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon. Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12. Boligselskapet har husordensregler

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 301 002 578
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	301 002 578

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ramsalt Borettslag ligger sentralt plassert i sentrum av byen og langs Bodøs nye by promenade.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Ramsalt Borettslag ligger sentralt plassert i sentrum av byen og langs Bodøs nye bypromenade og er ferdigbygd i 2019/20.

Kort gåavstand til de fleste fasiliteter i sentrum.

Nærområde bestående av blokkbebyggelse med boliger og næringsbebyggelse. Adkomst til eiendommen direkte fra Sjøgata. Beskrevne leilighet er beliggende i 4.etg.

Leiligheten disponerer bod i fellesanlegg.

Leiligheten har normalt lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	
2	25.11.2025	
3	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LS3309>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804250048	
Selger 1 navn	
Adelheid Buschmann Kristiansen	
Gateadresse	
Sjøgata 33B	
Poststed	Postnr
BODØ	8006
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Britt Erna Buschmann
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1804250048

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

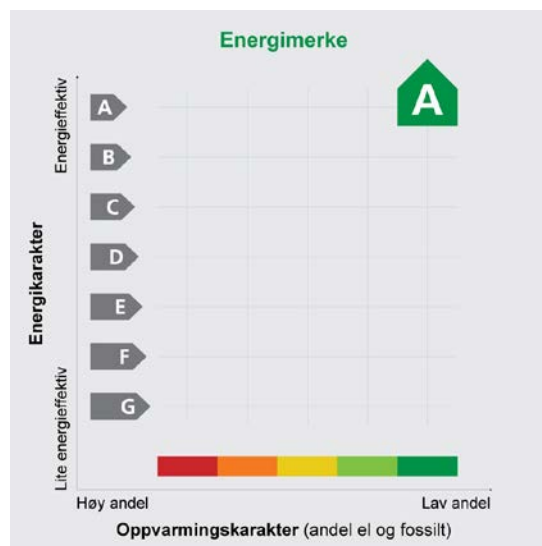
Document reference: 1804250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adelheid Kristiansen	b9df7be39bd6f6c08e861 9926f77a1969a186612	28.11.2025 08:38:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1804250048

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Sjøgata 33B
Postnr	8006
Sted	Bodø
Leilighetsnr.	D-0404
Gnr.	138
Bnr.	2205
Seksjonsnr.	70
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2020-1110117
Dato	19.03.2020



Innmeldt av HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

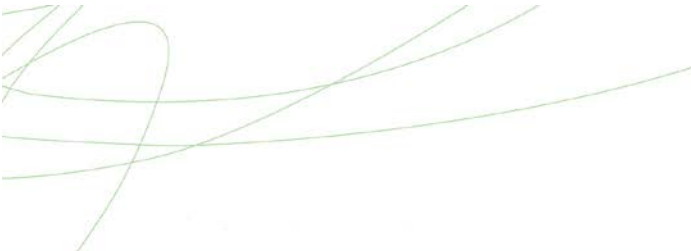
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

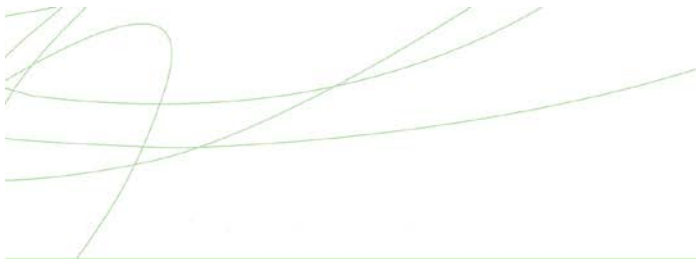
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

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



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

BRA: 37,0

Dato for lekkasjetallmåling: 22.11.2019

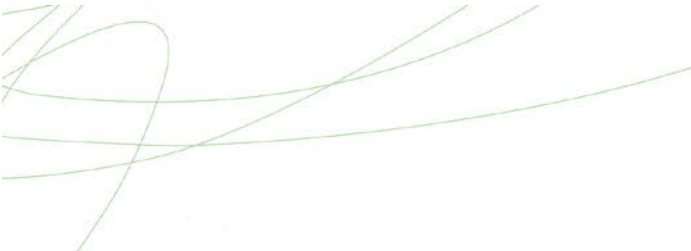
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2



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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Sjøgata 33B	Gnr: 138
Postnr/Sted: 8006 Bodø	Bnr: 2205
Leilighetsnummer: D-0404	Seksjonsnr: 70
Bolignr: H0403	Festenr:
Dato: 19.03.2020 09:26:05	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1110117	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg	

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Sjøgata 33B
Postnr/Sted: 8006 Bodo
Leilighetsnummer: D-0404
Bolignr: H0403
Dato: 19.03.2020 09:26:05
Energimerkenummer: A2020-1110117
Ansvarlig for energiattesten:

Gnr: 138
Bnr: 2205
Seksjonsnr: 70
Festenr:
Bygnnr:

Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	8 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	37 m ²
Totalt BRA	37 m ²
Oppvarmet luftvolum	90 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	25,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.11.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,80 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,790
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bodø (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.3.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	HUSOLA Energimerking AS
Navn person	Ola Husevåg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,5
Ventilasjonsvarme	5,0
Varmtvann	29,8
Vifter	10,2
Pumper	1,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3682 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2181 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3651 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1712 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1970 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3682 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,4 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Sjøgata 33B - Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	11 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	18 min

Ladepunkt for el-bil

Torggarasjen Bodø Energi AS	4 min
Bodø kommune KØngens gate	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

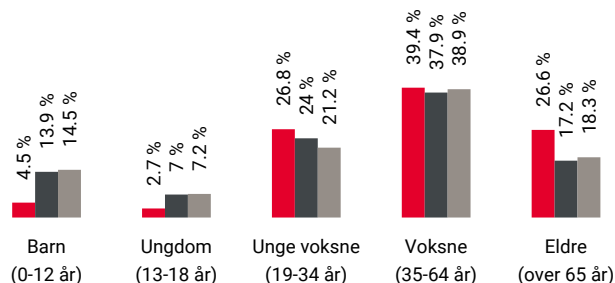
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.4 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 ... 21 barn	9 min 0.8 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Joker Sjøgata Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Prix Storgata Post i butikk	3 min 0.2 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

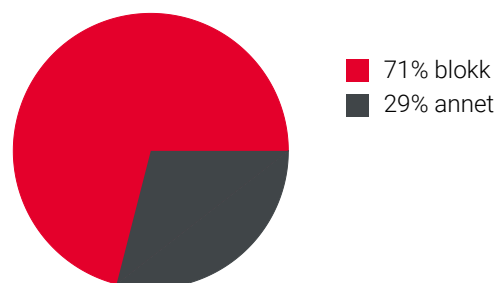
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

 **Kulturtilbud**
Bra 73/100

Sport

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

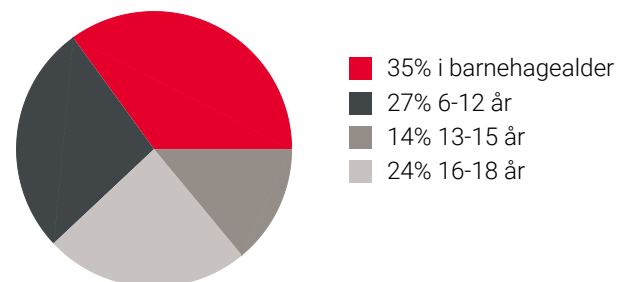
Boligmasse



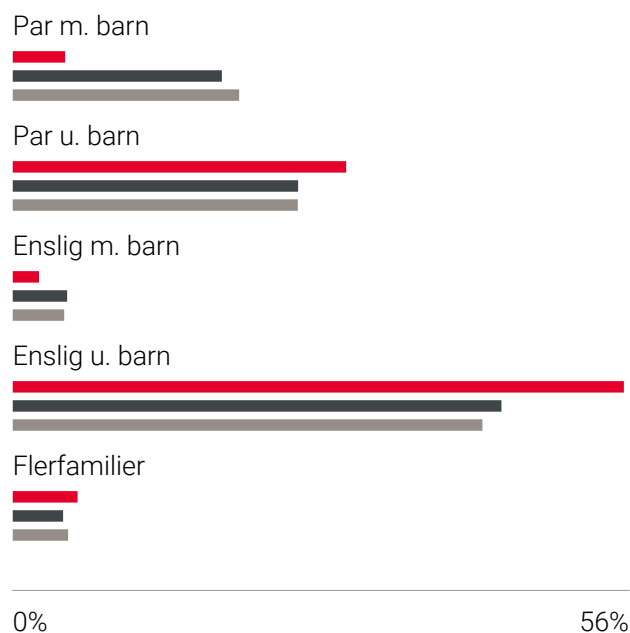
Varer/Tjenester

-  Koch/Glasshuset 4 min 
-  Apotek 1 Tordenskjold 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

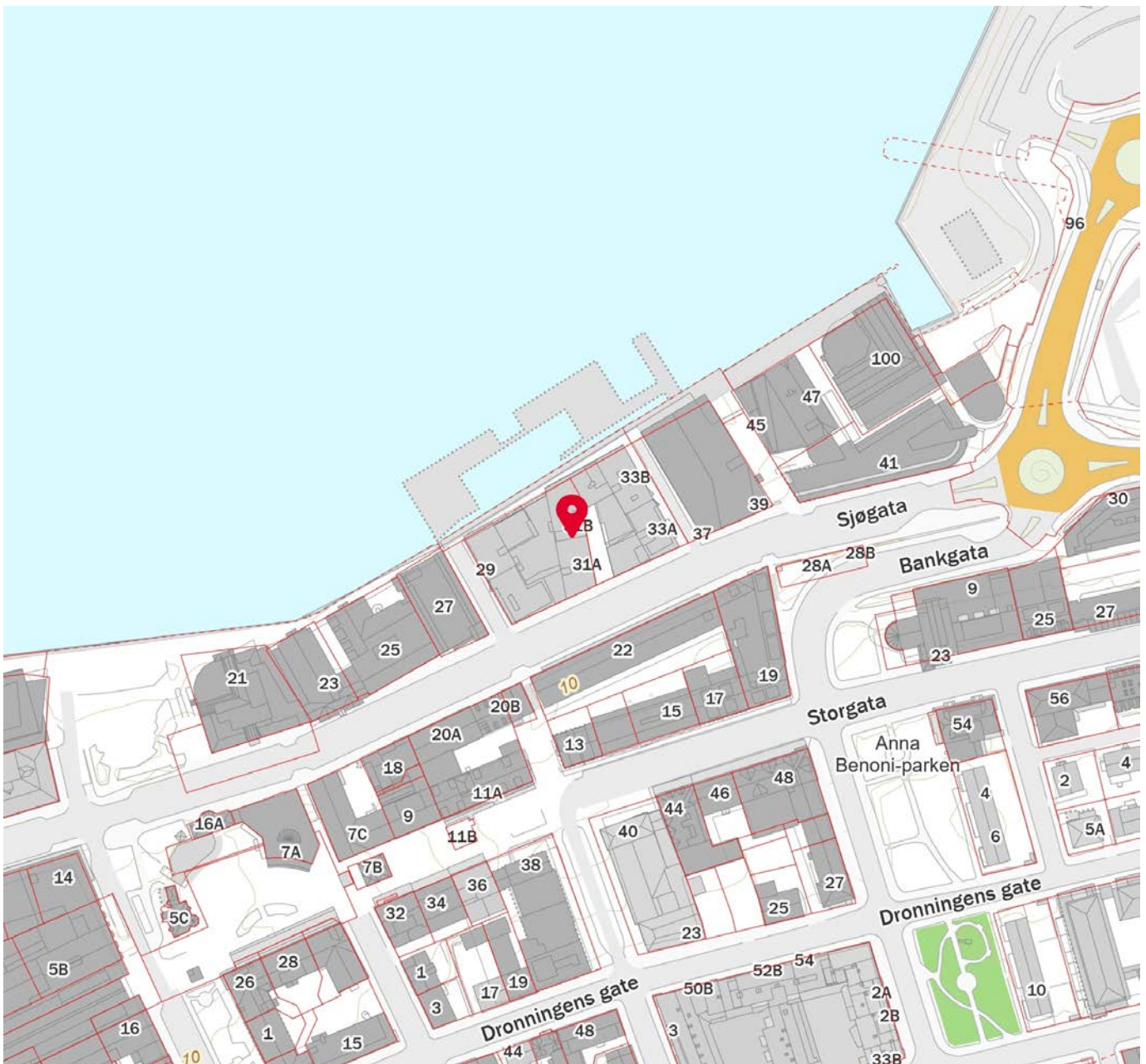


Familiesammensetning

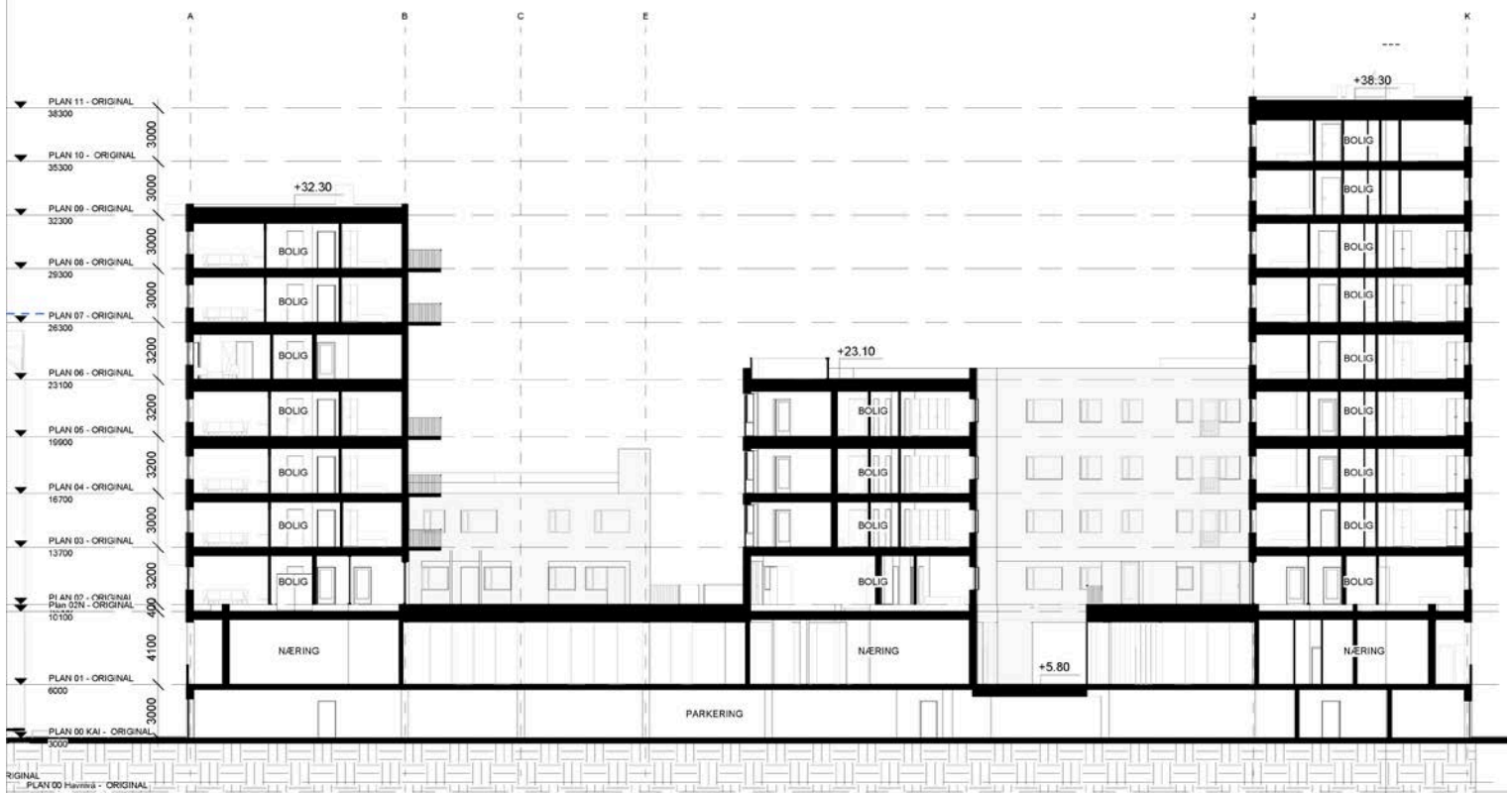
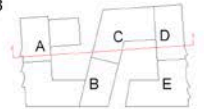


Sivilstand

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



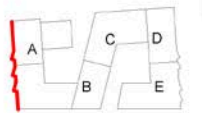
VEDLEGG E18



A41 - Hovedsnitt B-B
1 : 200

PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNUMMER	DATO	SKALA	TEGN. ANSV.	REV. NR.	REV. DATO	ARKITEKT	ROSENDRUGATA 19C
RAMSALT	Langsnitt B-B	RAMMESØKNAD	A41_02	14.06.2016	1:200	JKR / SW			lpo	02/01/2016 23.32.71.00

VEDLEGG E16



A40_04 - FASADE VEST
1 : 200

PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNUMMER	DATO	SKALA	TEGN. ANSV.	REV. NR.	REV. DATO.	ARKITEKT	ROSSENDRIFTA 190
RAMSALT	FASADE VEST	RAMMESØKNAD	A40_04	02.08.2016	1:200	JKR / SW			lpo ARKITEKT	03/16 OSLO 23.32.71.00



LPO
AMMISTRADOR

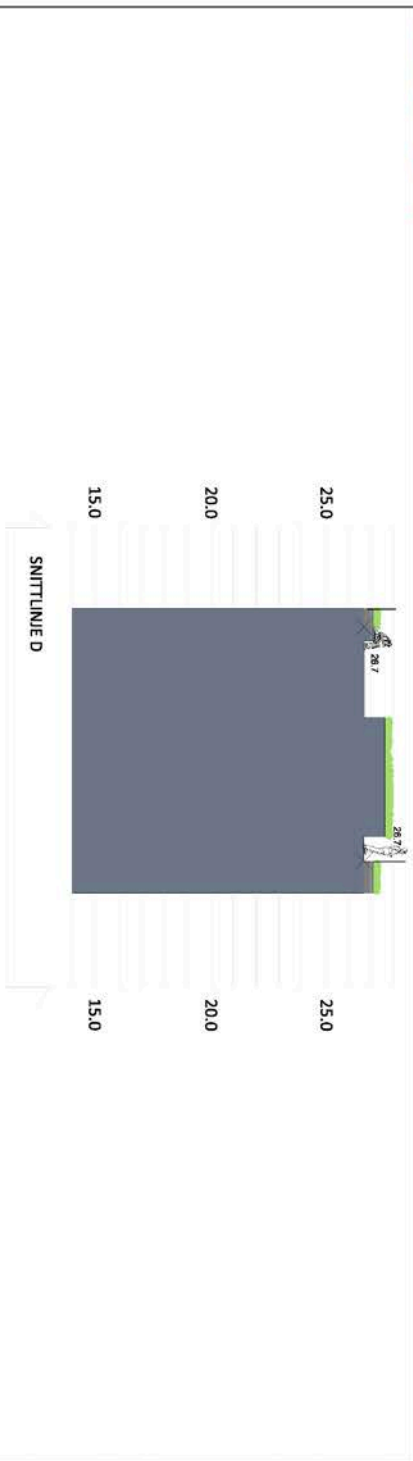
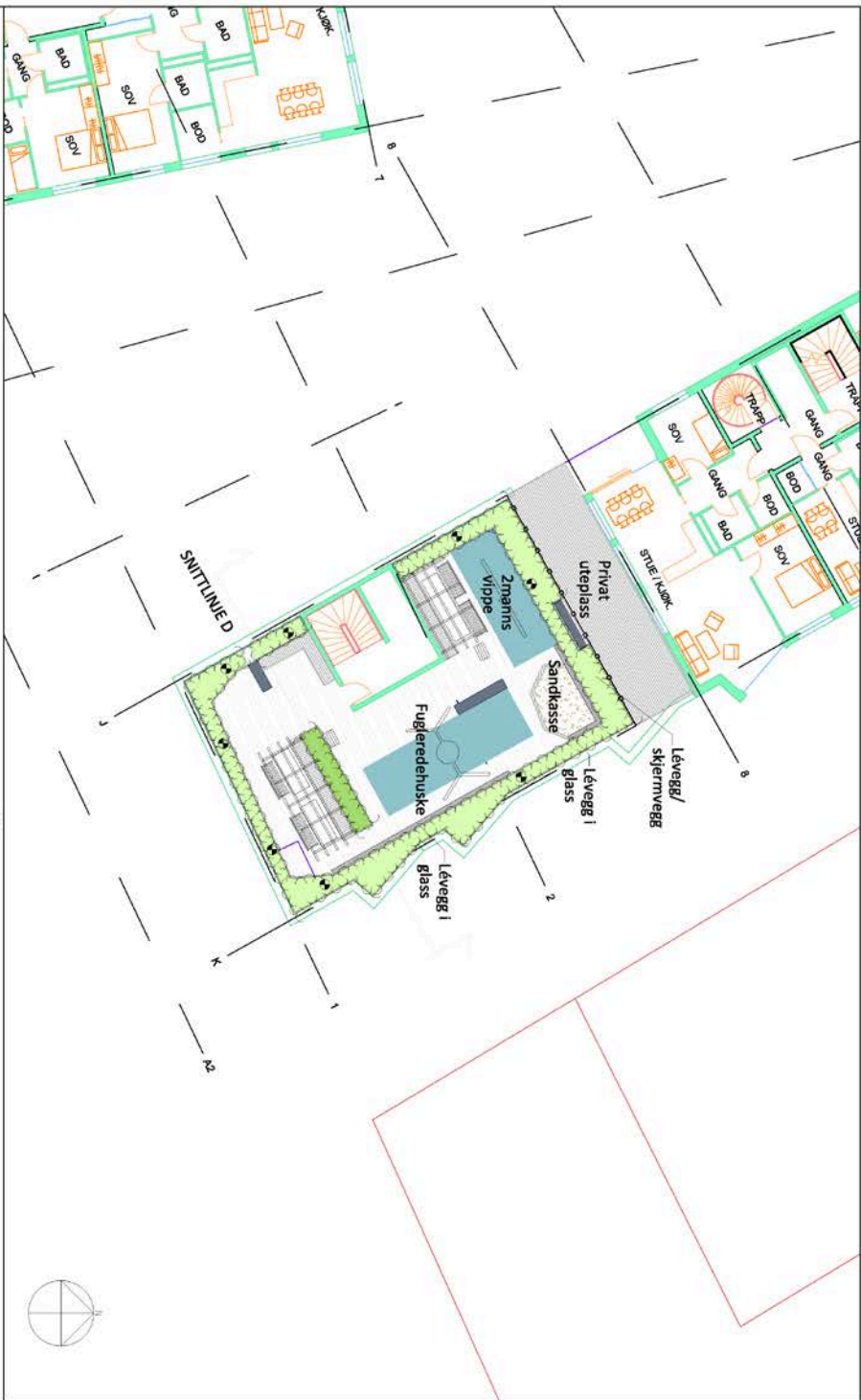
LPO
AMMISTRADOR



PLAN 06 - BRAs
1 : 200 C + 23.1

PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNUMMER	DATE	SKALA	TEGN. AIDNTR	REV. NR.	REV. DATE	ARKITEKT	ROSSENDRIGATA 19C
RAMSALT	PLAN 06 / BRA-s	RAMMESØKNAD	A27_06	22.08.2016	1 : 200	TS / SW			lpo	0258 OSLO 23.32.71.00

VEDLEGG E-21



TEGNFORKLARING

KONSTRUKSJONER

LEVEGG

PERGOLA

UTEND ØIS VVS

SLUK

DEKER OG KANTER

OPPANT, CORTENSTAL

BELEGINGSSTEIN

TREPLATTING

FALLUNDERLAG

VEGETASJON

BUSKFELT

UTSTYR

LYSPULERT, 1 m

BENK

BORD

LUFTSIAKT

SKANSKA AS

Ramsalt, Bodo

FELLES TAKTERRASSE 7. ETG

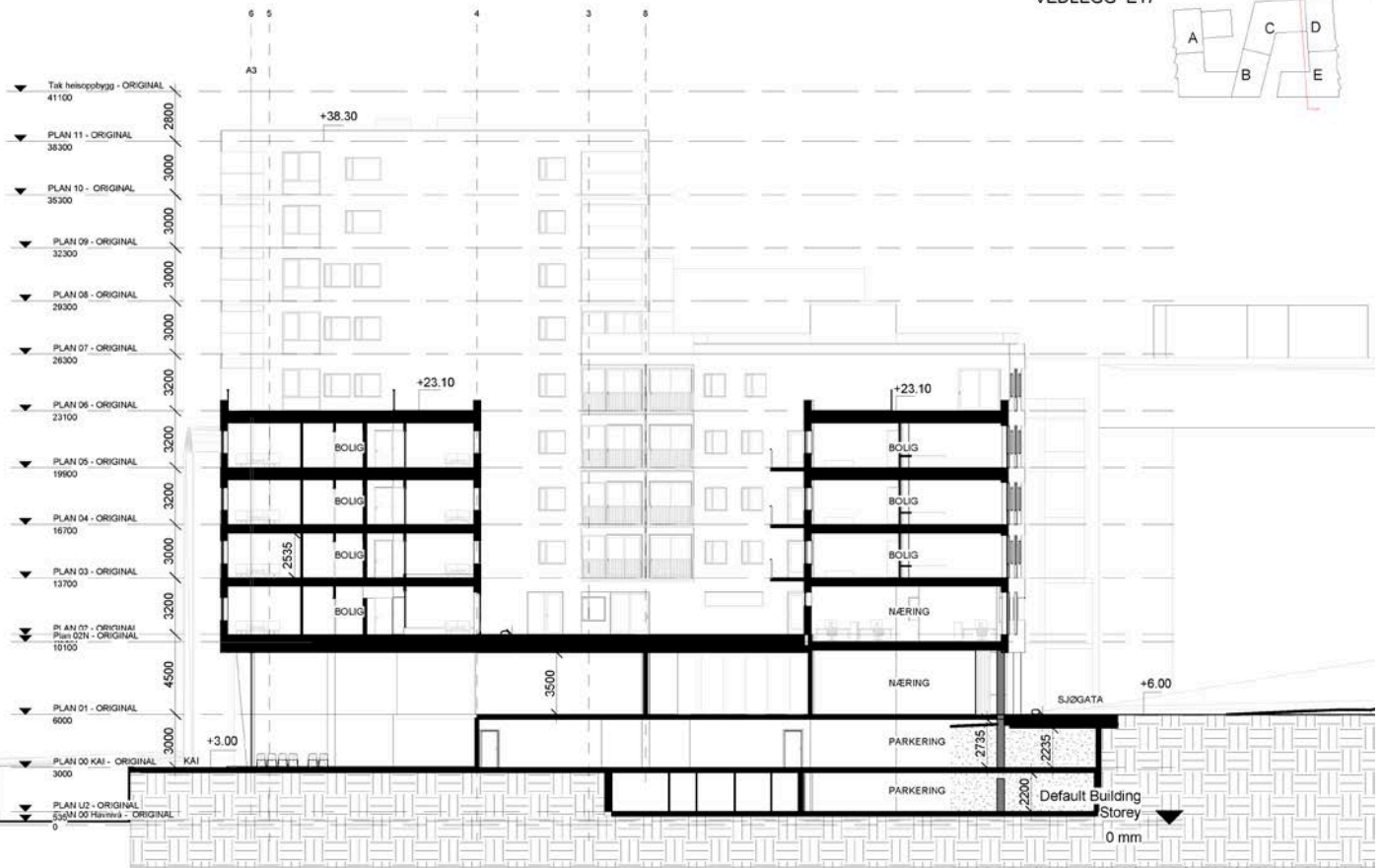
Rammesoknad

IN SITU AS

1606

103

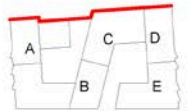
VEDLEGG E17



A41 - Hovedsnitt C-C
1:200

PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNUMMER	DATE	SKALA	TEGN. KONTR.	REV. NR.	REV. DATE	ARKITEKT	ROSENBOGDATA 190
RAMSALT	Tverrsnitt C-C	RAMMESØKNAD	A41_01	14.06.2016	1:200	JKR / SW			lpo	0351 ORLO 23.32.71.00

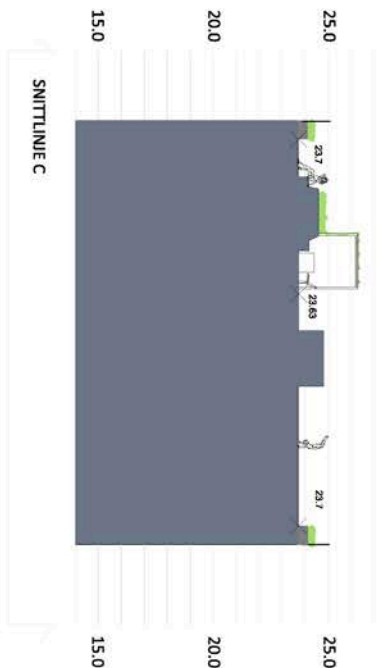
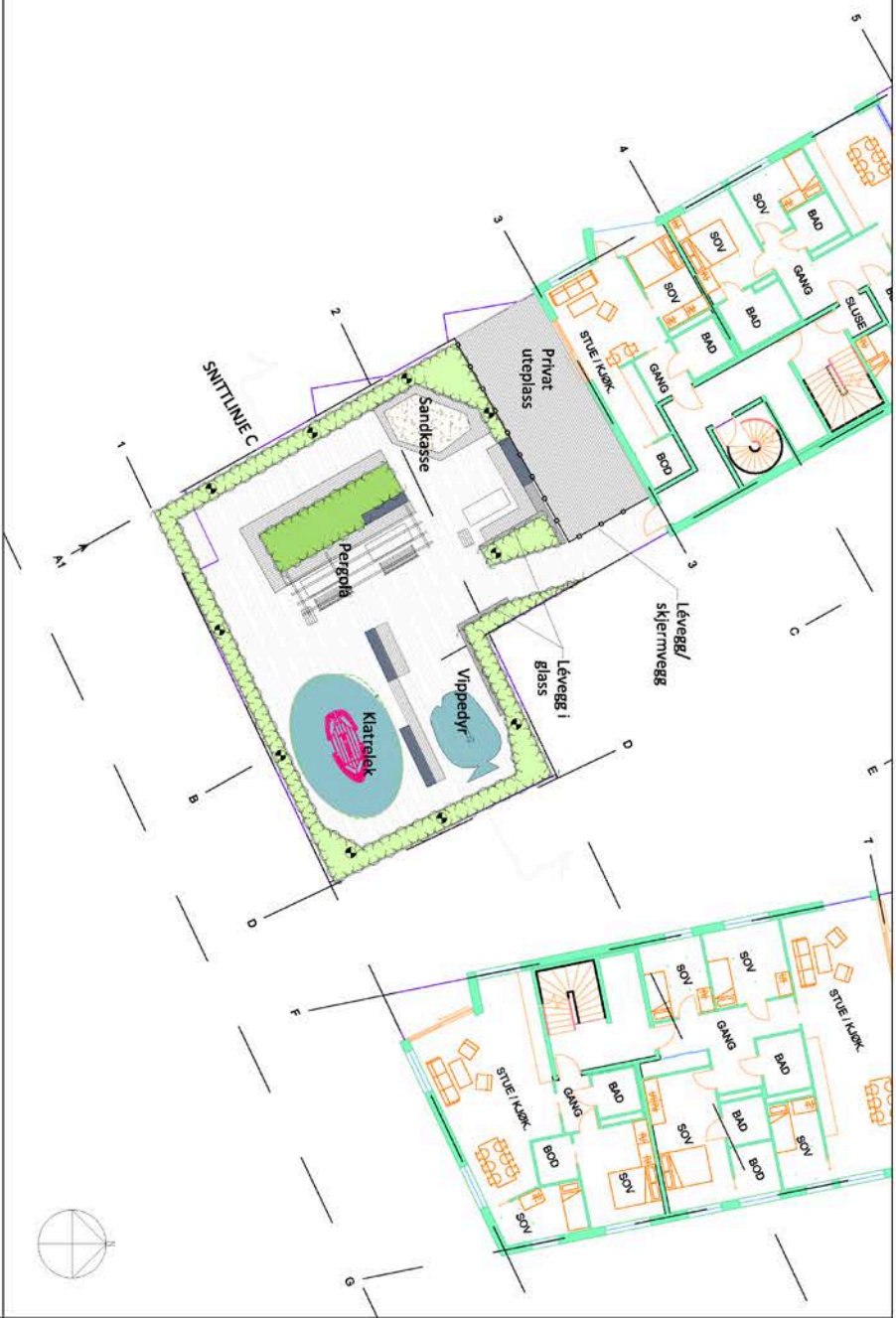
VEDLEGG E13



A40_01 - FASADE NORD
1 : 200

PROJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNUMMER	DATO	SKALA	TEGN. ANSV.	REV. NR.	REV. DATO	ARKITEKT
RAMSALT	FASADE NORD	RAMMESØKNAD	A40_01	22.08.2016	1:200	JKR / SW			lpo ARKITEKT

ROSENDRUGATA 19C
0258 OSLO
23 32 71 00



TEGNFORKLARING

KONSTRUKSJONER

LEVEGG



PERGOLA



UTENDØRS VVS



SLUK



DEKKER OG KANTER

OPPKANT, CORTENSTAL



BELÈGNINGSSTEIN



TREPLATTING



FALLUNDERLAG



VEGETASJON



BUSKFELT

UTSTYR

LYSPULERT, 1 m



BENK



BORD



LØFTSÅKT



SKANSKA AS

Ramsalt, Bodo
FELLES TAKTERRASSE 7. ETG

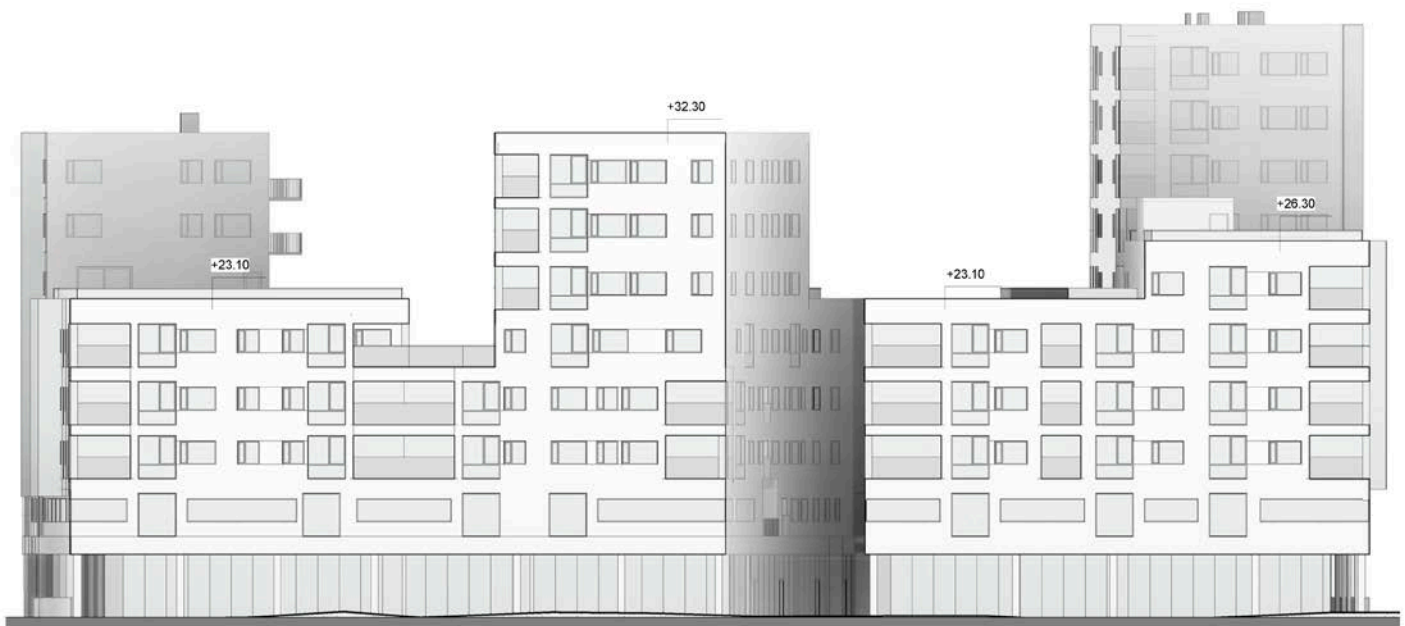
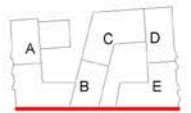
Rammesøknad

IN SITU AS

1606

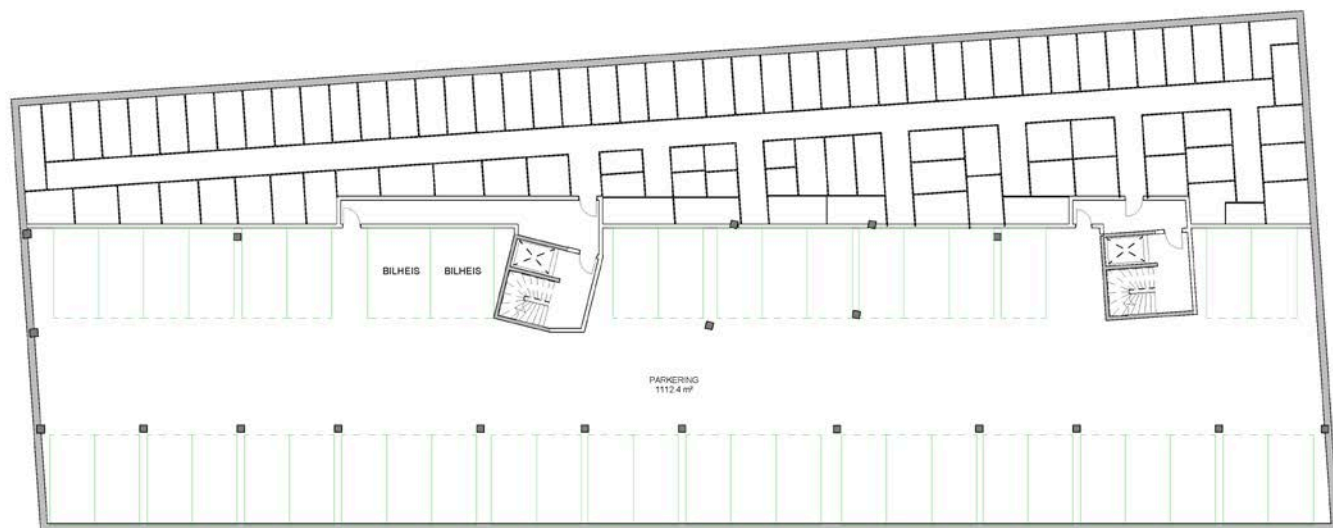
102

VEDLEGG E15



A40_03 - FASADE SØR
1 : 200

PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNUMMER	DATO	SKALA	TEGN. ANSV.	REV. NR.	REV. DATO	ARKITEKT	ROSSENDRAGATA 19C
RAMSALT	FASADE SØR	RAMMESØKNAD	A40_03	22.08.2016	1:200	JKR / SW			lpo ARKITEKT	0378 OSLO 23.32.71.00



PLAN U2 - BRAs
1 : 200 C + 35.3

PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNUMMER	DATE	SKALA	TEGN. AIDNTR	REV. NR.	REV. DATE	ARKITEKT	ROSENDRØGATA 19C
RAMSALT	PLAN U2 / BRA-s	RAMMESØKNAD	A27_U2	02.08.2016	1 : 200	TS / SW			lpo ARKITEKTER	0378 OSLO 23.32.71.00





LPO ARKITEKTER AS
Jan Knoop
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

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

Ferdigattest

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

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

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

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

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Birger Juliussen Gjerstad
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

RAMSALT BOLIGSALG AS
RAMSALT NÆRING AS

Postboks 214
Postboks 3

8001
8001

BODØ
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

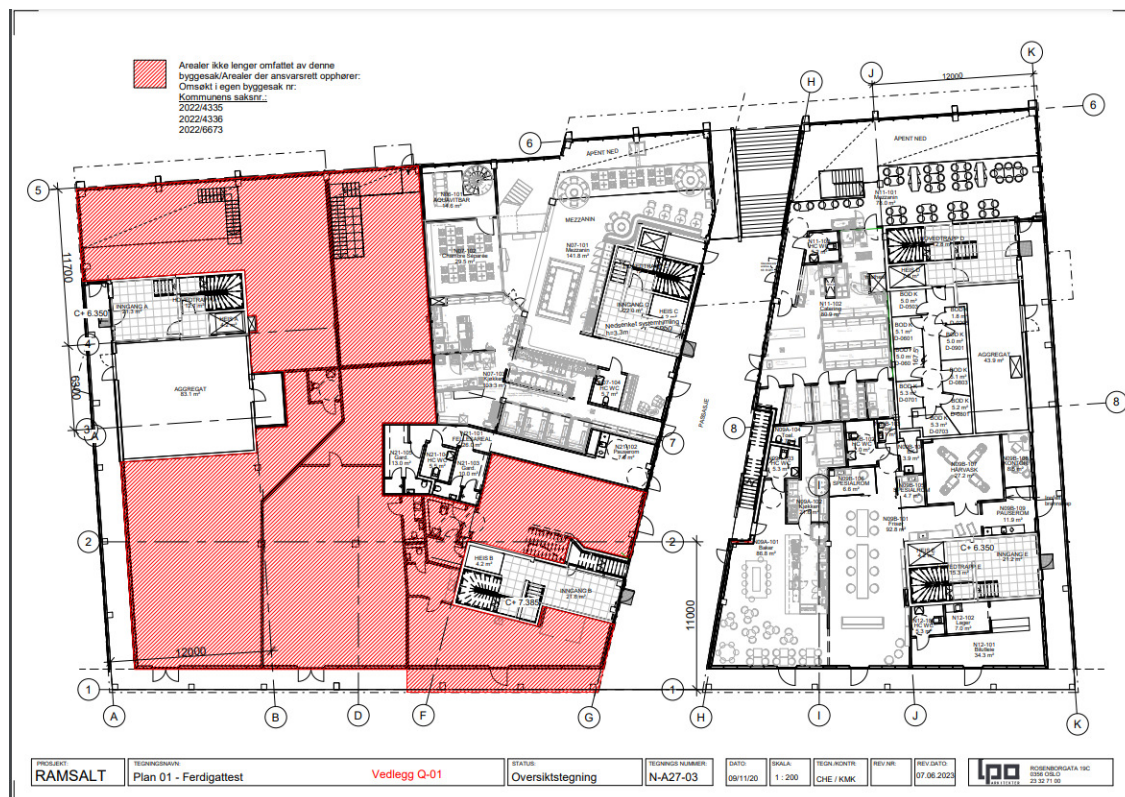
Orgnr.:
972 418 013

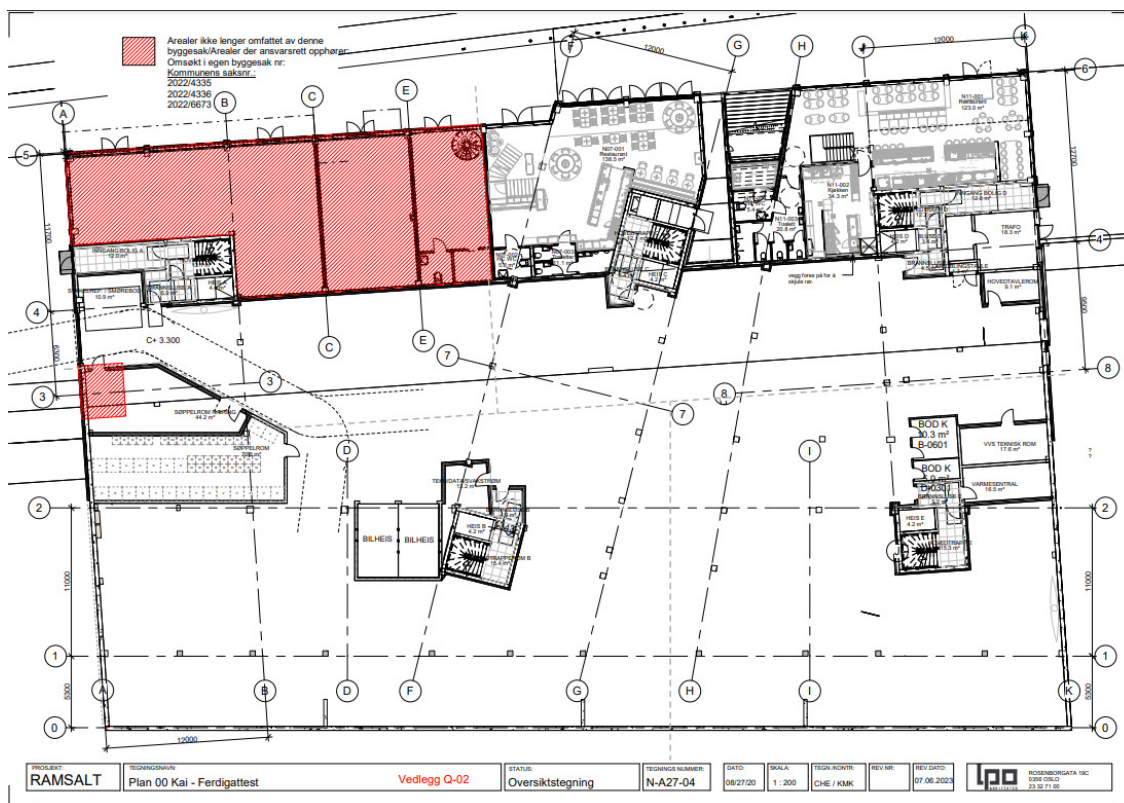
SAKSBEHANDLING

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 skjermdump av plantegninger under. De skraverte arealene inngår ikke i søknaden om ferdigattest.





ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen til følge 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.

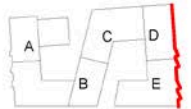


Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/4745//



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.

VEDLEGG E14



A40_02 - FASADE ØST
1 : 200

PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	STATUS	TEGNINGSNUMMER	DATO	SKALA	TEGN. ANSV.	REV. NR.	REV. DATO.	ARKITEKT	ROSSENDRIFTA 190
RAMSALT	FASADE ØST	RAMMESØKNAD	A40_02	02.08.2016	1:200	JKR / SW			lpo ARKITEKT	0251 ØSLØ 23.32.71.05

HUSORDENSREGLER FOR RAMSALT BORETTSLAG

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

1. Formål

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

2. Ro

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

(1) Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir 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, varmepumpe eller lignende.*

4. Orden i fellesområder

- (1) Barnevogner, sykler, sportsutstyr osv. skal ikke settes i felleskorridorer/fellesområder, utenfor inngangsdører eller trapperom. Dette er svært viktig i forhold til bl.a. brannsikkerhet.
- (2) Gjenstander som hensettes på fellesområder vil kunne bli fjernet som søppel uten forvarsel.
- (3) Matter og møblering foran/ved inngangsdør/i fellesarealer er ikke tillatt, da dette er til hinder for vasking, og brannsikkerhet.
- (4) Dørmatter foran egen dør tillates, men beboer må da være bevisst at rengjøring må utføres jevnlig på egenhånd. Vaskebyrå vil ikke vaske under matter eller tett inntil.
- (5) Oppheng av bilder/pynt i trapperom og fellesarealer er ikke tillatt.
- (6) Julebelysning på altan skal ikke være til sjenanse, og skal være i gult eller hvitt lys.
- (7) Lek og unødig opphold i trapperom, fellesganger og garasje er ikke tillatt.
- (8) Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesarealer og dette gjelder også garasjen og utendørs.
- (9) Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.
- (10) Utsmykking/møblering av fellesområdet skal gjøres i regi av styret og det er ikke opp til den enkelte å plassere ut pynt eller møbler f.eks. i inngangspartier.
- (11) Retningslinjer for sortering av søppel/avfall skal følges. Det henger tydelig informasjon om dette i avfalls/miljørømmet.
- (12) Selv om vi bor i et borettslag og blant annet har en aktiv vaktmestertjeneste er det fint om alle bidrar til å ordne opp/rydde opp dersom noen observerer avvik.

5. Låsing

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

6. Garasje/parkering

- (1) Parkeringsplass i garasje skal kun benyttes til biler/motorkjøretøy o.l. Dette er viktig for brannsikkerhet samt at garasjeanlegget generelt er trangt. Biler skal parkeres så langt inn på egen plass som praktisk mulig.
- (2) Beboerne skal påse at porten til garasjeanlegget holdes lukket og melde ifra til styret dersom det oppstår feil på automatisk lukking.
- (3) Barn skal ikke oppholde seg i garasjeanlegget uten tilsyn av voksne.
- (4) Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil inne i garasjeanlegget, da ventilasjon og sluker ikke er dimensjonert for dette. ~~Parkeringsanlegget er ikke utstyrt med sluker.~~
- (5) Oppsatte strømuttak i garasje/parkering er kun ment for utstyr som f.eks. støvsuger.
- (6) Andelseier som ønsker å lade bil plikter å knytte seg til etablert og godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil. Installasjon av lader skal gjøres i henhold til gjeldende avtale og standardisert løsning.

6-2 Retningslinjer for utleie av garasjeplass:

- (1) Borettslaget eier og gir bruksretten (sammen med andelen).*
- (2) Hvis plassen leies ut skal dette meldes til styret.*
- (3) Andelseier må selv ordne tilgang til garasjen for leietaker.*

7. Avfall

- (1) Avfall må ikke plasseres rundt i søppelrom/søppelanlegget, i garasje eller i og rundt bygget for øvrig. Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder avfall må beboerne kjøre bort selv.*
- (2) Avfall må sorteres og legges i anviste søppelcontainere. Manglende sortering påfører borettslaget ekstra kostnader.*

8. Dyrehold

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

9. Brannvarsling

- (1) Det er felles brannvarsling i borettslaget med direkte kobling til Salten Brann. Skulle alarmen i den enkelte leilighet utløses av røyk fra mat el. og denne er falsk, må eier umiddelbart ringe Salten Brann og avbryte utrykning.*
- (2) Ved falsk alarm og utrykning vil den enkelte eier bli belastet med kostnadene fra Salten Brann. Instruks og orienteringsplan henger ved inngangsdørene i 1 etg.*

10. Komfyrvakt

- (1) Komfyrvakten overvåker koketoppens temperatur og endringen av den. I en farlig situasjon avgir komfyrvakten en alarm og slår av koketoppen.*
- (2) Rengjør varmesensoren ved å tørke av den med en klut fuktet med såpevann. Bruk en klut som ikke loer.*

11. Energiavlesning

- (1) Andelseier avleser energimålere(varmtvann/fjernvarme) hvert år ca. den 30/11 (hvis ikke annet er avtalt) og rapporterer dette inn via eget nettsted (eller innhentes av styret eller person utpekt av styret). Måler vil da bli avregnet mot akonto innbetalingen som er foretatt av Andelseier.*
- (2) Ved manglende avlesning og innrapportering må det påregnes ett ekstra gebyr fastsatt av borettslagets styre.*
- (3) Andelseier (ev. styret) avleser strømmåler for elbil hvert år. Styret bestemmer når dette gjøres. Kostnaden vil bli fakturert Andelseier etter forbruk.*

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

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

12. Grilling

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

13. Generelt

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

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

VEDTEKTER

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

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§1-1 Formål

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

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

§1-3 Medeierskap og utbygging

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

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

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

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

Kapittel 2. Andeler og andelseiere

§2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

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

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

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

§2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 3. Forkjøpsrett

§3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres

gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

§3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

§3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

Kapittel 4. Boret og bruksoverlating

§4-1 Boretten

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

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

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

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

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

§4-2 Parkering og boder

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

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

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

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

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

§4-3 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

Kapittel 5. Vedlikehold

§5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

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

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

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

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

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

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

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

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 6. Pålegg om salg og fravikelse

§6-1 Mislighold

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

§6-2 Pålegg om salg

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

§6-3 Fravikelse

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

Kapittel 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§7-1 Felleskostnader

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

Felleskostnadsbrøken er satt sammen av to hovedgrupper. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA. De øvrige utgifter er fordelt lik.

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

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

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

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

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

§7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Kapittel 8. Styret og dets vedtak

§8-1 Styret

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

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

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

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

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

§8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§8-3 Styrets vedtak

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

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

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

§8-4 Representasjon og fullmakt

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

§8-5 Elektronisk kommunikasjon

- (1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.
- (2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.
- (3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.
- (4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev.
- (5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

Kapittel 9. Generalforsamlingen

§9-1 Myndighet

- (1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

§9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

§9-5 Møteledelse og protokoll

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

§9-6 Stemmerett og fullmakt

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

§9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

Kapittel 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§10-2 Taushetsplikt

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

§10-3 Mindretallsvern

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

Kapittel 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

§11-2 Forholdet til borettslovene og eierseksjonsloven

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

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

Redaksjonelle endringer utført mars 2024:

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

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

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

INGEN endring på innhold i teksten til opprinnelige vedtekter.

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 18.11.25 Side 1 av 3

Ramsalt Borettslag	V ³ r ref.:	219/70
Sjngata 33 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
8006 BODd	Eiere:	Britt Erna Buschmann
Organisasjonsnr: 921 338 600	Andelsnr:	70

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 8 959

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter L ³ n 2	4 806
	Drift/vedlikehold- brnk	1 166
	Avdrag l ³ n 2	603
	Fellesutgifter-lik fordeling	1 984
M ³ ler:	219 Fjernvarme: Enhet: 219/70 (219 - 70)	200
	219 Varmtvann: Enhet: 219/70 (2192 - 70)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 133 291	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 137 749
Klient ajourf. l ³ n:	301 002 578,61	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	264 387 387

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12139335242, Dnb Nor Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.11.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 18.11.2025: 144 526 324

Andel av saldo: 0

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2069)

Flytende rente

Har avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 12139641637, Dnb Nor Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.11.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 18.11.2025: 107 722 109

Andel av saldo: 1 133 292

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2069)

Flytende rente

Har avtale om Individuell nedbeIN mulig

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Patrick Sundt

Adresse: Sjngata 33 B H0801

Postnr/-sted: 8006 BODd

Telefon: Mob.: +4790097447

E-post: ramsalt@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.11.2025

Utes ³ ende saldo:	9 159		
Felleskostnader:	9 159	Restanse:	9 159
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	1 143 251	Andre inntekter:	0
Annen formue:	12 975	Utgifter:	53 016	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 18.11.25 Side 2 av 3

Ramsalt Borettslag	V ³ r ref.:	219/70
Sjngata 33 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
8006 BODd	Eiere:	Britt Erna Buschmann
Organisasjonsnr: 921 338 600		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	792 000
Andelsnr:	70	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 138/4745
Bygningstype: Hnyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP3130632.
--------------	--------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Fjrste innflytting:	24.04.2020	SS Bnr:	H0403
Heis:	J a	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansiennitet 2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Manuell avregning av energim³ ler (som gjelder varmtvann/fjernvarme) foretas ved eierskifte, og leveres Nobl. Dersom dette ikke mottas fra selger/megler, kan eierskifte ikke gjennomfjres frjr disse dataene er mottatt. - Ta bilde av m³ lerne.
OBS! OBS! M³ ler er montert oppned!

Energim³ ler(varmtvann/fjernvarme) fjernavleses for avregning en gang i ³ ret. M³ ler avregnes da mot akonto innbetaling fra eier.

Reklamasjoner/feil/mangler som gjeder leiligheten, skal innrapporteres via Homemaker:

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

P³ ekstraordinr generalforsamling i desember 2021. Ble det vedtatt at Ramsalt 1 brl. og Ramsalt 2 brl. skal fusjoneres fra 1/5-2022.

Kjpper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfjrer.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele m³ neden. For mye innbetalt vil bli refundert n³ r eierskifte er foretatt i v³ re systemer.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt p³ det l³ net ved flytende rente, to ganger i ³ ret. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfjrer for nJ rmere informasjon.

Borettslaget har inng³ tt avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld p³ boligen. Renten p³ fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter l³ nerenten i banken til borettslaget igjennom ³ ret. Andelseierne blir ikke varslet om endring p³ l³ nerenten. For beboerne vil dette medfjre at faktura p³ felleskostnadene som sendes ut kan variere fra m³ ned til m³ ned. Faktiske utgifter til renter/avdrag p³ fellesgjeld vil bli avregnet mot m³ nedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom ³ ret. Avregningen vil skje ³ rlig pr 31/12.

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv m³ tegnes og betales selv av eier.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden p³ avtalen er 6 m³ neder, men m³ fremlegges generalforsamling for endelig avgjrlse.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 18.11.25 Side 3 av 3

Ramsalt Borettslag

V³ r ref.: 219/70

Sjngata 33 B

Type: Tilknyttet Borettslag

8006 BODd

Eiere: Britt Erna Buschmann

Organisasjonsnr: 921 338 600

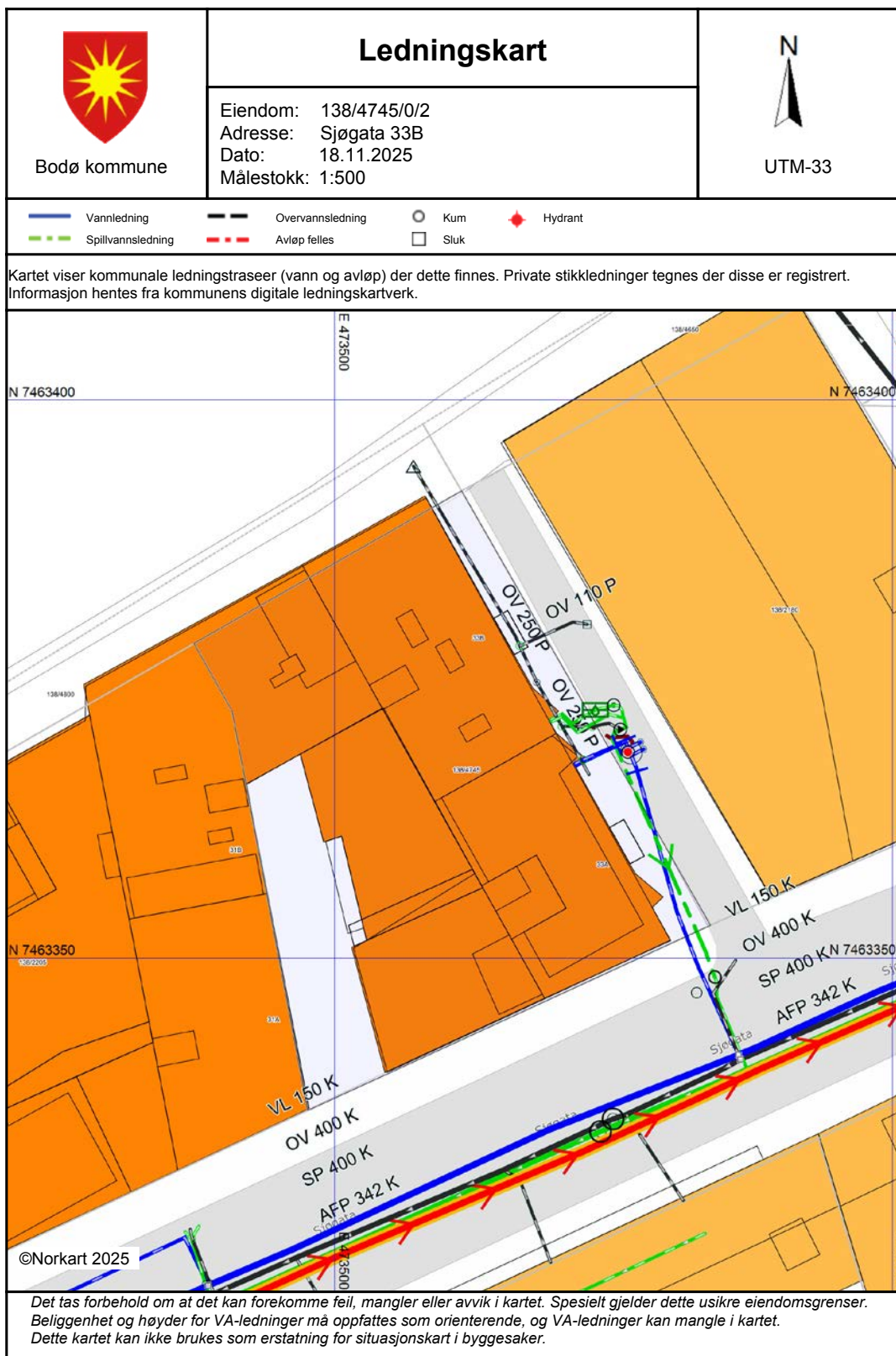
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

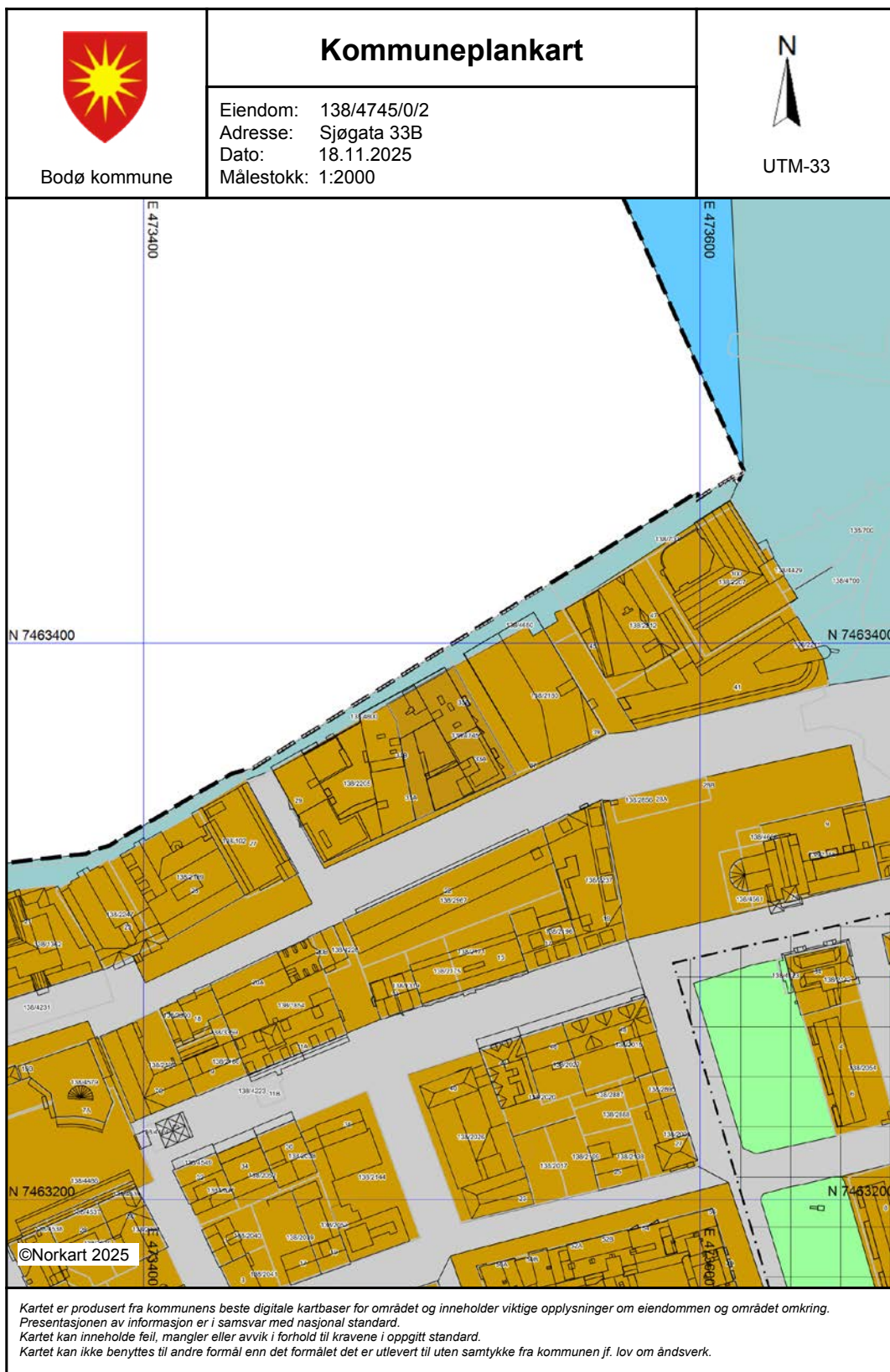
Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig bygge³ r. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye m³ leregler som Nobl ikke har kontroll p³. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

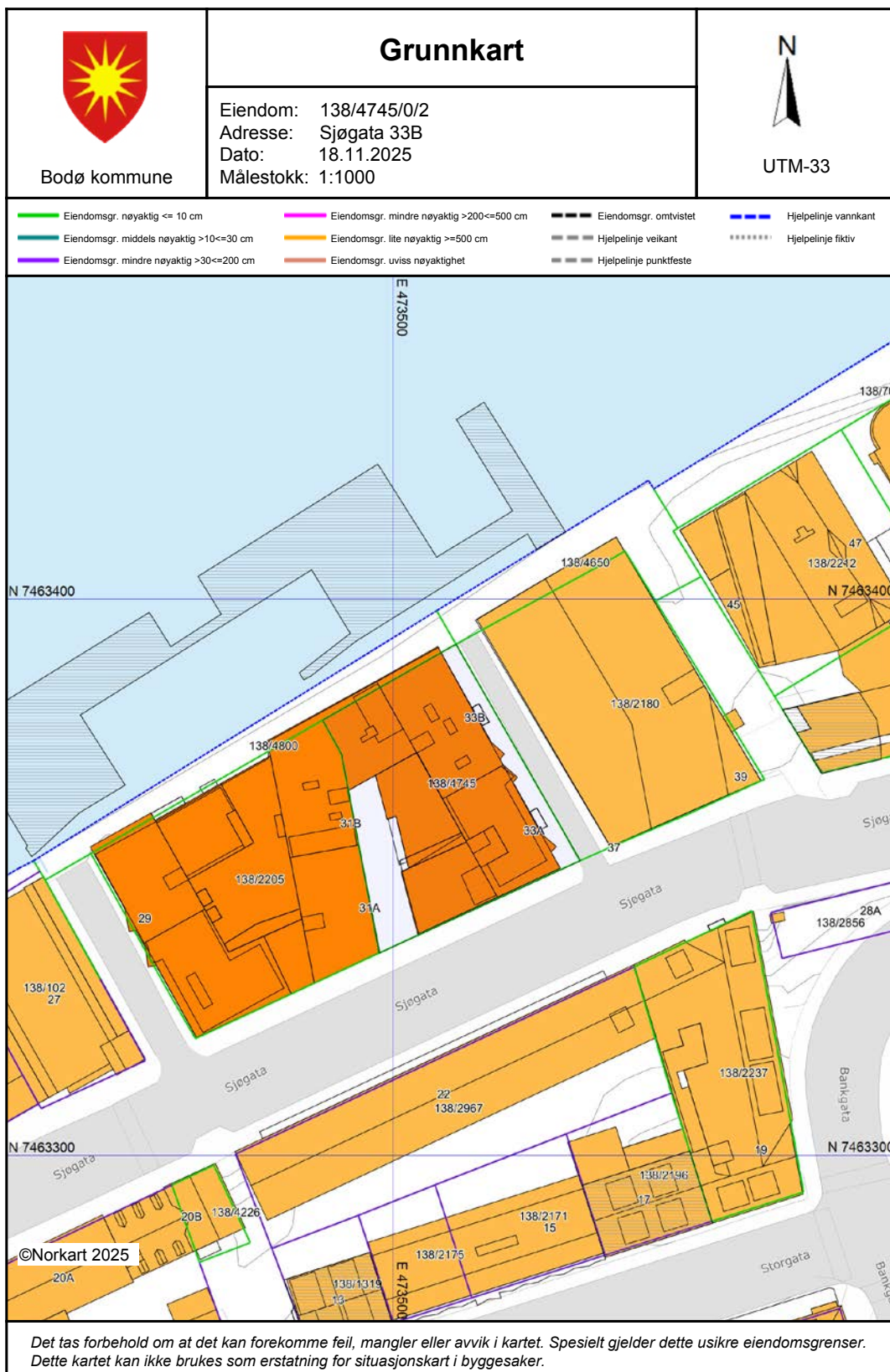
Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

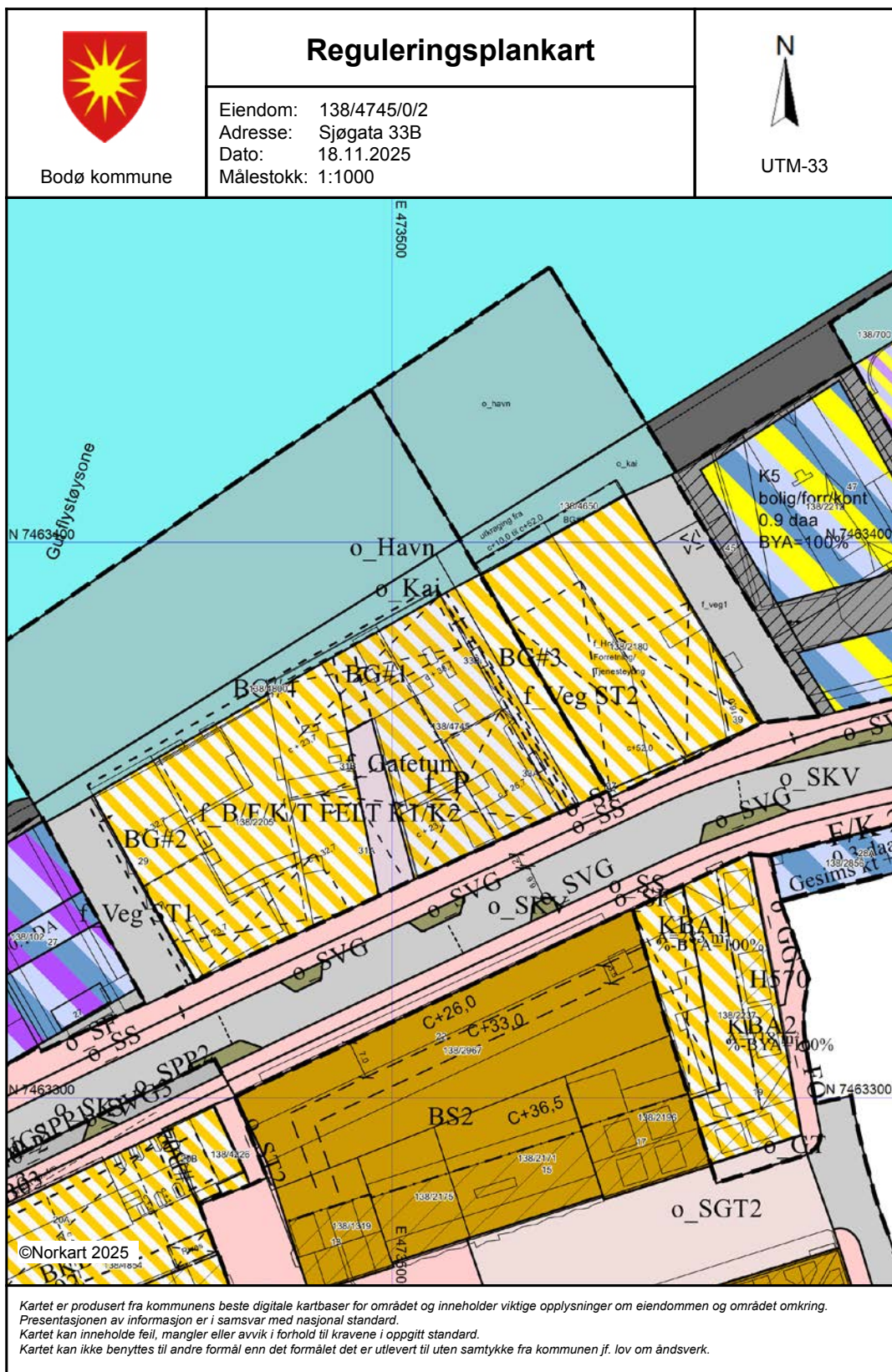
Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier m³tte p³ regne ³ betale utrykningen.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.











Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

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

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014021 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014021)
Navn	Sjøgata 29-33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9811/2014021_best.pdf
Delarealer	Delareal 104 m² Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg Delareal 1 244 m² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Felt navn f_B/F/K/T FELT K1/K2 Delareal 176 m² Formål Gatetun Felt navn f_Gatetun

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014021 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2014021)
Navn	Sjøgata 29-33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9811/2014021_best.pdf
Delarealer	Delareal 1 046 m² Formål Parkering Felt navn f_P



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sjøgata 33B
8006 BODØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johnny Sivertsen**Telefon:** 996 46 718
E-post: johnny.sivertsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre