

Velkommen til

Hammarn 14, 8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hammarn 14
8003 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000,-	**BRA/BRA-i**	100 / 95 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 691 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	2 224 652,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 915 742,-	**Byggeår**	2008
Felleskostnader pr. mnd.	kr	16 410,-	**Etasje**	5

Energimerke C

Velkommen til Hammarn 14 - En stor og flott 4-roms leilighet i meget populære Bodø Panorama 2, beliggende i Vestbyen, like utenfor bykjernen.

Her bor man med fin gangavstand til det meste av fasiliteter som sentrum med butikker, kafé- og kulturliv, Breivika bystrand, treningsfasiliteter, Bodø lufthavn, moloen mm.

Leiligheten er gjennomgående og har 2 balkonger på totalt 45 kvm, med pen utsikt og gode lys og solforhold.
Garasje med muligheter for el.billader. Heis i bygget!

Andelseiere har mulighet for å betale ned på fellesgjeld (IN-ordning), slik at man kan få betydelig lavere månedlig felleskostnad! Ved utkjøp av fellesgjeld vil felleskostnadene bli på ca. 6631,- basert på dagens vilkår.
Leiligheten inneholder entré, gang, stue, flott kjøkken, flislagt bad og 3 soverom. Opprinnelig 2 soverom, hvorav det største er pdd. delt til 2 soverom. Bod i 3.etg.
Store vinduer og god takhøyde gir en god romfølelse i boligen. Gasspeis i stuen gir både hygge og varme.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hammarn 14, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 19 i Bodø Panorama 2 Borettslag, org.nr. 992362960, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 914 652,-
Prisantydning	kr	2 690 000,-
Andel fellesgjeld	kr	2 224 652,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 915 742,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 923 642,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 16 410,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker renter på andel fellesgjeld, internett/kabel-tv, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Renter Lån 2: 3 256,-
Drift/vedlikehold: 4 596,-
Renter Lån 3: 3 267,-
Renter Lån 1: 3 256,-
Avsetning vedlikeholdsfond: 641,-
Kontrakt årsavgift og vedlikehold gass: 292,-
TV/Internett: 702,-
Måler: Bodø Panorama II - GASS: Enhet: 347/19 (3472 - 19): 400,- (avregnes mot faktisk forbruk)

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

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 189 220 072,- pr 10-04-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 82104968224, Dnb Nor Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.16% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 10.04.2026: 46 814 514
Andel av saldo: 740 688
Første termin: 31.12.2019
Neste avdrag: 31.03.2039 (siste termin 30.09.2058)
Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin. Mulighet for Individuell Nedbetaling.

Lånenummer: 821049682, Dnb Nor Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.16% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 10.04.2026: 49 629 944
Andel av saldo: 740 688
Første termin: 31.12.2019
Neste avdrag: 31.03.2039 (siste termin 30.09.2058)
Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin. Mulighet for Individuell Nedbetaling.

Lånenummer: 8210496822, Dnb Nor Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.16% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 10.04.2026: 42 817 400
Andel av saldo: 743 276
Første termin: 31.12.2019Neste avdrag: 31.03.2039 (siste termin 30.09.2058)
Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin. Mulighet for Individuell Nedbetaling.

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 1 274 428
Borettslaget budsjetterer 2026 med et underskudd på kr. -72 818

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 31.03.2039 på lånene.

IN-Ordning
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.

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø

eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 95 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 100 m²
TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje
5. etasje | BRA-i: 95 m²
Underetasje | BRA-e: 5 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 - Leiligheten har opprinnelig 2 soverom, hvor hovedsoverom er omgjort til 2 soverom. Dette avviker fra byggetegninger og matrikkelrapport hos Bodø kommune.
Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
5

Parkering
Egen plass i garasjeanlegg. Infrastruktur til el.billader. Eier må selv betale for boks og tilkobling via borettslagets leverandør. Se hjemmeside for info.

Gjesteparkeringer utenfor bygg og i garasje.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 4610, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 7 851 m². iht. matrikkelrapport av Bodø kommune datert 10.04.2026. Opparbeidet med asfaltert internveier, trapper og grøntareal.

Byggeår
2008 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

5. etasje
BRA-i 95 m²: Entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og tre soverom.
Utgang til terrasse/balkong fra hhv. stue og ett soverom.

3.etasje
BRA-e 5 m²: Bod

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Leiligheten er opprinnelig 3-roms, hvor det største hovedsoverommet

er omgjort til 2 soverom. Leiligheten er matrikkelført med 2 soverom.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Entré med plass til å henge fra seg klær på klesoppheng.

Stue | Romslig stue med god plass til sofagruppe og spisestue. Store vindu som slipper inn godt med naturlig lys i rommet. Sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Utgang til romslig balkong på 35 kvm med god plass til sittegruppe og tilhørende møblement.

Kjøkken | Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Bad | Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

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

Avløpsrør | Det er avløpsrør av støpejern. Stakeluke er plassert i kjeller.

Ventilasjon | Boligen har balansert ventilasjon. Montert i himling i entre.
Byttet filter april 2026.

Varmtvannstank | Det er sentralanlegg for varmt vann. Felles berederløsning.

Elektrisk anlegg | Automatsikringer og 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over 8 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

TG2 - Innvendig:
- Parkett stue: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Ventilasjon: Vurderingen er basert på at ventilasjonsanlegg er over 15 år, og selv om anlegget fungerer slik det skal per i dag kan det på grunn av alder plutselig oppstå vedlikehold/utskiftningsbehov.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Boligen har ingen TG3.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å

lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1 - Feil eller skader på bad/våtrom: Lidt av fugemassen var slit bort i overflaten. Tiltak eller feilen/skaden er utbedret: Øverste del av gammel fuge masse fjernet. Ny fugemasse lagt i. Arbeid utført av Proffkeramikeren Bodø AS i 2026.

Pkt. 11 - Arbeid på vann og avløp: installert aqualarm. Arbeid utført av vet ikke, bestilt av borettslaget i 2025.

Pkt. 17 - Arbeid på det elektriske anlegget: Montert 3 lamper i kjøkken, og spot i smale del av stue. Arbeid utført av Elektro i 2019.

Pkt. 20 - Boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår: Deling av et soverom i to.

Pkt. 24 - Radonmåling på eiendommen: Utført i 2025. 23 Bq/m3.

Pkt. 31 - Feil på tilbehør som følger med eiendommen: Defekt varmeovn i stue, som er skiftet. Utført av Elektro. Installert ny oppvaskmaskin, finner ikke data på hvor når, tror det var i 2024. Utført av Elkjøp. Tiltak eller feilen/skaden er utbedret: Montert ny varmeovn i stue. Arbeid utført av Elektro i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur | Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong.

Takkonstruksjon/ taktekke | Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende.

Veggkonstruksjon | Vegger av betong.

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig beslag i metall.

Balkonger/terrasser | Balkong utført med betongdekke, rekkverk i glass og aluminium. Balkongdekke er utført i betong. Rekkverk i glass og aluminium. Terrassearealene er delt opp med blomsterkasser for å dele opp sonene.

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

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

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

Oppvaskmaskin fra 2023 medfølger salget.

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

Viktig informasjon
Borettslaget har egen hjemmeside: https://bp2.no/

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 09.02.2009. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Gasspeis i stuen. Gulvvarme på bad. Balansert ventilasjon. Forøvrig elektrisk. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

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

Radon
Radonmåling på eiendommen: Utført i 2025. 23 Bq/m3.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er 13.02.2003. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Privat septiktank tilhørende borettslaget vest og panorama 2.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse,

alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 1 253 740,- for 2025

Andel felles formue
kr 44 751,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

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

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Lene Duerlund

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 546156
Dato: 03.07.2008
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 546156
Dato: 03.07.2008
Best. om adkomstrett

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 203485
Dato: 07.03.2017
Allmenheten har fri ferdsel langs g/s-vei (Strandpromenaden)
Vedlikehold av området påligger borettslaget
Uteglemt registrert ved tinglysing av skjøte 03.07.2008 med dokumentnummer 546156. Rettet etter tingl. § 18. 07.03.2017 HNJ
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Jordskifte
Dagboknr.: 279331
Dato: 11.03.2026
Bruksordningsregler for bruk av Prinsens gate (Strandvegen)
23-051544REN-JNTR Bodø Panorama
Nord-Troms Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Husordensregler
1. Formål
Husordensregler skal skape gode forhold for alle beboere i borettslaget, de skal verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr og skape et helhetlig preg på eiendommen. Vis hensyn overfor øvrige beboere og de som oppholder seg i bygget.

2. Ro
Andelseier/beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen og på fellesområder mellom klokken 23 og klokken 07.00. På søndager og helligdager skal det være ro frem til klokken 10.00.
Andelseier/beboer må, hele døgnet, ta tilbørlig hensyn til sine naboer.

3. Bruk av fellesområder
Trappeoppganger og korridorer, må ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler. Gjenstander som hensettes i fellesområder, vil bli fjernet som søppel uten varsel. Trappeganger, heis og gjennomgangskorridorer rengjøres av rengjøringsfirma ukentlig. Ganger som kun leder inn til leiligheter, må rengjøres av beboerne.

4. Bruk av uteområder
Fellesområdene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

5. Låsing av ytterdør
Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

6. Kjøring til/fra bygget via Strandveien
Veien nede ved sjøen er en gang- og sykkelvei.
Ferdsel med motorisert kjøretøy kan kun skje i tilknytning til nødvendig transport, for eksempel ved sykdom og inn-/utflytting, og skal da skje i gangfart.

7. Garasje/parkering
Andelseier/beboer skal parkere på tildelt plass i garasjen.
Gjesteparkering skal skje på anviste plasser i garasjen eller på oppmerket plass utenfor bygget. Parkeringsplasser for gjester er kun ment til korttidsparkering. Beboere har ikke anledning til å parkere på parkeringsplasser merket for gjesteparkering. Tilhengere, båter m.v. kan kun hensettes på parkeringsplass som tilhører leiligheten. Oppbevaring av løsøre må skje i egen bod eller på egen parkeringsplass. Løsøre som for øvrig gjensettes i garasjeanlegget, vil bli fjernet som søppel uten varsel.

8. Terrasser/fasader
Endring av bygningens fasader, for eksempel ved montering av utvendige persienner, montering av skillevegger eller innglassing av terrassen, må ikke skje uten samtykke fra styret. Styret vil utarbeide retningslinjer for eventuelle endringer.

9. Avfall/søppelhåndtering
Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget eller for øvrig i eller utenfor bygget. Plastavfall som hentes av IRIS bør ikke henges ut før 1-2 dager før henting. Det er ofte at dyr/fugler hakker løs på sekkene og dette ser ikke pent ut, da det er første møte med borrettslaget. Vi ser det også nødvendig å minne beboere på at søppelanlegget er ment til husholdningsavfall. Store esker, malingsspann, elektroavfall, sekker med klær og diverse småmøbler mm. er den enkelte beboer ansvarlig for å bringe til miljøstasjon. Hver enkelt leilighet er tildelt et søppelkort. Dersom dette tapes er beboer ansvarlig for å kjøpe seg et nytt kort ved å kontakte IRIS-Salten.

10. Dyrehold
Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, forutsatt at husdyrholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder må holdes i bånd i fellesområder i og utenfor bygget. Lufting av hunder må ikke skje på borettslagets lekeplasser.

11. Altan/terrasse
Andelseier kan montere uttrekkbar levegg for egen regning. Og må dekke alle kostnader på eventuelle følgeskader. Styret vil bestille reparasjon, og fakturerer andelseieren i etterkant. Fargen på uttrekkbar levegg må være diskre.

Montering av fast levegg, ut over originalt rekkverk eller levegg, godtas ikke.

Jacuzzi er ikke tillatt i noen form på våre altaner eller terrasser. dette grunnet følgeskader bruken kan gi pga tyngde, vannavrenning og tømming av vann gjennom felles tak nedløp. Og av det generelle miljøet i borettslaget.

Oppsett av større boder er ikke tillatt. Dette vil skape en “uro” i det visuelle miljøet. Større putekasser godtas.

Kullgrill på altan/terrasse er ikke tillatt brukt ut fra brannhensyn. Kun gass- eller elektrisk grill kan brukes. De som ønsker å bruke kullgrill, må trekke ned på våre platter på sjøsiden.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 39 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Håvar Berg Larsen i Byggcon Nord AS den 15-04-2026.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 15.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 13.04.2026
Energiattest, datert 15.04.2026
Vedtekter, datert 06.05.2021
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2026
Protokoll fra årsmøte 2026
Ferdigattest, datert 09.02.2009
Bygningstegninger
Matrikkelrapport, datert 10.04.2026
Grunnkart, datert 10.04.2026
Planopplysninger med link til reguleringsbestemmelser
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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
























Weber






KARIN FOSSUM
CIRKEL KAFFE










BACALAO
























BERG
malerier · tegninger · grafik
94-15.5.1988
AALBORG DANMARK









Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HAMMARN 14

Nabolaget Vestbyen vestre/Breivika - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø lufthavn	Linje 1, 2, 2 N, 100, 200, 300, 400	8 min 0.6 km
Bodø lufthavn		2 min
Bodø stasjon	Linje F7, R75	6 min 2.3 km

SKOLER

St Eysteins skole (1-10 kl.)	79 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Aspåsen skole (1-7 kl.)	354 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	258 elever, 17 klasser	6 min 2.8 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	90 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	280 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		15 min
Bodø videregående skole	1316 elever, 73 klasser	18 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø lufthavn	10 min
Bodø lufthavn P2	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

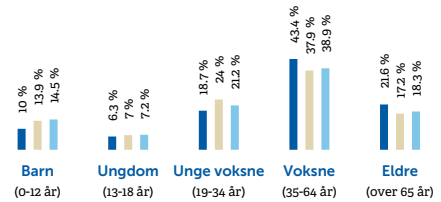
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestbyen vestre/Breivika	1 481	760
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Breivika kulturbarnehage (0-5 år)	81 barn	9 min 0.5 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ...	27 barn	10 min 0.9 km
Asphaugen barnehage (1-5 år)	98 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Vestbyen	PostNord, søndagsåpent	7 min 0.7 km
Coop Prix Moloveien		9 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

GATEPARKERING

Lett 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Gildeskålveien balløkke	Ballspill	3 min 0.3 km
Pelle Molins plass balløkke	Ballspill	7 min 0.5 km
Feel24 Vestbyen		11 min
BBGym Bodø		11 min

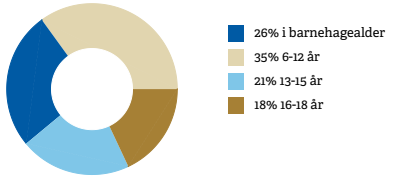
BOLIGMASSE



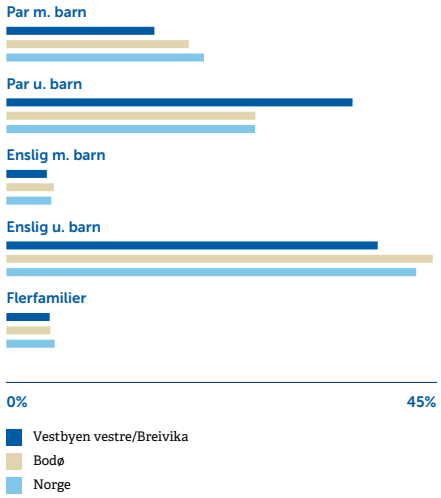
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	18 min
Boots apotek Sentrumsgården	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



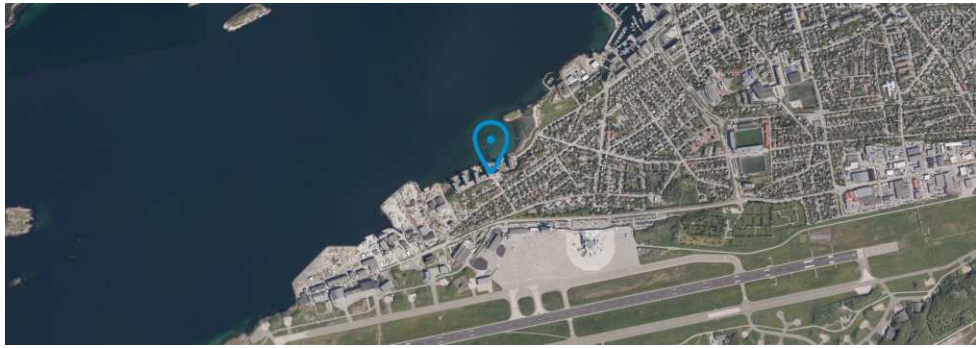
FAMILIESAMMENSETNING

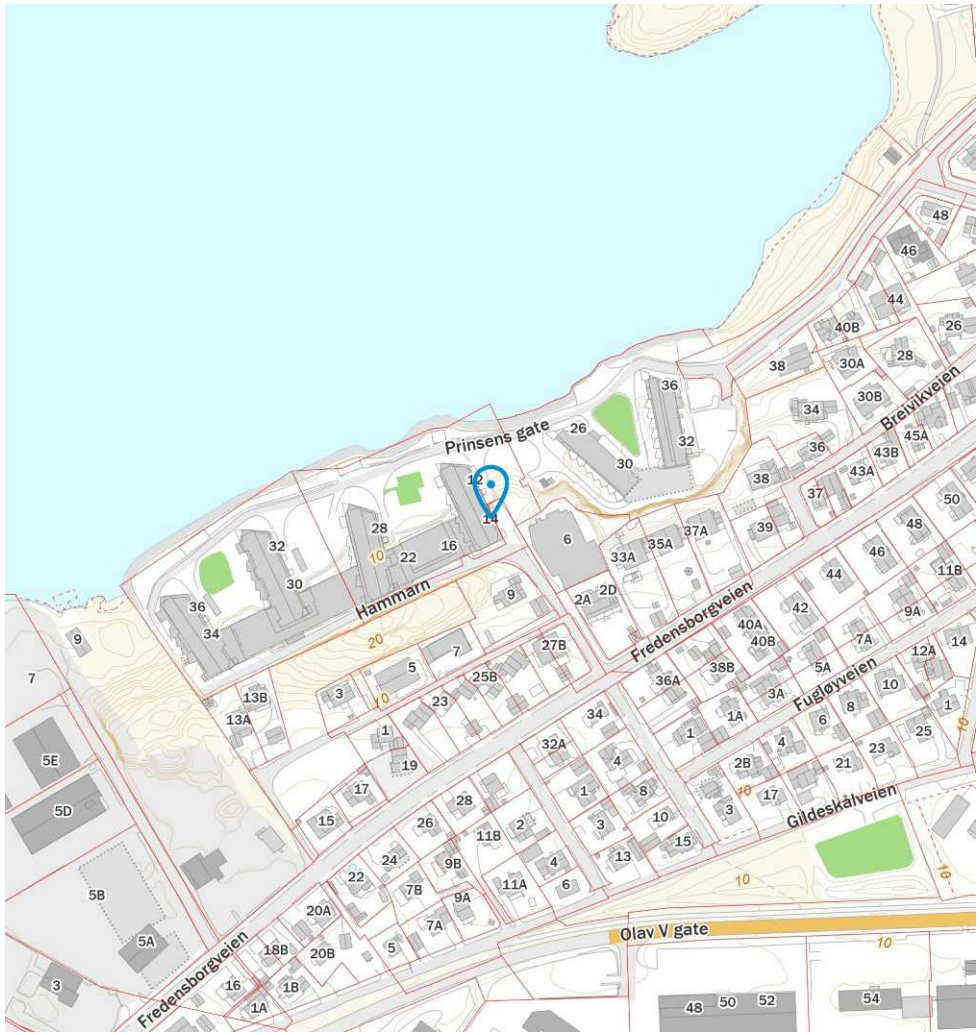


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hammarn 14 , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 4610
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1592 **Eiendomsverdi ref nr:** ZN2720

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

BYGGCON

C
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

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

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Hammarn 14 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4610
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hammarn 14 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4610
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Bygning med arealer over 9 plan, der beskrevne leilighet befinner seg i 5 etasje. Bygningen har heis og felles brannvarslingssystem.

Bygningen er oppført i 2008, med grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong og vinduer i trematerialer. Vegger av betong . Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende.

Bygningen er idag ca 18 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

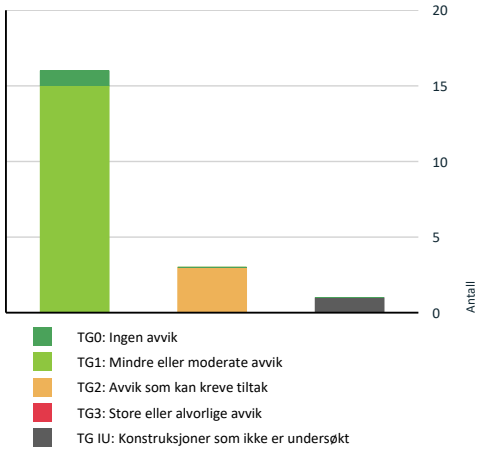
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Et soverom er gjort om til 2 soverom.

Da det ikke foreligger oppdaterte tegninger kan det ikke gis noen garanti på at innredning, tilbygg og bruk er ihht til byggemelding.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Parkett stue	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Hammarn 14 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4610
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

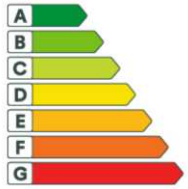
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig beslag i metall.

TG 1 Balkong soverom

Beskrivelse

Balkong utført med betongdekke, rekkverk i glass og aluminium.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongdekke er utført i betong. Rekkverk i glass og aluminium. Terrassearealene er delt opp med blomsterkasser for å dele opp sonene. Det er målt opp ca. 35m2 terrassereal

Hammarn 14 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4610
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Parkett stue

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll og målt ca 10 mm høydeforskjell i stue/kjøkken på et strekk på ca 12meter.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

mindre estetiske forhold.

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

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Metallhimling i tak.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Hammarn 14 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4610
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er plassert i kjøkkenbenken og bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.
Stakeluke er plassert i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Montert i himling i entre.
Byttet filter april 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hammarn 14 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4610
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på at ventilasjonsanlegg er over 15 år, og selv om anlegget fungerer slik det skal per i dag kan det på grunn av alder plutselig oppstå vedlikehold/utskiftningsbehov

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke utbedrings behov siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skade plutselig oppstå.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Felles berederløsning.
Ikke inspisert

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over 8 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

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.
   2008 I hovedsak som fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se egenerklæring til selger

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

Tilstandsrapport

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



Hammarn 14 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4610
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

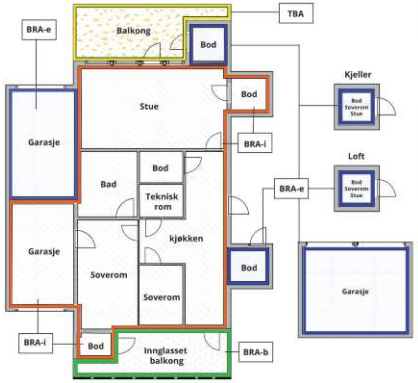
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	95			95	45
Underetasje		5		5	
SUM	**95**	**5**			**45**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjeplassen i parkeringskjeller har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et soverom er gjort om til 2 soverom.

Da det ikke foreligger oppdaterte tegninger kan det ikke gis noen garanti på at innredning, tilbygg og bruk er ihht til byggemelding.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring til selger

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	95	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
14.4.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1804 BODØ	138	4610		0	7851.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hammarn 14

Hjemmelshaver
Bodø Panorama Borettslag 2

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/BODØ PANORAMA BORETTSLAG 2	992362960			Duerlund Lene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 13.04.2026
Duerlund Lene

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lene Duerlund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hammarn 14
8003 BODØ

1804-138/4610/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Lidt av fugemassen var slit bort i overflaten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Proffkeramikeren Bodø AS
   Beskrivelse av arbeidet: Øverste del av gammel fuge masse fjernet. Ny fugemasse lagt i.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: vet ikke, bestilt av borettslaget
   Beskrivelse av arbeidet: installert aqualarm

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Montert 3 lamper i kjøkken, og spot i smale del av stue.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Deling av et soverom i to

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Utført i 2025.
23 Bq/m3

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Defekt varmeovn i stue, som er skiftet. Utført av Elektro.

Installert ny oppvaskmaskin, finner ikke data på hvor når, tror det var i 2024. Utført av Elkjøp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmeovn i stue

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Bodø Panorama borettslag 2	Vår ref.:	347/19
Hammarn 14	Type:	Frittstående Borettslag
8003 BODØ	Eiere:	Lene Duerlund
Organisasjonsnr: 992 362 960	Andelsnr:	19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 15 873

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter Lån 2	3 077
	Drift/vedlikehold	4 596
	Renter Lån 3	3 088
	Renter Lån 1	3 077
	Avsetning vedlikeholdsfond	641
Tilleggsytelser:	Kontrakt årsavgift og vedlikehold gass	292
	TV/Internett	702
Måler:	Bodø Panorama II - GASS: Enhet: 347/19 (3472 - 19)	400

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2026 Tot. utg. i kr.: 16 410

Felleskostnader:	Renter Lån 2	3 256
	Drift/vedlikehold	4 596
	Renter Lån 3	3 267
	Renter Lån 1	3 256
	Avsetning vedlikeholdsfond	641
Tilleggsytelser:	Kontrakt årsavgift og vedlikehold gass	292
	TV/Internett	702
Måler:	Bodø Panorama II - GASS: Enhet: 347/19 (3472 - 19)	400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 2 224 652 Gjeld siste årsoppg.: 2 224 652

Klient ajourf. lån: 189 220 072 Klient gj. s. årsoppg.: 139 261 857

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82104968224, Dnb Nor Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.16% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 10.04.2026: 46 814 514
Andel av saldo: 740 688
Første termin: 31.12.2019Neste avdrag: 31.03.2039 (siste termin 30.09.2058)
Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin. Mulighet for Individuell Nedbetaling.

Lånenummer: 821049682, Dnb Nor Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.16% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 10.04.2026: 49 629 944
Andel av saldo: 740 688
Første termin: 31.12.2019Neste avdrag: 31.03.2039 (siste termin 30.09.2058)
Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin. Mulighet for Individuell Nedbetaling.

Lånenummer: 8210496822, Dnb Nor Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.16% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 10.04.2026: 42 817 400

Boligopplysninger:

Bodø Panorama borettslag 2	Vår ref.:	347/19
Hammarn 14	Type:	Frittstående Borettslag
8003 BODØ	Eiere:	Lene Duerlund
Organisasjonsnr: 992 362 960		

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 743 276

Første termin: 31.12.2019Neste avdrag: 31.03.2039 (siste termin 30.09.2058)

Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin. Mulighet for Individuell Nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Helge Egil Wågø Albertsen
Adresse:	Hammarn 26
Postnr/-sted:	8003 BODØ
Telefon:	Mob.: +4748047613
E-post:	BP2borettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 224 652	Andre inntekter:	1 486
Annen formue:	44 751	Utgifter:	119 513		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 480 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008		
Gårds/bruksnr:	138/4610		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7851.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90965740

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	13.05.2008	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms 3.10		

Fasiliteter:

Lading av elbil, jfr. generalforsamlingsprotokoll datert 11.05.16 legges det opp til at hver enkelt kan få en stikkontakt på sin plass hvis ønskelig men må betale installasjonen selv, lik pris uavhengig av hvor man har parkeringspalss i garasjen.

Ved eierskifte er eier pliktig til å lese av målere for gass og varmtvann og videreformidle dette via megler eller direkte til Nobl. Hvis dette ikke blir gjort kan ikke Nobl foreta avregning mot A-konto og eierskifte. NB: Måleravlesning for vanlig strøm meldes direkte til strømleverandør.

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

Bodø Panorama borettslag 2	Vår ref.:	347/19
Hammarn 14	Type:	Frittstående Borettslag
8003 BODØ	Eiere:	Lene Duerlund
Organisasjonsnr: 992 362 960		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

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

VEDTEKTER

for Bodø Panorama borettslag 2 org nr. 992 362 960

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.08, endret 04.05.10, 27.03.17, 23.04.18, sist endret 06.05.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bodø Panorama borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Eletronisk kommunikasjon.
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.

Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

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

Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styret@bp2.no.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

(4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut til sine ansatte, kan eie opp til tjue prosent av andelene, jfr. Borettslagsloven § 4-3. Dette kommer i tillegg til andeler som eies etter Borettslagsloven § 4-2.

Denne retten til å eie disse som juridisk person, utløser dermed rett til å leie ut boligene jf borettslagsloven § 5-6 1.ledd. Styret i laget skal godkjenne slik utleie, og det skal oppnevnes en fullmektig for disse andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne bestemmelsen.

(2) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal på forhånd informere styret om bruksoverlating av hele boligen.

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 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, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5)Vedlikeholdsplikten omfatter også 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. Dette gjøres enten på styret@bp2.no eller med sms til styrets leder.

(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.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller

reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 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.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 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.

7-3 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.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke fatte vedtak om å inngå avtale om rentebinding eller renteswap av fellesgjelden.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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 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).

8-4 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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Parkering
Til alle andelene skal det være minst en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I de tilfeller det er knyttet to parkeringsplasser til en andel, kan plass nr. to overdras til andre andeler i borettslaget. Bare andelseiere i borettslaget kan eie en parkeringsplass. Overdragelse av parkeringsplass må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det er saklig grunn til det.

En andelseier kan leie ut en parkeringsplass til andre andelseiere eller beboere i borettslaget. Utleie kan ikke skje før styret er informert.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Bodø Panorama borettslag 2

Tirsdag 24.03.2026, kl. 17:00 Sted: Norsk Luftfartsmuseum

INNKALLING ERSTATTER TIDLIGERE UTSENDT INNKALLING PER 13.MARS. DETTE FORDI INNKOMMET SAK FEILAKTIG VAR UTEBLITT FRA SAKSLISTEN.

Styret ønsker velkommen til årets ordinære generalforsamling.
Det vil være enkel servering på møtet, og det er gratis parkering utenfor luftfartsmuseet fra kl. 16:30.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Rune Halsos
Styremedlem, Jan Laukvik
Styremedlem, Trond Morten Edvardsen
Styremedlem, Hans Jakob Pedersen
Styremedlem, Bente Olavsdatter Eilertsen
Varamedlem, Ørjan Helgesen
Varamedlem, Anne Lise Solvang

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Rune Halsos er på valg.

Forslag til vedtak: Helge Albertsen velges som ny styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Hans Jakob Pedersen og Trond Morten Edvardsen er på valg

Forslag til vedtak: Ørjan Helgesen og Kjersti Stormo velges som nye styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlemmer Ørjan Helgesen og Anne Lise Solvang er på valg.

Forslag til vedtak: Lill Hege Olsen og Truls Ryer velges som nye varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Nåværende medlemmer av valgkomiteen Lene Duerlund og Øystein Nystad er på valg.

Forslag til vedtak: Lene Duerlund gjenvelges for 1 år, og Anne Lise Solvang velges inn som nytt medlem av valgkomiteen for 1 år.

6. SAK FRA ANDELSEIER - Fb side for Panorama 2

Egen Facebook side for beboerne i Panorama 2. Der vi kan dele info og erfaringer som måtte være aktuelle.

Vedtak krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Opprette egen Facebook side for Panorama 2.

Styrets innstilling: Styret takker for innspillet, men vil ikke tilslutte seg forslaget.

Styret søker å holde hjemmesiden bp2.no godt oppdatert og følger også opp med info- mailer og SMS og mener at dette er tilstrekkelig og avpasset den arbeidsmengde som informasjonsflyten krever.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Bodø Panorama borettslag 2

Om boligselskapet:
Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 86

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Rune Halsos
Nestleder, Trond Morten Edvardsen
Styremedlem, Jan Laukvik
Styremedlem, Bente Olavsdatter Eilertsen
Styremedlem, Hans Jakob Pedersen
Varamedlem, Ørjan Helgesen
Varamedlem, Anne Lise Solvang

Eierskifte:

Det har i 2025 vært 5 eierskifter i borettslaget og vi benytter anledningen til å ønske de nye andelseierne hjertelig velkommen i borettslaget.

Dugnad:

Oppslutningen om vårdugnaden var i likhet med de seneste årene god, og vi får ryddet og ordnet opp rundt boligmassen vår før 17 mai og sommer inntar oss. Det er som alltid gledelig at mange føler ansvar og tar del i arbeid og det sosial ved å gjøre noe sammen.

Som i fjor har det vært nødvendig å fordele ut sommer og vinteroppgavene på beboerne. Dette gjelder deltakelse i snørydding foran inngangsdøra der du bor, innkjøringsporter til garasjeanlegg, utvendig trapper og rundt søppelcontainerne. Hvis alle deltar og tar litt ansvar er arbeidsbelastningen begrenset og innenfor det som er hyggelig å bedra med.

Selvsagt er det slik, som vi gjentatte ganger å påpekt, at de som av helsemessige ikke kan delta heller ikke skal føle noe skyldfølelse av den grunn.

Dette gjør vi for å frigjøre mer tid til annet vedlikeholdsarbeid utført av vaktmester. Å opprettholde en 24 timers vakttjeneste for snø-måking koster mye og bør unngås.

Vi retter en ekstra takk til hagegruppen og dere som påtar dere ekstraoppgaver for bofellesskapet. Dere er i særdeleshet med på skape en fint og godt bomiljø.

Benytter også anledningen til å takke vår vaktmester Odd-Svein Hjartø for den entusiasme og kvalitet han legger ned arbeidet som vaktmester i borettslaget.

Møter:

Styret har gjennomført 4 møter i 2025.

Styresaker er i hovedsak knyttet til løpende drift, vedlikehold, oppfølging av skadesaker og saker til forbedring av eiendom og bomiljø. Men også en rekke arbeidsoppgaver knyttet til kontroll, dokumentasjon og tvister.
I tillegg har det vært gjennomført en rekke møter med leverandører, forretningsfører og entreprenører i forbindelse med løpende drift. Styremedlemmer er selvsagt også løpende engasjert i oppfølging av enkeltsaker og henvendelser til styret vedrørende drift.
Styret oppfatter selv, også i år, å ha lagt bak seg et meget travelt og krevende år.
Ansvarsområdene for styremedlemmene kan selvsagt medføre noe ulik belastning, og det rettes derfor en ekstra takk til styremedlemmene Hans Jakob Pedersen og Trond-Morten Edvardsen som har bidratt ekstra mye i forbindelse med oppfølging av bygningsmassen de seneste årene.

Vedlikehold og løpende driftsoppgaver:

Eiendomsmassen er nå 15 år og det kreves i økende grad vedlikehold og oppgradering for å holde en god standard.

Dette arbeidet har pågått de seneste år med fokus på oppgradering av el og ventilasjon i fellesarealer samt ytre vedlikehold av bygningsmassen.

I 2025 har vi gjennomført

- Vi godt til innkjøp og installert El-kjele for oppvarming av varmtvann. Dette for å gi borettslaget alternativer for varmtvannsproduksjon. Vi står nå fritt til å veksle mellom gass og elektrisitet til varmtvannsproduksjonen alt etter hva som lønner seg.
- Foretatt større vedlikehold og innkjøp av el-pumper som regulerer varmtvannsforsyningen i blokkene.
- Vi har gjort større vedlikehold ombygging i septiktank. En ny pumpe er kjøp inn og montert. Anlegget med øvrige varlslingsanlegg og pumper har vært gjenstand for større service og vedlikehold. Alarmsystemet som nå er montert melder digitalt fra om feil.
- Vært utført en rekke løpende vedlikehold i garasje/bod seksjonene.
- Flere dørpumper er skiftet. Kodeleser på inngangsdør nr 28 er skiftet og ny kode for inngangsdører er innført.
- Det har vært utført større vedlikehold og reparasjon av sanafil på tak over nr 12 og 14.
- Vi har ikke vært skånet for stormskader i 2025 og har også for dette året hatt arbeider knyttet til reparasjon.
- Mye uvær, regn og storm, har medført flere små vannlekkasjer. Rutiner rundt melding av slike tilfeller er beskrevet i egen mail sendt ut i januar 25 og lagt på vår hjemmeside BP2.no. Langt de fleste tilfeller oppstår når været er på sitt verste og da er det selvsagt umulig å gardere seg mot at ubetydelig mengder vann trenger seg inn via bevegelser i pakninger i dører og vinduer. Demontering av beslag og refuging av alle dører og vinduer er pt. ikke aktuellt å iverksette.
- Minner om at borettslaget har kjøpt inn og montert 2 stk hjertestartere.
- Nye vannmålere er montert i samtlige leiligheter. Samtidig er det montert inn watergard i kjøkkenbenkene.
- Vi legger vekt på å ha en oppdatert hjemmeside bp2.no med mye relevant info.

Egenkontroll:
Borettslagets vedlikeholdsplan krever også at det gjennomføres årlig egenkontroll av innvendig rør, vann og avløp. Egenkontroll skjema er utlevert og skal forefinnes i boligmappen.
Skifte av filter i ventilasjonsanlegg ble i år gjennomført av Haaland AS i samtlige leiligheter. Det er viktig at filtrene skiftes fordi det ellers kan bli liggende støv og skit i kanalene og som kan utvikle muggsopp.
Egenkontrollen omfatter også, som det tidligere er påpekt, rengjøring av sluker og avløp på balkonger og terrasser.

Bom-saken:

Det foreligger nå dom fra Nord-Troms Jordskifterett.

Vår vurdering er at vi sammen med Sameiet Panorama Vest har fått fullt gjennomslag.

I korthet slår retten fast at

- Nåværende skilt gang og sykkelvei tas bort
- Bommen beholdes og skal administreres i fellesskap av Bodø Panorama 1 B/L(BP!), Bodø Panorama 2 B/L(BP») og Sameiet Panorama Vest(SPV).
- Bommen eies og driftes av BP1. Driftskostnader fordeles på de 3 berørte lagene.
- Hvert B/L oppnevner 2 kontaktpersoner som gis adgang til å åpne bommen.
- Borettslagene skal i fellesskap sette opp reglement for ferdsel og det nevnes i dommen at kjøring kan tillates for nødvendig endtreprenørvirksomhet og tung varetransport som f.eks inn og utflytting.
- Fortsatt gjelder det at hvis det er praktisk mulig skal varer bringes via kjøring til Hammarn(garasjesiden,

For BP2 og SPV har det vært helt avgjørende at nåværende skilt fjernes slik at motorisert ferdsel kan foregå lovlig og ikke som i dag med risiko for å begå en straffbart handling.

Statens veivesen er tilskrevet av retten og vil være ansvarlig for at skiltet fjernes.

Vi kommer tilbake med mer informasjon når avtalen settes i verk.

Økonomi:

Regnskapet gjøres opp med et årsresultat på NOK 1.274.428

Borettslagets likviditetssituasjon er tilfredsstillende.

Økonomistyringen i borettslaget er tilfredsstillende og det forefinnes ikke nevneverdige restanser. Felleskostnadene tar utgangspunkt i våre direkte driftskostnader og fordeles etter en fastlagt nøkkel. Enkeltposter som f.eks Riks-TV/internett faktureres pr enhet. I tillegg kreves det inn dekning for fremtidige vedlikeholds kostnader. Samlet avsetning til vedlikehold og oppgraderinger utgjør NOK 1.500.000 og er tilstrekkelig for det vedlikeholdsarbeid og kostnadsnivå vi ligger på i dag. Enkeltposter som kommunale avgifter og forsikring er blitt noe høyere enn budsjettert da melding om økning er kommet etter at budsjettet ble vedtatt. Investering i nye vannmålere NOK 703.000 er aktivert under anleggsmidler.
Det er i budsjett for 2026 tatt inn en generell kostnadsøkning på 3,5%. Det er meldt kostnadsøkning ut over dette nivå på forvaltningskostnaden og forsikring. Ny beregning eiendomsskatt gir borettslaget en reduksjon på NOK 47.000 til NOK 782.000.
Rentekostnaden budsjetteres uforandret i 2026. Det er ikke vedtatt økte leiekostnader som følge av kostnadsøkningen da dette søkes dekket innenfor dagens leienivå. Det forventes at seneste års investeringer i kostnadsbesparende tiltak gir mulighet for dekning av økte driftskostnader kommende år.

For de som har anledning minner vi om at borettslaget har en IN- ordning som gir den enkelte beboer anledning til å nedbetale sin andel av fellesgjeld.

Dette må selvsagt måles opp mot den verdi det har at borettslaget har avdragsfritt lån til 2038.

Informasjon:

Borettslagets hjemmeside bp2.no er oppdatert og inneholder mye nyttig info, og det anbefales at denne siden brukes. Her finnes info om alt fra vedtekter og husordensregler til info om felleskostnader og kontaktinfo.

Styret søker å informere både periodisk og fortløpende og oppfatter at dette er tilstrekkelig for beboerne.

Vi sender også ut meldinger på SMS ved korte og aktuelle hendelser.

Bodø 10.02.2026

Styret i BP2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 038 716	4 844 640	5 038 571	5 038 571
Innkrevde renter/avdrag		7 586 518	8 339 273	7 898 223	7 078 569
Leieinntekt lokaler		1 500	0	0	0
Strøm elbil		87 610	53 742	55 000	60 000
Innkreving målingsbasert energi		556 151	594 497	745 000	500 000
Kontrakt årsavgift-serviceavtale gass		301 344	290 766	301 350	301 350
TV/Internett		724 464	661 426	724 464	752 330
Alarm		101 222	86 688	110 424	110 424
Innbetaling til fremtidig vedlikehold		703 200	703 200	703 200	703 200
Andre driftsinntekter		67 953	71 932	28 000	35 000
SUM INNTEKTER		15 168 677	15 646 164	15 604 232	14 579 444
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	111 770	149 151	169 860	172 536
Styrehonorar	2	260 000	260 000	260 000	295 000
Revisjonshonorar	3	20 425	19 531	20 215	21 150
Forretningsførerhonorar		224 305	221 880	224 305	234 650
Løpende kontrakter	4	1 850 319	1 816 791	1 895 455	1 827 880
Andre honorar og innleide tjenester	5	3 626	36 841	65 000	65 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	959 874	1 769 168	965 000	965 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	703 200	703 200
Forsikring	7	514 199	464 613	530 000	602 150
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	1 789 058	1 786 642	1 928 500	1 873 250
Energi		623 758	708 410	960 000	765 200
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		4 017	27 627	0	0
Andre driftsutgifter	9	30 668	37 580	23 600	25 000
Avskrivning driftsmidler	10	51 503	35 779	35 779	73 517
SUM KOSTNADER		6 443 521	7 334 014	7 780 914	7 623 533
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		8 725 156	8 312 150	7 823 318	6 955 911
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		135 790	146 904	50 000	50 000
Rentekostnader		7 586 518	8 322 996	7 898 223	7 078 729
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-7 450 727	-8 176 092	-7 848 223	-7 028 729
ÅRSRESULTAT		1 274 428	136 058	-24 905	-72 818

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	315 038 439	314 746 040
Andre driftsmidler	10	1 068 271	365 017
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		316 106 709	315 111 056
Omløpsmidler			
Gassbeholdning		211 959	281 721
Periodiserte kostnader		463 118	369 225
Forskuddsbetalt forsikring		280 197	0
Kundefordringer		50	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	3 452 275	3 594 838
Sum omløpsmidler		4 407 599	4 245 784
SUM EIENDELER		320 514 308	319 356 840

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		430 000	430 000
Annen egenkapital		5 238 033	3 963 604
Sum egenkapital	13	5 668 033	4 393 604
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	14	139 261 857	142 465 567
IN-lån	14	49 958 215	46 754 505
Borettsinnskudd	15	124 880 000	124 880 000
Sum langsiktig gjeld		314 100 072	314 100 072
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		253 963	236 699
Forskuddsbetalt andre fakturaer		50	0
Leverandørgjeld		430 377	553 493
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		18 438	15 441
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 234	13 209
Påløpne renter		38 142	44 322
Sum kortsiktig gjeld		746 204	863 164
Sum gjeld		314 846 276	314 963 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 514 308	319 356 840
Pantestillelser	16	314 100 072	314 100 072

Sted:_____, dato:_____

Rune Halsos
Styreleder

Trond Morten Edvardsen
Styremedlem

Bente Olavsdatter Eilertsen
Styremedlem

Jan Laukvik
Styremedlem

Hans Jakob Pedersen
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	3 382 620	3 351 496
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 274 428	136 058
Tilbakeføring avskrivninger	51 503	35 779
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 047 157	-140 713
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-3 203 710	-4 037 652
Andel avdrag IN-lån	3 203 710	4 037 652
B. Årets endringer disponible midler	278 775	31 124
C. Disponible midler UB	3 661 395	3 382 620
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 407 599	4 245 784
- Kortsiktig gjeld	-746 204	-863 164
Disponible midler	3 661 395	3 382 620
- Herav plassert på egen bankkonto til fremtidig vedlikehold	2 644 604	2 558 305

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

Noter 347 Bodø Panorama borettslag 2 org.nr. 992362960

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Bodø Panorama borettslag 2

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn	58 380	88 124
5010 Timelønn	14 450	17 545
5020 Feriepenger	8 636	13 209
5050 Honorar	2 400	0
5400 Arbeidsgiveravgift	26 483	28 888
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	682	1 043
5435 Yrkesskadeforsikring	738	342
Sum	111 770	149 151

Borettslaget har ansatt en person i 20% stilling til ulike vaktmesterjobber. Borettslaget har også engasjert en person til ulike småjobber i sommerhalvåret. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	260 000	260 000
Sum	260 000	260 000

Styrehonoraret er i henhold til vedtak på siste generalforsamling.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	20 425	19 531
Sum	20 425	19 531

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Noter 347 Bodø Panorama borettslag 2 org.nr. 992362960

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	267 190	252 010	240 000	271 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	78 251	92 750	100 000	100 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	6 003	5 800	6 005	6 280
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	62 421	60 312	62 430	65 300
6780 Kontrakt årsavg. serviceavt. gass	301 376	291 083	301 350	301 350
6780 Heis	86 899	94 888	80 000	88 700
6780 Kontrakter diverse	98 027	89 292	83 000	99 050
6780 Ventilasjon	68 750	68 750	72 000	71 200
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	9 004	31 973	35 000	10 000
6780 Skadedyrbekjempelse	11 821	8 708	9 200	9 200
6780 Vakthold/brannsikring	141 943	143 880	178 450	50 000
6780 Kabel-tv/internett	718 633	677 346	728 020	755 600
Sum	1 850 319	1 816 791	1 895 455	1 827 880

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	2 813	22 404
6730 Honorar for teknisk rådgivning	813	14 437
Sum	3 626	36 841

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	51 324	69 946
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	840 288	1 460 858
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 035	202 917
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	10 808
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	22 844	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	16 383	24 639
Sum	959 874	1 769 168

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	514 199	464 613
Sum	514 199	464 613

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

Bodø Panorama borettslag 2

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	574 970	581 623	678 250	617 500
6320 Renovasjon	385 840	376 771	422 000	427 500
7760 Eiendomsskatt	828 248	828 248	828 250	828 250
Sum	1 789 058	1 786 642	1 928 500	1 873 250

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	1 409	0
6800 Kontorrekvisita	0	1 856
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	8 250	17 800
6890 Annen kontorkostnad	0	4
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 875	1 785
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	184
7000 Drivstoff	412	709
7720 Generalforsamling/årsmøte	13 915	11 100
7740 Ørediffer anser	94	12
7770 Bank og kortgebyrer	1 970	2 255
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 744	1 875
Sum	30 668	37 580

Noter 347 Bodø Panorama borettslag 2 org.nr. 992362960

Note 10 - Andre driftsmidler

	Feiemaskin-Floo	Strømnett ladeanlegg elbil	Hagemøbler	Minikjøkken	Veggstiger	Tilhenger bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	173 750	303 125	103 313	24 750	84 500	17 990
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 750	303 125	103 313	24 750	84 500	17 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	173 750	303 125	55 100	15 263	43 658	9 295
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	48 213	9 488	40 842	8 695
Årets avskrivninger :	0	0	10 331	4 950	16 900	3 598
Anskaffelsesår :	2015	2017	2020	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :	8	5	10	5	5	5

	Waterguard og vannmålere	Kunst
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	222 000
Årets tilgang :	754 758	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	754 758	222 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 724	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	739 033	222 000
Årets avskrivninger :	15 724	0
Anskaffelsesår :	2025	2010
Antatt levetid i år :	20	

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	2008
Kostpris 2008	314 100 072
Rehabilitering / påkostning	78 500
Rehabilitering 2009. Skilter	52 740
Ekstra kontakt garasje	173 500
Protan Tak AS - taksikring 2021	25 000
Mesterbygg Bodø AS, gasstett rom i kjeller 2022	76 912
Haaland Nord AS, ventilasjon/elarbeid teknisk rom kjeller 2022	98 603
Haaland Nord As, ventilasjon bakrom teknisk rom, 2024	62 500
Støk Handel AS, gassalarm 2024	78 213
Bokført verdi pr. 01.01.	314 746 040
Ombygging el til VVB 2025	292 399
Bokført verdi pr. 31.12	315 038 439

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

Bodø Panorama borettslag 2

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	792 105	1 000 219
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	15 565	12 009
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	2 644 604	2 558 305
1966 Finanskonto	0	24 305
Sum	3 452 275	3 594 838

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

Note 13 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	430 000	430 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 963 604	3 827 546
Årets resultat	1 274 428	136 058
Egenkapital pr. 31.12	5 668 033	4 393 604

Noter 347 Bodø Panorama borettslag 2 org.nr. 992362960

Note 14 - Pantegjeld

jfr. forskrift fra Finansdepartementet skal det opplyses hvilke beløp felleskostnadene vil øke med for hver borettslagsandel, basert på gjeldene nedbetalingsplan. I oversikten nedenfor vil det være listet opp antall andeler som har lik gjeld og summen av de som har lik gjeld. Så vises en oversikt over forventet økning av fellesutgiftene ved første avdrag.

Kreditor:	Dnb Nor Bank ASA	Dnb Nor Bank ASA	Dnb Nor Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning
Lånenummer:	8210496822	821049682	82104968224
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2008	2008	2008
Rentesats:	4.93 %	4.93 %	4.93 %
Betingelser:	3 mnd. nibor + margin 0,85 %	3 mnd. nibor + margin 0,85 %	3 mnd. nibor + margin 0,85 %
Beregnet innfridd:	30.09.2058	30.09.2058	30.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	63 220 072	63 000 000	63 000 000
Lånesaldo 01.01:	44 190 476	49 784 596	48 490 496
Avdrag i perioden:	1 373 076	154 652	1 675 982
Lånesaldo 31.12:	42 817 400	49 629 944	46 814 514
Saldo 5 år frem i tid:	42 817 400	49 629 944	46 814 514
Andelssaldo 01.01:	19 029 596	13 215 404	14 509 504
Innbetalt IN i perioden:	1 373 076	154 652	1 675 982
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	20 402 672	13 370 056	16 185 486
Sum pantegjeld for lån:	63 220 072	63 000 000	63 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	3 364 652	6 729 304
	2	3 184 652	6 369 304
	1	3 124 652	3 124 652
	2	3 004 652	6 009 304
	1	2 999 609	2 999 609
	3	2 944 652	8 833 956
	1	2 884 652	2 884 652
	2	2 824 652	5 649 304
	2	2 764 652	5 529 304
	1	2 544 652	2 544 652
	1	2 284 652	2 284 652
	1	2 278 652	2 278 652
	2	2 224 652	4 449 304
	1	2 218 652	2 218 652
	1	2 164 652	2 164 652
	1	2 104 652	2 104 652
	1	2 098 652	2 098 652
	1	1 984 652	1 984 652
	2	1 942 652	3 885 304
	1	1 924 652	1 924 652
	1	1 924 220	1 924 220
	2	1 888 652	3 777 304
	1	1 882 652	1 882 652
	2	1 804 652	3 609 304

Bodø Panorama borettslag 2

Pantegjeld

1	1 798 652	1 798 652
2	1 762 652	3 525 304
3	1 744 652	5 233 956
2	1 702 652	3 405 304
2	1 684 652	3 369 304
4	1 624 652	6 498 608
1	1 618 652	1 618 652
1	1 590 000	1 590 000
1	1 558 652	1 558 652
2	1 444 652	2 889 304
1	1 321 563	1 321 563
1	1 284 652	1 284 652
1	1 264 652	1 264 652
2	1 234 652	2 469 304
1	1 204 652	1 204 652
1	1 199 652	1 199 652
1	1 174 652	1 174 652
1	1 174 652	1 174 652
1	1 124 652	1 124 652
1	1 120 246	1 120 246
1	1 107 652	1 107 652
1	1 000 000	1 000 000
1	977 381	977 381
1	960 432	960 432
1	833 652	833 652
1	614 835	614 835
1	606 844	606 844
1	554 652	554 652
1	518 652	518 652

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 139.261.858,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Noter 347 Bodø Panorama borettslag 2 org.nr. 992362960

Note 15 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	124 880 000
Sum	124 880 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 314.100.072,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 315.038.439,-.

Bodø Panorama borettslag 2

Resultat og balanse med noter for Bodø Panorama borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bodø Panorama borettslag 2

Styreleder	Rune Halsos (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jan Laukvik (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Bente Olavsdatter Eilertsen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Trond Morten Edvardsen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Hans Jakob Pedersen (sign.)	24.02.2026

Til generalforsamlingen i Bodø Panorama borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bodø Panorama borettslag 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bodø, 3.mars 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-03 20:54:30 UTC+01:00
Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - 85fdf36f-2556-41ea-a020-43d6531ea8d3

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomiteen for BP2 har bestått av Lene Duerlund og Øystein Nystad.

Innstillingen følger under;

Styreleder:

Helge Albertsen 2 år

Styremedlem:

Ørjan Helgesen 2 år

Kjersti Stormo 2 år

Bente O. Eilertsen (ikke på valg) 1 år igjen

Jan Laukvik (ikke på valg) 1 år igjen

Varamedlem:

Lill Hege Olsen 1 år

Truls Ryer 1 år

Valgkomite:

Anne Lise Solvang 1 år

Lene Duerlund 1 år

Med vennlig hilsen

valgkomiteen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodø Panorama borettslag 2 tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Norsk Luftfartsmuseum.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Rune Halsos
Følgende ble valgt som møteleder: Robin Nilssen (Nobl)

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Robin Nilssen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Trude Kristensen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent
Enstemmig

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 22
Stemmeberettigede tilstede: 22
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 22
Tilstede fra Nobl: Robin Nilssen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Enstemmig

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak kr.: 295 000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 26/27

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Rune Halsos er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon
Vedtak: Helge Albertsen valgt for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Hans Jakob Pedersen og Trond Morten Edvardsen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon
Vedtak: Ørjan Helgesen valgt for 2 år
Avstemming: Akklamasjon
Vedtak: Kjersti Stormo valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlemmer Ørjan Helgesen og Anne Lise Solvang er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon
Vedtak: Lill Hege Olsen valgt for 1 år

Avstemming: Akklamasjon
Vedtak: Truls Ryes valgt for 1 år

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

Styreleder: Helge Albertsen * 2026 2 år

Styremedlem: Bente Olavsdatter Eilertsen valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Jan Laukvik valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Ørjan Helgesen 2026 2 år
Styremedlem: Kjersti Stormo 2026 2 år
Varamedlem: Lill Hege Olsen 2026 1 år
Varamedlem: Truls Ryes 2026 1 år

* 23 Stemmeberettigede tilstede fra Sak 5.4.

5.4 Valg av valgkomite

Nåværende medlemmer av valgkomiteen Lene Duerlund og Øystein Nystad er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon
Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt

6. SAK FRA ANDELSEIER - Fb side for Panorama 2

Egen Facebook side for beboerne i Panorama 2. Der vi kan dele info og erfaringer som måtte være aktuelle.

Vedtak krever alminnelig flertall.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig
Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:00

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Møteleder Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Bodø Panorama borettslag 2

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00 Sted: Norsk Luftfartsmuseum

Styret ønsker velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Det vil være enkel servering på møtet, og det er gratis parkering utenfor luftfartsmuseet.

Etter avholdt generalforsamling inviterer styret til beboermøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgkomiteens innstilling blir presentert på møtet.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Rune Halsos
Styremedlem, Jan Laukvik
Styremedlem, Ørjan Helgesen

Styremedlem, Trond Morten Edvardsen
Styremedlem, Hans Jakob Pedersen
Varamedlem, Bente Olavsdatter Eilertsen
Varamedlem, Anne Lise Solvang

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Valg av valgkomite

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Bodø Panorama borettslag 2

Om boligselskapet:
Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 86

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Rune Halsos
Styremedlem, Jan Laukvik
Styremedlem, Ørjan Helgesen
Styremedlem, Trond Morten Edvardsen
Styremedlem, Hans Jakob Pedersen
Varamedlem, Bente Olavsdatter Eilertsen
Varamedlem, Anne Lise Solvang

Eierskifte:

Det har i 2024 vært 5 eierskifter i borettslaget og vi benytter anledningen til å ønske de nye andelseierne hjertelig velkommen i borettslaget.

Dugnad:

Oppslutningen om vårdugnaden er god og da får vi ryddet og ordnet opp rundt boligmassen vår før 17 mai og sommer inntar oss. Det er som alltid gledelig at mange føler ansvar og tar del i arbeid og det sosial ved å gjøre noe sammen. En ekstra spiss på dagen var det å avslutte arbeidet med kaffe og ferske vafler. Hybelkjøkkenet i teknisk rom i 28 fungerer fint som kantinekjøkken for slike anledninger.

I tillegg har det vært nødvendig å fordele ut sommer- og vinteroppgavene på beboerne. Dette gjelder deltakelse i snørydding foran inngangsdøra der du bor, innkjøringsporter til garasjeanlegg, utvendig trapper og rundt søppelcontainerne. Hvis alle deltar og tar litt ansvar er arbeidsbelastningen begrenset og innenfor det som er hyggelig å bidra med.

Selvsagt er det slik, som vi gjentatte ganger har påpekt, at de som av helsemessige ikke kan delta heller ikke skal føle noe skyldfølelse av den grunn.

Dette gjør vi for å frigjøre mer tid til annet vedlikeholdsarbeid utført av vaktmester. Å opprettholde en 24 timers vakttjeneste for snø-måking koster mye og bør unngås.

Også i år fikk vi gjennomført et trivelig arrangement rundt julegrantenningen. Vi ser ikke så mye til hverandre vinterstid og da er det desto viktigere å krype ut av sitt lune rede og delta. Gløgg og pepperkaker blir sjelden feil kost.

Vi retter en ekstra takk til hagegruppen og dere som påtar dere ekstraoppgaver for bofellesskapet. Dere er i særdeleshet med på skape et fint og godt bomiljø.

Benytter også anledningen til å takke av Sture Arntsen som vaktmester og ønske nyansatt vaktmester Anders Berntsen velkommen i stilling som ny vaktmester.

Møter:

Styret har gjennomført 6 møter i 2023.

Styresaker er i hovedsak knyttet til løpende drift, vedlikehold, oppfølging av skadesaker og saker til forbedring av eiendom og bomiljø. Men også en rekke arbeidsoppgaver knyttet til kontroll, dokumentasjon og tvister.
I tillegg har det vært gjennomført en rekke møter med leverandører, forretningsfører og entreprenører i forbindelse med løpende drift. Styret oppfatter selv, også i år, å ha lagt bak seg et meget travelt og krevende år. En stor takk til de styremedlemmene som har hatt et ekstra ansvar for oppfølging av bygningsmassen.

Vedlikehold og løpende driftsoppgaver:

Eiendomsmassen er nå 15 år og det kreves i økende grad vedlikehold og oppgradering for å holde en god standard.

Dette arbeidet har pågått de seneste år med fokus på oppgradering av el og ventilasjon i fellesarealer.

I 2024 har vi gjennomført

- Impregnering av betongsøyler og reparasjon av mindre skader på fasaden.
- Reparert sluker i gulv i garasjeanlegg 3. og 4. etg og montert sandfangere i sluker fra 4. etg. Dette har ikke vært montert før.
- Grøftet og fått montert inn en høyere ring på «domen» på gasstanken. Dette for å unngå innsig av vann som kan forårsake frostsprengning i «domen» på vinteren.
- Vi har fått installert automatisk måling av gassnivå på tanken. Denne kan avleses digitalt og da skal vi unngå at vi går tom for gass.
- Dimming av lys i fellesarealene er ikke som bestilt og forventet. Leverandør har sagt seg villig til å skifte ut alle styrings-komponenter. Arbeidet ble igangsatt i høst og blir ferdigstilt nå på vinteren
- Samme gjelder dimming av lys i heisene.
- Borettslaget har en rekke sandfangere utendørs. Disse har vi mistanke om at de ikke har vært tømt på svært mange år. Vi har inngått avtale med Høytrykkstekning om tømming av disse hvert 3 år. Rengjøring av sandfanger i garasjeport 3 etg utføres i forbindelse med vårdugnaden.
- Vi har også i 2024 hatt stormskader på fasadevegg mot sjøen. Til tross for at samtlige fasadeplater er ettersett og nye skruer satt inn siste år forekommer det at storm og uvær river løs plater som må repareres.

- Slitesikring ved innkjøringsporter til garasjeanlegg 3. og 4. etg er montert. Fartsdumpene i garasjeanlegget er sikret og montert slik at de holder seg stabil.
- Uværet seneste år har medført skader på sanafildekket på taket som igjen har medført vannskader i øverste leiligheter. Skadene er så langt midlertidig reparert, men vi må påregne en mer permanent utbedring til våren.
- Likeså har uværet påført luftehattene til røyk-vifter over trapperom skader. Disse har blitt forsterket og reparert fortløpende.
- En følge av sterk vind er at det kan oppstå kloakklukt i leilighetene. Størst er problemet i de øverste etasjer. Vi har fått montert nye brekk på lufteventilene som skal forhindre at vind og storm drar vannet ut av vannlåsene. Vi håper at dette hjelper på.
- Styret har dessuten håndtert en rekke skadesaker på bygningskropp.
- Vi har i dag en serviceavtale med Høytrykksteknikk vedr. tømming og spyling av septiktank med tilhørende rørsystemer. Ved serviceoppdrag i høst ble det konstatert skader på anlegget. Partene er nå enig om løsning for dekning av kostnader. Vi har nå fått montert digital varsling ved feil i septiktank.
- Som nevnt i infomailer er rengjøring av sluker og avløp avgjørende for å unngå vannlekkasjer i garasjeanlegg, bod-områder mv. Vi har hatt flere tilfeller der sluker og avløp i nær tilknytning til leiligheter ikke er rengjort. Viktig at alle beboere sørger for å fjerne løv og annet avfall fra balkonger og terrasser, i nær tilknytning til sin leilighet, slik at vann får fritt avløp. I garasje-/bodanlegget er det montert inn renner og beslag -for å lede vannansamling bort og ned langs søylene. Ytterligere vannproblemer repareres fortløpende.
- Postkassene er blitt rengjort og nye navnelapper er satt opp.
- Det er merket opp 3 stk parkeringsplasser for motorsykler ved Hammarn 26. Disse er til bruk både for beboere og besøkende.
- Plastsøppelkrokene på hjørnet i nr 14 er nå historie og bygget tar seg penere ut. Vi har fått omdisponert en av søppelcontainerne til å kaste inn plastsøppel samt fått en ny og mindre container til glass. Det er viktig å sortere søppel rett fordi IRIS kontrollerer og skriver ut bøter hvis vesentlig avvik påvises.
- Felles organisering ved bestilling av restavfallscontainer til bruk for ryddig i bod og garasjeanlegget ble godt tatt imot. Fortsatt er det plassert løsøre langs garasjevegger, men nå i betydelig mindre grad. Dette har bl.a. betydning for å forhindre at mus og gnagere finner skjulested i garasjen. Seneste år har vi ikke påvist gnagere i garasjeanlegget.
- Mye uvær, regn og storm, har medført flere små vannlekkasjer. Rutiner rundt melding av slike tilfeller er beskrevet i egen mail sendt ut i januar 25. De fleste tilfeller oppstår når været er på sitt verste og da er det selvsagt umulig å gardere seg mot at ubetydelig mengder vann trenger seg inn via bevegelser i pakninger i dører og vinduer. Demontering av beslag og refuging av alle dører og vinduer er pt. ikke aktuelt å iverksette.
- Gassalarmvarslere er kjøp inn og delt ut. Vi har dessverre registrert at flere av varslerne har begynt å pipe uten at gass er påvist. Fram til nå har vi returnert og fått i

retur nye varslere. Etter hvert tror vi at dette tiltaket skal virke til sin hensikt og skape trygghet.

- Det foretatt radonmålinger i tekniske rom og blindkjellere. Nødvendige utbedringer er foretatt og nivåene er nå på tilfredsstillende nivå.
- Tastaturet på porttelefonen i nr 28 sviktet og nytt er montert opp. I den forbindelse er felles kode til samtlige dører byttet ut. Det vil bli vurdert innkjøp av automatisk dørpumpe til samtlige 5 inngangsdører knyttet til kode på porttelefonen.
- Vi fikk flere gode tilbakemeldinger på innkjøp av 2 stk hjertestartere. Disse er montert og befinner seg i inngangsparti 3 etg i nr 14 og trapperom 3 etg i nr 26. Vi oppfordrer fortsatt mange flere til å ta det digitale kurset som det følger link til i mail om hjertestarter. Vi fikk totalt 86 lisenser og hittil har ca 30 stk åpnet kurset. Praktisk kurs ble gjennomført med 18 deltakere.
- Arbeidet med innhenting og utarbeidelse av siste rest av dokumentasjon for Salten Brann i forbindelse med kontroll av gassanlegg tok primo -24 mye tid og ressurser. Etter oversendelse av dokumentasjon har vi ikke hørt noe fra Salten Brann og regner saken som avsluttet.
- Koblinger i Gassmåler på balkong og i peis ble kontrollert høsten 2024. Medlemmer i styret deltok og låste seg inn der beboere ikke var tilstede for at kontrollen skulle bli gjennomført i løpet av 3 dager. Beboerne ble varslet og fikk anledning til å avtale tidspunkt for kontrollen hvis de ønsket å være tilstede.
- I forbindelse med gasskontrollen ble 5 gassmålere skiftet ut pga rustskader. Styret vurderer det ikke nødvendig å foreta en samlet utskifting av gassmålerne, men heller skifte ut de som det avdekkes vesentlige rustskader på.
- Våre vannmålere som går på batteri må snart skiftes ut. De har en levetid på 15-20 år og vi opplever at noen begynner å svikte. Vi har hentet inn priser på nye målere og vil vurdere å skifte ut samtlige målere inneværende år. Samtidig med skifte av målere vurderes også å montere inn «water gard» med sløyfe til oppvaskmaskin i samtlige kjøkkenbenker. Vi er oppmerksom på at noen allerede har slike montert. Vi påregner en betydelig rabatt på forsikringspremien hvis dette tiltaket gjennomføres.
- Det er kjøp inn profiler og pakninger for balkongrekkverk som vi har på lager i tilfelle behov. Vår erfaring er at dette har vært lite tilgjengelig og tatt tid å bestille inn.
- Befaring av branndører, og da spesielt i 3. og 4. etg, viser stor slitasje på pakninger og lister. Dette vil bli fixet i 2025.
- Utbedring og plastlegging av lekeplass har blitt vurdert gjennomført, men vedtak om dette er satt på vent.
- Det er kjøp inn og gjort tilgjengelig utstyr for utlån til spyling av avløpsrør i leilighetene samt ugress-fjerner til bruke på terrasser som er steinlagt.

Egenkontroll:
Borettslagets vedlikeholdsplan krever også at det gjennomføres årlig egenkontroll av innvendig rør, vann og avløp. Egenkontroll skjema er utlevert og skal forefinnes i boligmappen.
Skifte av filter i ventilasjonsanlegg ble i år gjennomført av Haaland AS i samtlige leiligheter.

Det er viktig at filtrene skiftes fordi det ellers kan bli liggende støv og skit i kanalene og som kan utvikle muggsopp.
Egenkontrollen omfatter også, som det tidligere er påpekt, rengjøring av sluker og avløp på balkonger og terrasser.

Bom-saken:

Saken har vært oppe til forhandling i jordskifteretten høsten- 23. Fortsatt er det slik at slike saker kan ta lang tid.

Vi har vært i kontakt med BP1 om mulighet for minnelig løsning og håper at vårt framstøt kan gi resultat. Saken har også i 2024 krevd mye tid og ressurser.

Økonomi:

Regnskapet gjøres opp med et årsresultat på NOK 136.058.

Borettslagets likviditetssituasjon er tilfredsstillende.

Økonomistyringen i borettslaget er tilfredsstillende og det forefinnes ikke nevneverdige restanser. Felleskostnadene tar utgangspunkt i våre direkte driftskostnader og fordeles etter en fastlagt nøkkel. Enkeltposter som f.eks Riks-TV/internett faktureres pr enhet. I tillegg kreves det inn dekning for fremtidige vedlikeholds kostnader. Samlet avsetning til vedlikehold og oppgraderinger utgjør NOK 1.500.000 og er tilstrekkelig for det vedlikeholdsarbeid og kostnadsnivå vi ligger på i dag. Enkeltposter som kommunale avgifter og forsikring er blitt noe høyere enn budsjettert da melding om økning er kommet etter at budsjettet ble vedtatt.
Det er i budsjett for 2025 tatt inn en generell kostnadsøkning på 4%.
Rentenivået var på et relativt generelt høyt nivå gjennom hele 2024. For 2025 har vi budsjettmessig tatt høyde for 2 rentenedsettelser som for året som helhet vil gi en reduksjon på 0,25% p.a.

For de som har anledning minner vi om at borettslaget har en IN- ordning som gir den enkelte beboer anledning til å nedbetale sin andel av fellesgjeld.

Dette må selvsagt måles opp mot den verdi det har at borettslaget har avdragsfritt lån til 2038.

Informasjon:

Borettslagets hjemmeside bp2.no er oppdatert og inneholder mye nyttig info, og det anbefales at denne siden brukes. Her finnes info om alt fra vedtekter og husordensregler til info om felleskostnader og kontaktinfo.

Styret søker å informere både periodisk og fortløpende og oppfatter at dette er tilstrekkelig for beboerne.

Vi sender også ut meldinger på SMS ved korte og aktuelle hendelser.

Bodø 17.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 844 640	4 821 148	4 844 780	5 038 571
Innkrevde renter/avdrag		8 339 273	7 521 089	9 601 587	7 898 223
Strøm elbil		53 742	49 855	50 000	55 000
Målingsbasert Gassavgifter		594 497	524 997	745 000	745 000
Kontrakt årsavgift-serviceavtale gass		290 766	276 576	291 800	301 350
TV/Internett		661 426	626 424	664 608	724 464
Alarm		86 688	92 880	86 700	110 424
Innbetaling til fremtidig vedlikehold		703 200	703 200	703 200	703 200
Andre driftsinntekter		71 932	31 368	28 000	28 000
SUM INNTEKTER		**15 646 164**	**14 647 537**	**17 015 675**	**15 604 232**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	149 151	178 407	166 255	169 860
Styrehonorar	2	260 000	200 000	260 000	260 000
Revisjonshonorar	3	19 531	18 250	19 000	20 215
Forretningsførerhonorar		221 880	242 173	227 040	224 305
Løpende kontrakter	4	1 816 791	1 815 313	1 789 248	1 895 455
Andre honorar og innleide tjenester	5	36 841	123 295	65 000	65 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	1 769 168	1 333 829	965 000	965 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	703 200	703 200
Forsikring	7	464 613	380 150	468 000	530 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	1 786 642	1 743 285	1 808 748	1 928 500
Energi		708 410	960 352	925 000	960 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		27 627	0	0	0
Andre driftsutgifter	9	37 580	27 699	33 100	23 600
Avskrivning driftsmidler	10	35 779	36 288	35 779	35 779
SUM KOSTNADER		**7 334 014**	**7 059 041**	**7 465 370**	**7 780 914**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**8 312 150**	**7 588 496**	**9 550 305**	**7 823 318**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		146 904	94 755	30 000	50 000
Rentekostnader		8 322 996	7 521 057	9 601 587	7 898 223
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-8 176 092**	**-7 426 303**	**-9 571 587**	**-7 848 223**
ÅRSRESULTAT		**136 058**	**162 193**	**-21 282**	**-24 905**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	314 746 040	314 605 327
Andre driftsmidler	10	365 017	400 796
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**315 111 056**	**315 006 122**
Omløpsmidler			
Gassbeholdning		281 721	164 294
Periodiserte kostnader		369 225	317 495
Forskuddsbetalt forsikring		0	232 136
Kundefordringer		0	8 921
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	3 594 838	3 246 447
Sum omløpsmidler		**4 245 784**	**3 969 293**
SUM EIENDELER		**319 356 840**	**318 975 415**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		430 000	430 000
Annen egenkapital		3 963 604	3 827 546
Sum egenkapital	13	**4 393 604**	**4 257 546**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	14	142 465 567	146 503 219
IN-lån	14	46 754 505	42 716 853
Borettsinnskudd	15	124 880 000	124 880 000
Sum langsiktig gjeld		**314 100 072**	**314 100 072**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		236 699	46 539
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	8 921
Leverandørgjeld		553 493	397 873
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		15 441	22 884
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 209	16 679
Påløpne renter		44 322	68 490
Periodisert gjeld		0	56 411
Sum kortsiktig gjeld		**863 164**	**617 797**
Sum gjeld		**314 963 236**	**314 717 869**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**319 356 840**	**318 975 415**
Pantestillelser	16	314 100 072	314 100 072

Sted:_____, dato:_____

Rune Halsos
Styreleder

Trond Morten Edvardsen
Styremedlem

Ørjan Helgesen
Styremedlem

Jan Laukvik
Styremedlem

Hans Jakob Pedersen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**3 351 496**	**3 255 504**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	136 058	162 193
Tilbakeføring avskrivninger	35 779	36 288
Kjøp / salg anleggsmidler	-140 713	-102 490
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-4 037 652	-5 464 652
Andel avdrag IN-lån	4 037 652	5 464 652
B. Årets endringer disponible midler	**31 124**	**95 992**
C. Disponible midler UB	**3 382 620**	**3 351 496**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 245 784	3 969 293
- Kortsiktig gjeld	-863 164	-617 797
Disponible midler	**3 382 620**	**3 351 496**
- Avsetning til plasseringskonto	**2 558 305**	**2 471 029**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn	88 124	84 080
5010 Timelønn	17 545	14 350
5020 Feriepenger	13 209	16 679
5050 Honorar	0	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 888	26 341
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	1 043	1 318
5435 Yrkesskadeforsikring	342	640
Sum	**149 151**	**178 407**

Borettslaget har ansatt en person i 20% stilling til ulike vaktmesterjobber. Borettslaget har også engasjert en person til ulike småjobber i sommerhalvåret.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	260 000	200 000
Sum	**260 000**	**200 000**

Styrehonoraret er i henhold til vedtak på siste generalforsamling.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	19 531	18 250
Sum	**19 531**	**18 250**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	252 010	210 459	230 000	240 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	92 750	121 074	100 000	100 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	5 800	-68 214	5 540	6 005
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	60 312	114 806	64 650	62 430
6780 Kontrakt årsavg. serviceavt. gass	291 083	276 215	291 800	301 350
6780 Heis	94 888	139 031	75 000	80 000
6780 Kontrakter diverse	89 292	79 512	80 000	83 000
6780 Ventilasjon	68 750	112 884	71 500	72 000
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	31 973	30 870	32 100	35 000
6780 Skadedyrbekjempelse	8 708	8 411	8 800	9 200
6780 Vakthold/brannsikring	143 880	154 220	165 250	178 450
6780 Kabel-tv/internett	677 346	636 045	664 608	728 020
Sum	1 816 791	1 815 313	1 789 248	1 895 455

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	22 404	91 380
6730 Honorar for teknisk rådgivning	14 437	31 915
Sum	**36 841**	**123 295**

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	69 946	69 586
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 460 858	765 483
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	202 917	406 643
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 808	20 432
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	13 361
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	24 639	58 323
Sum	**1 769 168**	**1 333 829**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	464 613	380 150
Sum	**464 613**	**380 150**

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	581 623	531 382	612 500	678 250
6320 Renovasjon	376 771	340 655	325 000	422 000
7760 Eiendomsskatt	828 248	871 248	871 248	828 250
Sum	1 786 642	1 743 285	1 808 748	1 928 500

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	0	0
6800 Kontorrekvisita	1 856	1 348
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	17 800	150
6890 Annen kontorkostnad	4	2 753
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 785	1 680
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	184	189
7000 Drivstoff	709	730
7420 Gave, fradragsberettiget	0	2 520
7720 Generalforsamling/årsmøte	11 100	12 847
7740 Øredifferanser	12	-1
7770 Bank og kortgebyrer	2 255	2 169
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	207
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	3 107
Sum	**37 580**	**27 699**

Note 10 - Andre driftsmidler

	Feiemaskin-Floo	Strømnett ladeanlegg elbil	Hagemøbler	Minikjøkken	Veggstiger	Tilhenger bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	173 750	303 125	103 313	24 750	84 500	17 990
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 750	303 125	103 313	24 750	84 500	17 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	173 750	303 125	44 768	10 313	26 758	5 697
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	58 544	14 438	57 742	12 293
Årets avskrivninger :	0	0	10 331	4 950	16 900	3 598
Anskaffelsesår :	2015	2017	2020	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :	8	5	10	5	5	5

	Kunst
Anskaffelseskost pr.01.01 :	222 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	222 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	222 000
Anskaffelsesår :	2010
Antatt levetid i år :	

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	2008
Kostpris 2008	314 100 072
Rehabilitering / påkostning	78 500
Rehabilitering 2009. Skilter	52 740
Ekstra kontakt garasje	173 500
Mesterbygg Bodø AS, gasstett rom i kjeller 2022	76 912
Haaland Nord AS, ventilasjon/elarbeid teknisk rom kjeller 2022	98 603
Bokført verdi pr. 01.01.	314 605 327
Haaland Nord As, ventilasjon bakrom teknisk rom, 2024	62 500
Støk Handel AS, gassalarm 2024	78 213
Bokført verdi pr. 31.12	**314 746 040**

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 000 219	757 767
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	12 009	17 650
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	2 558 305	2 471 029
1966 Finanskonto	24 305	0
Sum	**3 594 838**	**3 246 447**

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

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	430 000	430 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 827 546	3 665 353
Årets resultat	136 058	162 193
Egenkapital pr. 31.12	**4 393 604**	**4 257 546**

Noter 347 Bodø Panorama borettslag 2 org.nr. 992362960

Note 14 - Pantegjeld

jfr. forskrift fra Finansdepartementet skal det opplyses hvilke beløp felleskostnadene vil øke med for hver borettslagsandel, basert på gjeldene nedbetalingsplan. I oversikten nedenfor vil det være listet opp antall andeler som har lik gjeld og summen av de som har lik gjeld. Så vises en oversikt over forventet økning av fellesutgiftene ved første avdrag.

Kreditor:	**Dnb Nor Bank ASA**	**Dnb Nor Bank ASA**	**Dnb Nor Bank ASA**
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning
Lånenummer:	**8210496822**	**821049682**	**82104968224**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2008	2008	2008
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	3 mnd. nibor + margin 0,90 %	3 mnd. nibor + margin 0,90 %	3 mnd. nibor + margin 0,90 %
Beregnet innfridd:	30.09.2058	30.09.2058	30.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	63 220 072	63 000 000	63 000 000
Lånesaldo 01.01:	45 749 196	50 635 470	50 118 553
Avdrag i perioden:	1 558 720	850 874	1 628 058
Lånesaldo 31.12:	**44 190 476**	**49 784 596**	**48 490 496**
Saldo 5 år frem i tid:	44 190 476	49 784 596	48 490 496
Andelssaldo 01.01:	17 470 876	12 364 530	12 881 447
Innbetalt IN i perioden:	1 558 720	850 874	1 628 058
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	**19 029 596**	**13 215 404**	**14 509 504**
Sum pantegjeld for lån:	**63 220 072**	**63 000 000**	**63 000 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	3 364 652	10 093 956
	2	3 184 652	6 369 304
	1	3 124 652	3 124 652
	2	3 004 652	6 009 304
	1	2 999 609	2 999 609
	3	2 944 652	8 833 956
	1	2 884 652	2 884 652
	2	2 824 652	5 649 304
	2	2 764 652	5 529 304
	1	2 544 652	2 544 652
	1	2 284 652	2 284 652
	1	2 278 652	2 278 652
	2	2 224 652	4 449 304
	1	2 218 652	2 218 652
	1	2 164 652	2 164 652
	1	2 104 652	2 104 652
	1	2 098 652	2 098 652
	1	1 984 652	1 984 652
	2	1 942 652	3 885 304
	1	1 924 652	1 924 652
	1	1 924 220	1 924 220
	2	1 888 652	3 777 304
	1	1 882 652	1 882 652
	2	1 804 652	3 609 304

Pantegjeld

1	1 798 652	1 798 652
2	1 762 652	3 525 304
4	1 744 652	6 978 608
2	1 702 652	3 405 304
2	1 684 652	3 369 304
4	1 624 652	6 498 608
1	1 618 652	1 618 652
1	1 558 652	1 558 652
2	1 444 652	2 889 304
1	1 321 563	1 321 563
1	1 284 652	1 284 652
1	1 264 652	1 264 652
2	1 234 652	2 469 304
2	1 204 652	2 409 304
1	1 199 652	1 199 652
1	1 174 652	1 174 652
1	1 174 652	1 174 652
1	1 124 652	1 124 652
1	1 107 652	1 107 652
1	1 000 000	1 000 000
1	977 381	977 381
1	960 432	960 432
1	833 652	833 652
1	614 835	614 835
1	606 844	606 844
1	518 652	518 652
1	154 652	154 652

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 142.465.568,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	124 880 000
Sum	**124 880 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 314.100.072,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 314.746.040,-.

Resultat og balanse med noter for Bodø Panorama borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bodø Panorama borettslag 2

Styreleder	Rune Halsos (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Ørjan Helgesen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Trond Morten Edvardsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Jan Laukvik (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Hans Jakob Pedersen (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Bodø Panorama Borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bodø Panorama Borettslag 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: KDXJL-8DTQV-0KSA8-15O8W-9EUPM-C6I1O

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KDXJL-8DTQV-0KSA8-1SO8W-9EUPM-C6I1O

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 19:38:09 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: KDXJL-8DTQV-0KSA8-1SO8W-9EUPM-C6I1O

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodø Panorama borettslag 2 tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Norsk Luftfartsmuseum.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Rune Halsos
Følgende ble valgt som møteleder: Rune Halsos

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tiril Olivia Miatsund

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Anne Guri Storjord

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 30
Stemmeberettigede tilstede: ~~254~~ 26
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: ~~254~~ 26

Tilstede fra Nobl: Tiril Olivia Miatsund

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 260.000,-

Avstemming: enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 260.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2024/25

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak: gjenvalg Jan Lawiw. nytt valg Bente Olavsdatter Eilertsen
Avstemming: akklamasjon

Vedtak: Bente Olavsdatter Eilertsen og Jan Lawiw velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak: Ørjan Helgetsen nytt valg. Anne Lise Solvang gjenvalg.
Avstemming: akklamasjon

Vedtak: Ørjan Helgetsen og Anne Lise Solvang velges for 1 år.

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

Styreleder: Rune Halsos, 2024, 2 år

Styremedlem:Trond Morten Edvardsen, 2024, 2 år

Styremedlem: Hans Jakob Pedersen, 2024, 2 år

Styremedlem: Jan Laukvik 2år 2025

Styremedlem: Bente Olavsdatter Eilertsen 2år 2025

Varamedlem: Ørjan Helgesen 1år 2025

Varamedlem: Anne Lise Solvang 1år 2025

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak: Lene Elverlund og Øystein Nystad
Avstemming: acclamasjon

Vedtak: Velges inn

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19:08

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Bodø Panorama borettslag 2

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styremedlem velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Bodø Panorama borettslag 2 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bodø Panorama borettslag 2 tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 34 stemmer for, 1 stemme blank.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 34 stemmer for,1 stemme blank.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 32 stemmer for, 3 stemmer blank.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:35
Stemmeberettigede andelseiere tilstede:35
Fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:35

Tilstede fra Nobl: Tiril Olivia Midtsund

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Bodø Panorama borettslag 2 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Vedtak:
Avstemming: 34 stemmer for, 1 stemme blank.

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 12.00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Rune Halsos (sign.)	04.12.2025

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/4610
Adresse: Hammarn 14
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

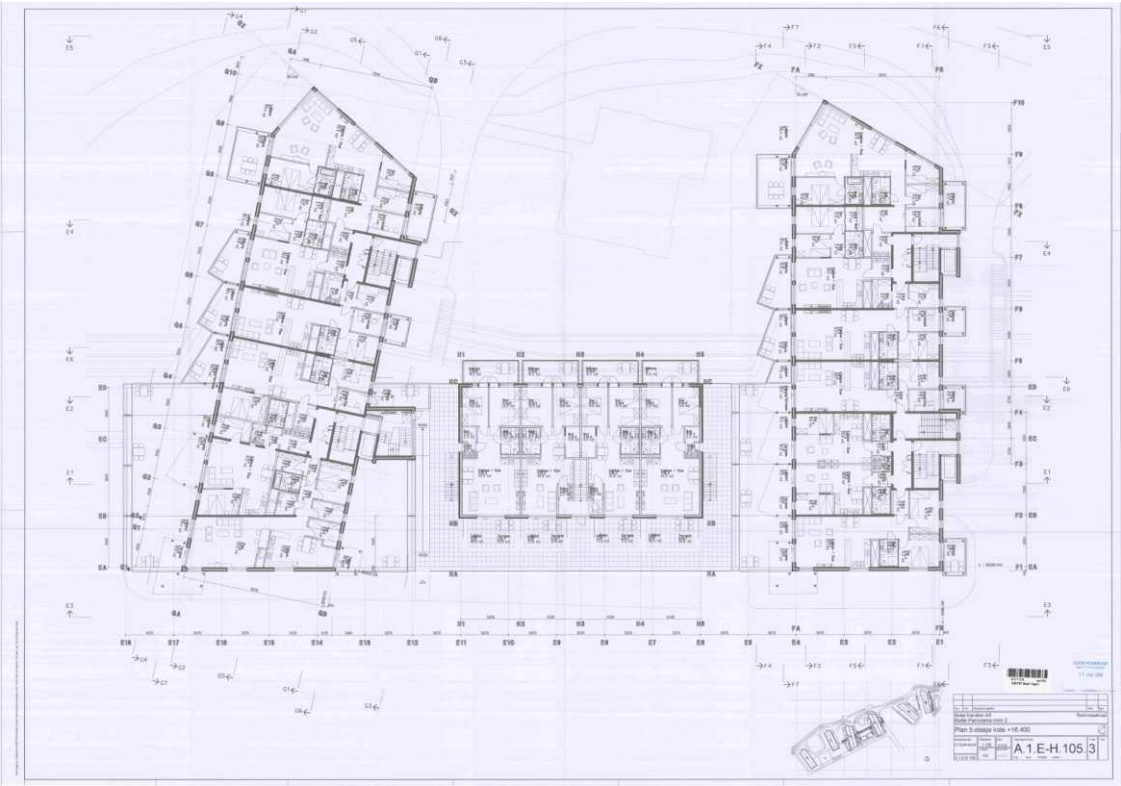
N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

Bodø eiendom AS
Att. Roy B. Nilsen
Postboks 213
8001 Bodø

Dato: 09.02.2009
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 8038/09
Saksnr./vår ref.: 05/9304
Arkivkode: 138/4610

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass: Hammarn, blokk F, G, H — Eiendom: 138/4610
Tiltakshaver: Bodø Eiendom AS
Bygningsnr: 19582930, 19582949, 19582922, 19582914
Søker: Skanska Norge AS
Tiltakstype: Boligblokk — Tiltaksart: Nybygg, frittliggende

Ferdigattest gis etter anmodning datert 12.12.2008, mottatt 06.02.2009, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Kopi til:
Skanska Norge AS v/Frode Sørensen Postboks 783 8001 Bodø

Byggesakskontoret
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø,
Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø
Telefoner: **Sentralbord:** 75 55 50 00 **Ekspedisjon:** 75 55 52 00 **Telefax:** 75 55 53 48
Elektroniske adresser: geir.andreassen@bodo.kommune.no www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 19 i BODØ PANORAMA BORETTSLAG 2 (992362960), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 10.04.2026 08:54

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hammarn 14	H0501	138/4610	96	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DUERLUND LENE [redacted]	Eiendomsrett 1/1	HAMMARN 14 8003	Bosatt

Vegadresse: Hammarn 14 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8003 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	202 Hammarvika	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	19582914		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	09.02.2009

2: Bygning 19582914: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 09.02.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4896
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4896
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	40

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.06.2006	20.07.2006
Igangsettingstillatelse	06.10.2006	27.06.2008
Midlertidig brukstillatelse	13.05.2008	19.09.2008
Ferdigattest	09.02.2009	11.02.2009

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H09	3	500	0	500	0	0	0
H08	4	500	0	500	0	0	0

H07	7	720	0	720	0	0	0
H06	7	720	0	720	0	0	0
H05	7	720	0	720	0	0	0
H04	4	496	0	496	0	0	0
H03	3	496	0	496	0	0	0
H02	3	372	0	372	0	0	0
H01	2	372	0	372	0	0	0

Borettslag

Navn	BODØ PANORAMA BORETTSLAG 2	Org.nr	992362960
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	9

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

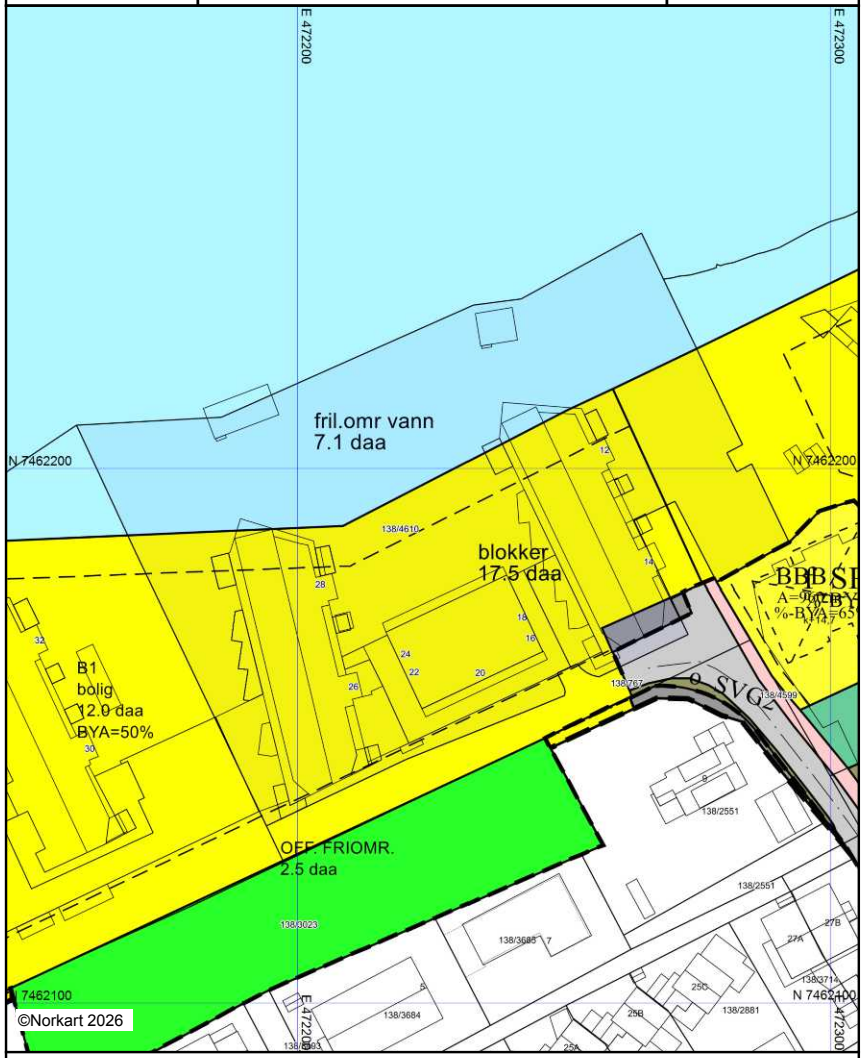
Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/4610	7851.4	

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4610
Adresse: Hammarn 14
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N
UTM-33



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

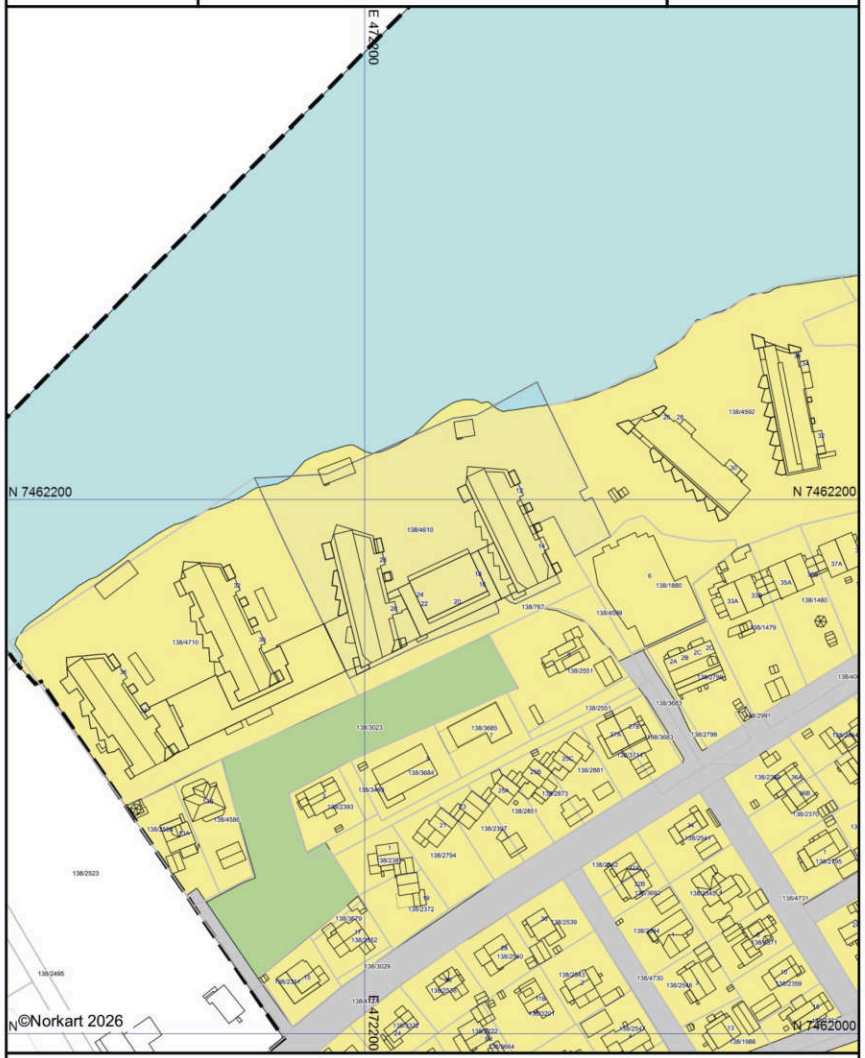
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4610
Adresse: Hammarn 14
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- ReguleringS- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kolektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4610	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hammarn 14, 8003 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 408 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 294 m^2 **Arealbruk** Friluftsområde,Nåværende **Områdenavn** FV

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	1090 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1090)
Navn	Hammarn. Steinbruddet og del av Pelle Molins plass
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/775/1174394514429.pdf
Delarealer	**Delareal** 66 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde **Feltnavn** OT-2
	Delareal 2 750 m^2 **Formål** Friområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** SJØ
	Delareal 4 317 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 672 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2

Id	2019019 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019019)
Navn	Hammarn 6. Bodø Radio. Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13551/1804_2019019_Rp_Hammarn%206_planbest_20201029.pdf
Delarealer	**Delareal** 46 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1090_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1090_101)
Navn	Bodø Panorama, Hammarn, Steinbruddet og Pelle Molins Plass
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	18.01.2005	
Delarealer	**Delareal** **Formål**	89 m^2 Offentlig trafikkområde
	Delareal **Formål**	1 646 m^2 Friluftsområde i sjø/vassdrag
	Delareal **Formål**	5 727 m^2 Blokkbebyggelse

enova

Energiattest



Adresse	
Hammarn 14, 8003 BODØ	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281910**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19582914**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **4610**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **113,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **130,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 398 kWh**



Hammarn 14, 8003 BODØ

Detaljering

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



Hammarn 14, 8003 BODØ

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bodø KOMMUNE

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret
Dato: .....
K.sak.nr: .....
Formannskapssekretær

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: 14.10.2020

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 29.10.2020

Under K. Sak nummer: BS 20/155

.....
formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Hammarn 6, Bodø radio, Sentrum

Planbestemmelser

PlanID 2019019 1804

Saksnummer 2019/8900

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for framtidig utvikling av eiendommen til boligformål, blokkbebyggelse med parkeringsanlegg under terreng. Innenfor planområdet planlegges nye boenheter med tilhørende felles uteoppholdsareal, samferdselsanlegg og fortau langs Hammarns østre del.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå datert 13.05.2020.

1.2 Planområdets arealformål

- Bolig - blokkbebyggelse (1113)
- Uteoppholdsareal - felles (1600)
- Kjøreveg - offentlig (2011)
- Fortau - offentlig (2012)
- Parkeringsanlegg - felles (2083)
- Annen veggrunn grønt - Offentlig (2019)

1.3 Oppheving av planer

Denne detaljreguleringen opphever og erstatter reguleringsplan *Fredensborgveien 31, planID 1068.* Denne detaljreguleringen opphever og erstatter delvis *reguleringsplan for Hammarn, Steinbruddet og del av Pelle Molins plass, felt OT-2, planID 1090.*

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting er oppført på plankartet, og skal beregnes med utgangspunkt i BBB og BUT.

2.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming og gjennomføring av tiltak i planen skal sikre god tilgjengelighet for alle. For universell utforming av uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

2.3 Situasjonsplan (§ 12-7 nr. 4)

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner.

Situasjonsplanen skal også vise uteoppholdsarealer, terrengbehandling og plassering av avfallshåndtering. Situasjonsplanen skal dokumentere hvordan universell utforming innenfor planområdet er ivaretatt.

2.4 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak som del av VA - plan, og skal dokumenteres og godkjennes av Teknisk avdeling.

2.5 Slokkevann

Tilstrekkelig slokkevannskapasitet skal dokumenteres. Godkjennelsesmyndighet er teknisk avdeling.

2.6 Arkitektur og estetikk (§ 12-7 nr. 4)

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget. I tillegg til å gjenspeile sin egen tid, skal bygget utformes med en bevisst holdning om å understreke de karakteristiske trekkene i den vernede bebyggelsen, herunder farge- og materialbruk. Nødvendige skjermingstiltak skal gis tiltalende utforming på lik linje med bygget. Tiltak for støy og vind skal i størst mulig grad samordnes.

2.7 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

2.8 Leke- og uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Bodø kommune.

2.9 Energibruk (§ 12-7 nr. 3)

Nye bygninger med tilknytningsplikt til fjernvarmenettet skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. Alternativt kan det fremlegges dokumentasjon på at fjernvarme ikke kan leveres, eller at det foreligger løsninger som er miljømessig bedre.

2.10 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. I forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at reflekterende støy, især flystøy, møtes med dempende konstruksjoner. Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA, eq,24h(dB). Maks. støynivå for uteplass

og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 52, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl.23-07. For å oppfylle kravene i forhold til støy må følgende gjøres:

- Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha luftemulighet mot stille side (under 52dB) For et mindre antall enheter kan stille side oppnås med utlufting mot innglasset balkong.
- For balkonger med støynivåer mellom 52-62dB, skal det etableres støyskjermer på balkonger og absorbenter i underkant av overliggende balkonger slik at det oppnås støynivåer under 52dB.

2.11 Avfall (§ 12-7 nr. 2)

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering på egen grunn innenfor planområdet. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere. Avfallsanlegg kan etableres som fellesanlegg med nabobebyggelse under forutsetning av at skriftlig avtale foreligger Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.12 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.

2.13 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.14 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i T-1442. Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune; Teknisk avdeling.

2.15 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Det skal ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 52 meter over havet.

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjennelse av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om godkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys. Tiltakshaver skal før byggekraner kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Bodø lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjennelse fra Avinor.

2.16 Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nytt bygg/tilbygg/anlegg over kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bom overstiger kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen. Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering og godkjenning av mobilkran.

2.17 Klima

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som konkretiserer hvordan avbøtende tiltak for vindforhold overholdes. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i planens vedlagte vindanalyse, datert 02.04.2020.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

a) Området er avsatt til boliger - blokkbebyggelse, med tilhørende anlegg.

b) Fasader i vertikalnivå 2 skal ha trekledning uten heldekkende hvite- eller gråmalte overflater opp til gesims for 5. etasje.

c) Maksimal byggehøyde er på k+33,3. 6. etasje skal trekkes tilbake fra gesims med en avstand på minimum 2,5 meter.

d) Tilbaketrekning gjelder alle sider foruten nord/nord-vest.

e) Det tillates tekniske installasjoner over angitte byggehøyder med 2,5 m over tillatt byggehøyde. Det forutsettes at arealet til dette ikke overskrider 20 % av takflatenes areal, og er tilbaketrukket fra gesims med en avstand på minimum 2,5 meter.

f) Det kan etableres felles uteoppholdsareal på lokk, terreng og tak på areal avsatt Blokkbebyggelse forutsatt at høydebegrensninger ikke overskrides.

Uteoppholdsareal (f_BUT)

a) Området er avsatt til felles uteoppholdsareal.

b) Uteoppholdsarealene skal utformes slik at det legges godt til rette for barns lek i trygge omgivelser. Arealet skal ha helhetlig utforming og være universelt utformet så langt det lar seg gjøre.

c) 50 % av felles uteoppholdsareal skal per 1. mai skal være solbelyst minimum 5 timer.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg - offentlig (o_SKV)

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal — kjøreveg.

Fortau - offentlig (o_SF)

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal — fortau.

Annen veggrunn grønt — offentlig (o_SVG1-2)

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal — annen veggrunn grøntareal som del av tilhørende vegbaner.

Parkeringsanlegg — felles (f_SPH1-2)

a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal — parkeringsanlegg under bakken

b) Det tillates boder, fellesareal, tekniske rom og vertikale føringer innenfor området

c) Maksimal kotehøyde for parkeringsanlegget er angitt på plankartets vertikalnivå 1

d) Det tillates anleggelse av privat adkomstareal og gjesteparkering for bil innenfor området

e) Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for blålystjenester, hjemmetjeneste og servicebiler

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone frisikt, H140_1

H140_1 er frisiktsområde i avkjørsel og kryss, som skal holdes fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Situasjonsplan iht. § 2.3 – Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling
- Skriftlig avklaring for renovasjonsløsning, jf.§2.11
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet i området
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. §2.10

5.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA- anlegg, herunder overvannshåndtering, som er godkjent av Teknisk avdeling
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og slokkevannkapasitet. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. §

2.14. Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet skal være dokumentert. Alternativt kan det fremlegges dokumentasjon på at fjernvarme ikke kan leveres, eller at det foreligger løsninger som er miljømessig bedre

- All offentlig infrastruktur (eksempelvis vei-, fortaus- og ledningsanlegg) som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal følgende foreligge (relateres til omsøktbyggetrinn):

- Offentlig veggrunn, o_SKV og o_SF skal være ferdig opparbeidet
- Ferdig opparbeidet VA-anlegg skal være godkjent og ferdigstilt

- Felles uteoppholdsareal. Dersom det gi midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer

5.4 Før ferdigattest kan gis

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken, skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan
- Før det kan gis ferdigattest, skal vegadkomst regulert gjennom planen «området Hammeren, Steinbruddet og en del av Pelle Molins plass», være ferdigstilt og godkjent av kommunal veimyndighet

Dato: 14.09.2020

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMMARN, STEINBRUDDET OG EN DEL AV PELLE MOLINS PLASS.

Plan nr.1090

Dato for siste behandling i planutvalget ..... 10.12.02 .....

Vedtatt av bystyret i møte den ..... 13.02.03 .....

Under K. Sak nr. ..... 03/4 .....

..... Tone Trønnes ....
formannskapssekretær

---

§ 1. Reguleringsformål.
Innefor reguleringsområdet er følgende formål representert:

- Byggeområder: Område for boliger med tilhørende anlegg. B 1 "Hammarn" og B 2 "Steinbruddet".
- Offentlige trafikkområder: Gate med fortau.
- Friområder: Friområde, park og Sjø

§ 2. Byggeområder.

•. Byggehøyde.
Kotehøyde på gesims skal for byggeområdet - B 1 ikke overskride kote 33, for B 2 skal den ikke være over kote 30. Kotehøyder regnes fra NGO nullkote. Ingen vertikalt sammenhengende bygningsfasade skal likevel være høyere enn 20 m, målt fra terreng til gesims.
Kommunen kan tillate at heis/trappehus og ventilasjonsrom overskrider den maksimale gesimshøyden med inntil 3 m.

•. Utnyttelsesgrad.
Utnyttelsesgraden for hele byggeområdet sett under ett, skal ikke være over BYA = 50 %

•. Bygningenes plassering.
Der byggegrense ikke er vist, er den sammenfallende med formålsgrensen.
Balkonger kan bryte byggegrensen. Fri høyde under balkonger skal være over 2,5 m.
Bygningene på "Hammarn" skal plasseres slik at det etableres utsiktskorridorer fra friområdet mot sjøen. Mot sjø kan byggegrensen fra 2 etasje og oppover overskrides med inntil 4 m.
Overskridelsen skal ikke være sammenhengende langs hele byggegrensen, og skal ikke forhindre etablering og bruk av gang/sykkelvei langs sjøkanten.

•. Ubebygd tomt.
Skal benyttes til utvendig oppholdsareal og interne veier frem til parkering og bygninger.
Det skal avsettes areal til utvendig opphold - herunder lekeplasser - med størrelse og innhold i overensstemmelse med krav og retningslinjer i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne.
Terrasser/balkonger medregnes i areal til utvendig opphold.

Mellom bebyggelsen og sjøen skal det være anlagt en gang – og sykkelvei. Veien kan anlegges på fylling i sjøen, begrenset av formålsgrensen mot sjø. Fyllingsfronten skal plastres med steinblokker. Den kan avdekkes med trekonstruksjoner. Veien skal være åpen for allmenn ferdsel.

Retningslinjer for beregning av areal til lekeplass
og utforming av uteområdene:

I areal til lek skal Pelle Molins plass, friområde på Hammarn og lekeplass i forbindelse med denne, medregnes.
Ubebygd tomt som ikke berøres av biltrafikk, eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan i sin helhet medregnes i areal for lek.(lek mellom husene).
Uteområder skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformningen av fellesarealet er definert og beskrevet i statlig rundskriv T-5/99 B, "Tilgjengelighet for alle".

§ 3. Parkering.
Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. leilighet
Dersom det bygges spesielle leiligheter, kan krav til antall parkeringsplasser reflektere det reelle behovet.
70 % av parkeringsplassene skal legges under bebyggelsen, eller i parkeringsanlegg under bakken .

§ 4. Friområder.

- I parkområdet kan det anlegges stier og plasseres benker. Det kan også bygges naust og anlegges opplagsplass for lystbåter. Slik bruk skal fremgå av bebyggelsesplan.
- I sjøen kan det fortøyes flytebrygger og lystbåter. Før slike tiltak iverksettes må det foreligge en godkjent plan for bruken av sjøområdet. Den må også være godkjent av havnemyndighetene.

§ 5. Offentlige trafikkområder.
Reguleringsformålet omfatter kjørevei, fortau, fyllinger og skjæringer. Fortausbredde skal ikke være under 3 meter. Forstøtningsmurer i forbindelse med skjæringer og fyllinger skal utføres av naturstein.

§ 6. Støy.
I forbindelse med byggesøknad skal det dokumenteres at innvendig støynivå inne ikke vil overskride tillatte grenseverdier.

§ 7. Rekkefølge.
Utbygning av området kan gjennomføres i byggetrinn. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse før utvendige områder for hvert byggetrinn er ferdig opparbeidet i overensstemmelse bebyggelsesplanen.

§ 7. Plankrav.
Tiltak som nevnt under Plan-og bygningslovens §§ 81,84a og b, og 93, må ikke iverksettes før det foreligger en godkjent bebyggelsesplan for hele reguleringsområdet.

Dag Neiden
byplansjef.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250422 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Hammarn 14, 8003 Bodø.
Andelsnr. 19 i Bodø Panorama 2 Borettslag, org.nr. 992362960, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23250422
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.04.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no