

Velkommen til

Hammarn 30, 8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hammarn 30
8003 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 900 000,-
Omkostninger	kr	148 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 048 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 259,-

BRA/BRA-i	109 / 88 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Etasje	5

Energimerke B

Velkommen til Hammarn 30! En velholdt og innholdsrik 3-roms hjørneleilighet i 5. etasje med heis, garasjeplass og en enestående uteplass på til sammen nesten 90 m².

Dette er en moderne og energieffektiv leilighet fra 2015 i det etablerte nabolaget Vestbyen vestre/Breivika. Her bor du i rolige omgivelser preget av lite trafikk, med nærhet til sjøen og fine turområder. Samtidig er det kort vei til Bodø sentrum med servicetilbud som Koch/Glasshuset og ikke minst gangavstand til flyplassen. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med parkett på gulv og en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som fungerer som en lun forlengelse av stuen store deler av året. Videre åpner det seg en stor terrasse rundt hjørnet med god plass til både sofagruppe, spisebord og solsenger - praktfulle solforhold fra tidlig til seint!

Velkommen til hyggelig visning!

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!



Lisa Haldorsen
Eiendomsmegler

+47 906 17 093
lisa.haldorsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hammarn 30, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 4710, Snr. 30, Bodø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 900 000,-
Omkostninger	kr	148 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 048 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 060 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 147 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 148 590,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 221.2,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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.

Renovasjon: kr 4 620.56,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20.mai, 20.august og 20.oktober.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 259,- pr. mnd.
Fellesutgifter dekker snøbrøyting, plenklipping, renhold fellesareal, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, internett grunnpakke, faste utgifter på strømleveranse og felles strøm. Samt vedlikehold av heis og garasjeanlegg. Kommunale avgifter er ikke inkludert og faktureres direkte til hver seksjon.

Fellesutgiftene er fordelt slik:
- Drift/vedlikehold: kr 2 108,-
- Avsetning vedlikeholdsfond: kr 663,-
- Månedlig gebyr ladeboks: kr 36,-
- Internettlinje og service: kr 2 452,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 06.05.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Info fra styreleder:
Tirsdag 26 mai er det befaring med en potensiell entreprenør som skal gjøre utbedringene på fasadene. Dato for oppstart er derfor vanskelig å si, men det er pr dags dato ikke bestemt at felleskostnadene skal øke. Øvrig informasjon om kostnader får sameiet når entreprenøren signerer kontrakt. Når jobben kommer i gang vil vest-og nordvegger prioriteres først. Fremdrift/datoer er fortsatt ukjent

Renter og avdrag
Det er pr. 06.05.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 265 571,-

Sameiet budsjetterer 2026 med et underskudd på kr 46 535,-

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: 88 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 18 m²
BRA totalt: 109 m²
TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
5: 106 m²,
4: 3 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
5

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg i 4. etasje, med eksklusiv bruksrett. Ved plassen er det montert elbillader. Det er også gjesteparkeringsplasser i garasjen og utendørs.

Sameiebrøk
109/10965

Sameiets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 4710, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 8 515 m². Iht. matrikkelrapport datert 06.05.2026 av Bodø kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, plenområder og lekeplass. Alle arealer som ikke er bebygget er fellesareal som alle seksjonseiere har rett til å bruke.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Byggeår
2015 ifølge bygningssakkyndig.

Innhold
Leiligheten er beliggende i 5. etasje med adkomst via heis og trapp, og består av følgende rom:

5. etasje
BRA-i 88 m²: Entré, bad, hall, stue/kjøkken og to soverom.

4. etasje
BRA-e 3 m²: Bod.

Fra stuen er det adkomst til en innglasset balkong på ca. 18 m², og videre adkomst til en åpen balkong på ca. 70 m².

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med montert elbillader i felles parkeringskjeller. Arealet i 4. etasje oppført som "bod og parkering" har et målt BRA-e på kun 3 m², noe som i realiteten kun utgjør boden. Selve parkeringsplassen utgjør dermed i praksis ikke en del av leilighetens private bruksareal, men inngår i fellesarealet.

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

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

Standard
Leilighet fra 2015 med gjennomgående god standard.

Gang: Velkommen inn!
Leiligheten har en fin plassering i bygget som gjør det enkelt med adkomst. Kommer man fra nedsiden tar man heisen opp i 5.etg, men dersom man kommer fra oversiden kan man spasere rett inn i 5.etg. Bilen parkeres i garasjeanlegg i etasjen under med elbil lader. I gangen av boligen møter man en stor entrè med romslig skyvedørsgarderobe, her er det god plass til oppbevaring. Det er spotter i tak for ekstra belysning. Fra gangen er det direkte adkomst til flislagt bad, samt videre til resten av leiligheten gjennom en mellomgang med glassdør.

Stue:
Fra gangen skiller det en mellomgang med glassdør mot den åpne og luftige stuen. Stuen har en åpen kjøkkenløsning med en praktisk kjøkkenøy på hjul. I stue er det god plass til møblering av sofaseksjon med tilhørende tv-møblement, samt plass til spisebord for hele storfamilien! Ved spisebordet er det stort stuevindu som slipper inn rikelig med naturlig sollys, samt nydelig utsikt mot havet og terrassen. Fra stue er det adkomst til innglasset balkong på ca. 18 m² samt videre til terrasseplatting på ca. 70 m². Da leiligheten ligger på hjørnet av bygget har man ekstremt gode solforhold fra tidlig til sent på terrassen. For deg med grønne fingre kan det passe seg ekstra godt med den lange blomsterkassen på hele 18 meter! Godt med stikkontakter og utelys er montert på terrassen, samt utekran for vanning.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger åpent til med fresh farge som går igjen i kontrastveggen i stue. Kjøkkenet er et oppgradert HTH kjøkken med innredning i glatte fronter og er godt utbygget med skap og benkeplass. Det er dobbel stålvask, integrert komfyr, platetopp, mikro og oppvaskmaskin, samt integrert kjøl/fryseskap med kaldtvann- og isbitdispenser. Avtrekk over komfyrplass. En kjøkkenøy med hjul gir ekstra arbeidsflate og skiller kjøkkensonen fra stuen - meget praktisk!

Bad:
Badet er bygget som prefabrikert baderomskabin med flislagte vegger og gulv, og malt himling. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulvet. Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Balansert ventilasjon.

Soverom:
Leiligheten har to soverom som ligger på hver sin side av stue. Praktisk skyvedør som er veldig plassbesparende med hensyn til rommene. Hovedsoverommet har romslig oppbevaringsplass i praktiske garderobeskap langs den ene veggen. Soverom II blir idag brukt som kontor og gjesterom.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte.
Himling: Malte.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Boligen har malte glatte innvendige dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i skyvedørsgarderobe i entré.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er fra byggeår, utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet med samsvarserklæring fra byggeår.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe i entré. Bod i 4. etasje.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Tilstandsrapporter vurderer kun bygningsmasse med direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Utvendige forhold som tak, konstruksjoner, yttervegger, vinduer, byggegrunn og drenering er ikke særlig vurdert, da sameiet normalt besørger utvendig vedlikehold. Sameiet er normalt godt vedlikeholdt ut fra observasjoner gjort på befaringsdagen.

- 5. etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke gjennomført hulltaking, da badet er bygget som prefabrikert baderomskabin. Det ble utført fuktsøk på våtrommet uten anmerkninger.

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. 4: Det er registrert lekkasje i den innglassede balkongen, med vanninntregning fra en av sideveggene ved spesielle værforhold. Saken ble tatt opp med utbygger i garantitiden uten at dette ble utbedret. Sameiet har senere tatt ansvar for problemet. En sakkyndig rapport viser at bygningstekniske feil er årsaken. Det planlegges tiltak for å løse problemet, men utbedring er ikke gjennomført.

Pkt. 12: Det er registrert susing fra radiator. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 29: Boligen disponerer garasjeplass. Det er ikke kjent feil eller skader ved garasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen er i betongkonstruksjoner og er kledd med yttertekking av banemembran.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong.

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

Dører:
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong på cirka 18 m² med adkomst fra stue. Videre adkomst til balkong på cirka 70 m². Høyde rekkverk cirka 1,2 meter.

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.

Beliggenhet
Med adresse i Hammarn 30 bor du i Vestbyen, med umiddelbar nærhet til sjøen og en fantastisk utsikt som strekker seg over fjorden. Dette er et område som kombinerer roen fra kysten med kort vei til alt Bodø har å by på. Fra den store terrassen og den innglassede balkongen kan du følge med på båtlivet og nyte den friske sjøluften, samtidig som du er skjermet for trafikkstøy.

Hverdagen er enkel med gangavstand til det du trenger. Nærmeste dagligvarebutikk er en kort spasertur unna, og for et større utvalg er Glasshuset og Koch kjøpesenter innen rekkevidde. Området har også flere barnehager og St. Eysteins skole i nærheten. For den aktive er det kort vei til treningssenter, og rett utenfor døren starter flotte turmuligheter langs sjøen i Hammaren friområde.

Beliggenheten er også praktisk for pendlere og reisende. Bodø lufthavn ligger kun en kort kjøretur unna, og det er gode bussforbindelser i nærheten som enkelt tar deg rundt i byen. Bodø sentrum, med sitt rike utvalg av restauranter, kafeer og kulturtilbud som Stormen bibliotek, er også lett tilgjengelig. Her kan du nyte bylivet når du ønsker, og trekke deg tilbake til roen og utsikten ved sjøkanten.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for nytt bygg: Boligblokk, datert 30.08.2017. 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
Fjernvarme og vannbåren varme med radiatorer. Det er elektriske varmekabler på bad i 5. etasje.

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.

Energimerking
Grønn - B

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (7 455 m²) og friluftsområde i sjø/vassdrag (1 056 m²) i bebyggelsesplan 1090_101 «Bodø Panorama, Hammarn, Steinbruddet og Pelle Molins Plass», vedtatt 18.01.2005.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan 1090 «Hammarn. Steinbruddet og del av Pelle Molins plass», vedtatt 13.02.2003. Arealbruken er her regulert til boliger (feltnavn B1), friområde i sjø og vassdrag (feltnavn SJØ) og offentlig friområde (feltnavn FRIOMRÅDE-2). Kommuneplanens arealdel 2022-2034 gjelder ved motstrid foran denne planen, da den er vedtatt før 14.06.2018.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. I kommuneplanen er 16 824 m² av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse (område B), 118 m² er avsatt til nåværende friluftsområde (område FV), og 34 m² er avsatt til nåværende friområde (område FRI).

Eiendommen berøres også av Kommunedelplan for Hernes (plan-ID 2018010), vedtatt 16.06.2022, med et delareal på 27 m² avsatt til fremtidig friområde (område FRI). Planen legger rammer for utviklingen av en ny bydel på det tidligere flyplassområdet på Hernes.

Det er registrert pågående planarbeid i området. Dette gjelder områderegulering for Ytter Hernes (plan-ID 2022007) og rullering av kommuneplanens arealdel for perioden 2026-2038 (plan-ID KPA2026). Planene er per i dag kun planforslag og er ikke vedtatt.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 1 191 935,- for 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.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Juridiske personer som stat, fylkeskommuner, kommuner og visse selskaper eller stiftelser med boligformål kan til sammen erverve inntil 10 prosent av seksjonene.

Eier
Magnus Sigurd Mathisen og Torhild Kvikstad Mathisen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 399665
Dato: 07.05.2015
SNR: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109 / 10965

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 594464
Dato: 30.06.2015

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 594464
Dato: 30.06.2015
Allmenheten har rett til fri ferdsel langs strandpromenaden

Jordskifte
Dagboknr.: 279331
Dato: 11.03.2026
Bruksordningsregler for bruk av Prinsens gate (Strandvegen)
23-051544REN-JNTR Bodø Panorama
Nord-Troms Jordskifterett

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Sameiet Panorama Vest (org.nr. 915491219) består av 91 selveierboliger fordelt på blokk I og K. Sameiet forvaltes av Boligbyggelaget Nobl. Styreleder er Kent Arve Monsvoll. Kontakt: SameietPanoramaVest@mittnobl.no. Sameiet har en egen hjemmeside: http://www.sameietpanoramavest.no.

Fra ordinært årsmøte 23.04.2026:

- Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar for 2026/27 ble vedtatt til kr 300 000,-.
- Det ble valgt nytt styre.
- Vaktmestergodtgjørelsen ble vedtatt økt med kr 60 000,-.
- Vedtektene ble endret til å innføre forbud mot røyking på innglassede balkonger, forbud mot bruk av høytrykksspyler på åpne balkonger, og å presisere den enkeltes ansvar for snørydding på egen åpen balkong.
- En sak om enklere vedlikehold rundt en platting ble utsatt, og et forslag om innkjøp av snøfreser ble ikke vedtatt.

Fra tidligere møter ble det på ekstraordinært årsmøte 02.12.2025 vedtatt å bytte revisor til PwC Assurance AS. På årsmøtet 02.04.2025 ble et forslag om å installere individuelle energi- og vannmålere avvist, og det ble vedtatt å avvikle den utendørs elbilladeren.

Styret jobber med en pågående sak om utbedring av fasader, hvor det er oppdaget råteskade. NOBL er innleid for å lede prosjektet. Saken har vært i forliksrådet uten avgjørelse, og det var planlagt et nytt møte med utbygger i april 2026.

Sameiet har heis. Sykler skal parkeres på særskilte sykkelparkeringsplasser. Alle arealer som ikke er bebygget, slik som lekeplass og

plenområder, er fellesareal til bruk for alle seksjonseiere.

Det er forbudt å røyke på de innglassede balkongene. Grilling med gass- eller elektrisk grill er tillatt på åpne balkonger, men ikke på innglassede. Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler på åpne balkonger. Installasjoner som parabolantenne, varmepumpe, markiser, utvendige persienner eller innglassing av balkong krever forhåndssamtykke fra styret.

Etter avholdt årsmøte inviterer styret til beboermøte.

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, forutsatt at dette 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 sameiets lekeplass og plenområder.

Styret utfører selv vaktmesteroppgaver som snørydding, renhold og vedlikehold av uteområder for å spare kostnader, og det er ansvar for dugnader ved behov. Beboere i ganger som kun leder til egne leiligheter, må selv rengjøre disse. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utvendig vask av alle egne vinduer, vedlikehold av sluk og dekke på innglasset balkong, samt snørydding og fjerning av is på egne åpne balkonger.

Følger ikke med salg:
- Kurvene i gang garderobeskapet følger ikke med.
- Speil i mellomgangen fastmontert følger ikke med.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stig-Arne Husmo i Byggcon Nord AS den 12-05-2026.
Bod og parkering" i tabellen for 4. etasje har et oppgitt BRA-e areal på kun 3 m². Dette tilsvarer størrelsen på en normal bod, men er for lite til å inkludere en felles parkeringsplass (forventet ca. 14-18 m²). Selve parkeringsplassen inngår sannsynligvis i byggets fellesareal og utgjør dermed ikke en del av leilighetens private BRA-e.

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 11.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.05.2026
Energiattest, datert 12.05.026
Vedtekter, datert 23.04.2026
Trivselsregler, datert 18.05.2020
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest, datert 30.08.2017
Seksjonering, datert 07.05.2015
Matrikkelrapport, datert 06.05.2026
Grunnkart, datert 06.05.2026
Kommuneplankart, datert 06.05.2026
Reguleringsplankart, datert 06.05.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
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
Lisa Haldorsen
Eiendomsmegler
Telefon: 906 17 093
E-post: lisa.haldorsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø




















SIEMENS

















































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 30

Nabolaget Vestbyen vestre/Breivika - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø lufthavn		8 min
Bodø lufthavn	Linje 1, 2, 2 N, 100, 200, 300, 400	10 min 0.7 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	6 min 2.3 km

SKOLER

St Eysteins skole (1-10 kl.)	83 elever, 7 klasser	9 min 0.9 km
Aspåsen skole (1-7 kl.)	355 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	244 elever, 17 klasser	6 min 2.8 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	93 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	328 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		16 min
Bodø videregående skole	1316 elever, 73 klasser	19 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø lufthavn	11 min
Bodø lufthavn P2	12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

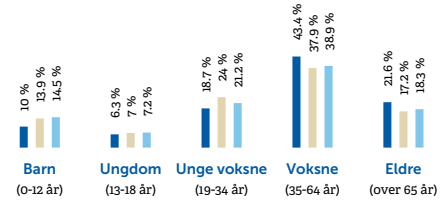
KVALITET PÅ SKOLENE

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 (1-5 år)	82 barn	11 min 0.7 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ...	37 barn	11 min 1 km
Asphaugen barnehage (1-5 år)	96 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Joker Vestbyen	PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Coop Prix Moloveien		11 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 2026

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	5 min 0.4 km
Pelle Molins plass balløkke	Ballspill	9 min 0.7 km
Feel24 Vestbyen		12 min
BBGym Bodø		13 min

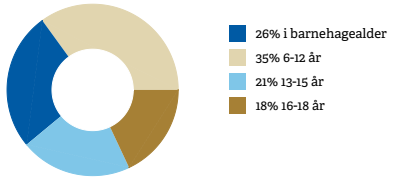
BOLIGMASSE



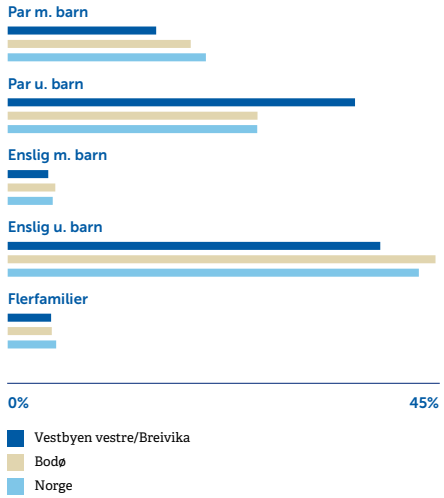
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	19 min
Boots apotek Sentrumsgården	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



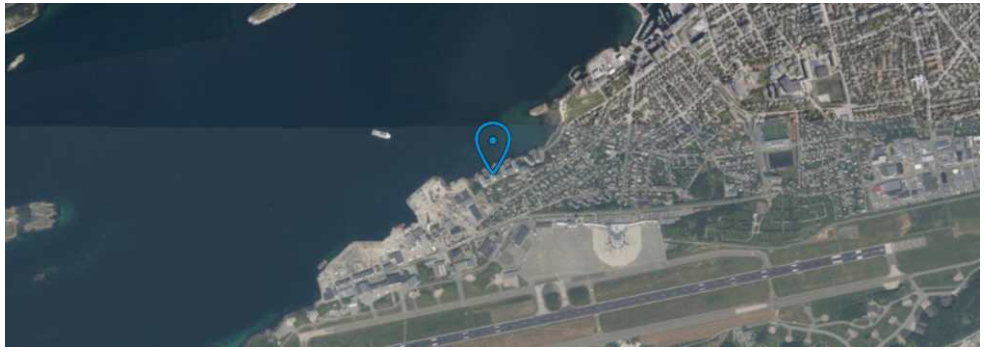
FAMILIESAMMENSETNING



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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Hammarn 30 , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 4710, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20711-1850 **Eiendomsverdi ref nr:** RP6302

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig-Arne Husmo

B
ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Stig-Arne Husmo

Stig-Arne Husmo
Uavhengig Takstingeniør
stig-arne@byggcon.no
957 32 674

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.

Hammarn 30 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4710
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet i flermannsbolig med arealer over 9 plan. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer og dører i trematerialer. Takkonstruksjonen i betongkonstruksjoner kledd med yttertekking av banemembran. Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig. Leiligheten fremstår med lite alders og bruksslitasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

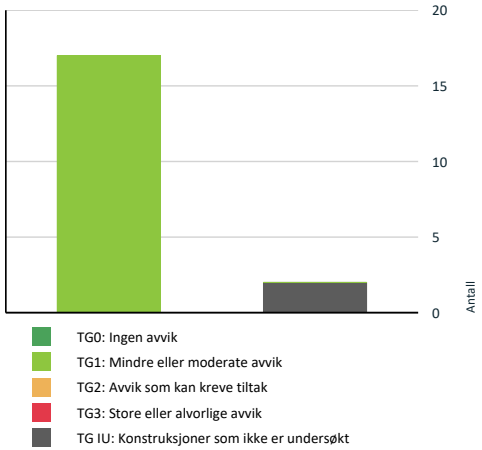
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hammarn 30 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4710
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

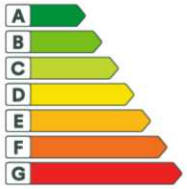
Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Hammarn 30 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4710
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2015

Kommentar
Opplysninger innhentet fra infoland-
Bodø kommune.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på cirka 18 m² med adkomst fra stue. Videre adkomst til balkong på cirka 70 m². Høyde rekkverk cirka 1,2 meter.
Det er montert utekran og flere strømuttak samt belysning på balkongen.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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.

Utvendige forhold, slik som tak, konstruksjoner, yttervegger, vinduer, byggegrunn, drenering m.m er ikke særlig vurdert da sameiet normalt besørger utvendig vedlikehold.

Sameiet fremstår som normalt godt vedlikeholdt utfra observasjoner gjort på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og himlinger. Overflater fremstår med lite alders og bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Hammarn 30 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4710
1804 BODØ

Tilstandsrapport

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

5.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjennomført Hulltaking, da badet er bygget som prefabrikert baderomskabin.

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Dobbel stålvask. Integrert komfyr, koketopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap med kaldvann og isbit dispenser.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over komfyrplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i skyvedørsgarderobe i entre.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer. Anlegg fra byggeår.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   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

Hammarn 30 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4710
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring fra byggeår. Det er ikke kjent at det er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



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

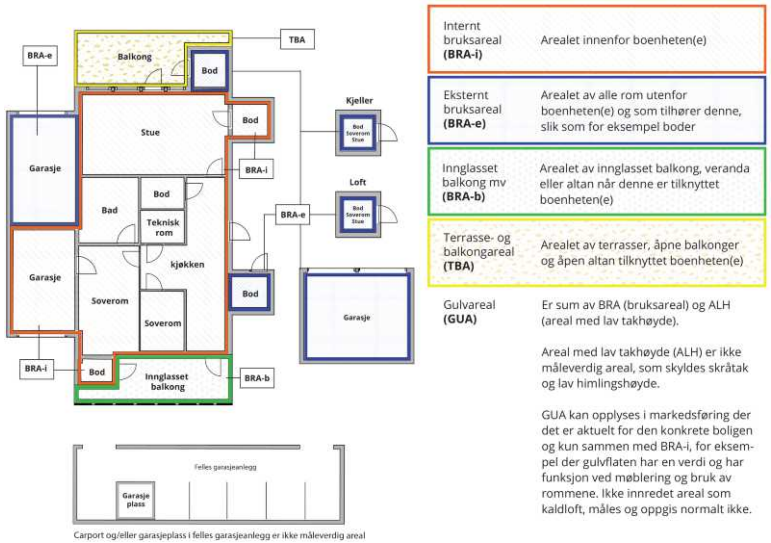
Hva er måleverdig areal?

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.

Hammarn 30 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4710
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.Etasje	88		18	106	70
4.Etasje		3		3	
SUM	**88**	**3**	**18**		**70**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, bad, hall, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
4.Etasje		Bod og parkering	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Stig-Arne Husmo	Takstingeniør
	Magnus Sigurd Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4710		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hammarn 30

Hjemmelshaver
Mathisen Magnus Sigurd, Mathisen Torhild
Kvikstad

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Leiligheten som er beliggende i 5 etasje har adkomst via trapp fra bakkeplan og via interne trapper og heis. Leiligheten har gode lys og solforhold samt fine utsiktsforhold.
Parkering og bod i 4 etasje samt gjesteparkeringsplasser utvendig ved bygningen. Det er montert el-bil lader ved parkeringsplass i parkeringskjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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 10.05.2026 Mathisen, Magnus Sigurd

bankID SIGNERT 10.05.2026 Mathisen, Torhild Kvikstad

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

Torhild Kvikstad Mathisen

Magnus Sigurd Mathisen

Boligen

Hammarn 30
8003 Bodø

1804-138/4710/0/30

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

Lekkasje i innglasset vinterstue. Vanninntregning fra en av sideveggene, ved spesielle værforhold. Saken ble tatt opp med utbygger i garantitiden, uten at de tok tak i problemet. Senere tok styret i sameiet ansvar for problemet. En sakkyndig rapport viser atdet er bygningstekniske feil som er årsaken til problemet. Det planlegges nå tiltak for å løse problemet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Susing fra radiator

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

CONSTO AS
André Knutssøn
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Dato: 30.08.2017
Saksbehandler: .....Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.: .....
Løpenr.: 49333/2017
Saksnr./vår ref.: 2017/15993
Arkivkode: 138/767

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Hammarn 30-36, 8003 BODØ	Eiendom:	138/767
Tiltakshaver:	PANORAMA VEST AS	Bygningsnr:	300357165
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS		
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Nytt bygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 22.08.2017, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

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.

Gebyrberegning:
Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret.
Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.
Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Stein Røsten
konst. bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
PANORAMA VEST AS Postboks 213 8001 BODØ

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET PANORAMA VEST

ORG. NR. 915491219

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, vedtatt 07.05.15, endret på sameiermøtet 28.04.2016, 02.11.17, 25.04.18, 18.05.20, sist endret 27.05.21. sist endret 23.04.26

§ 1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Panorama Vest. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst dato 18.mai 2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter blokk I og K i Panorama Vest med tilhørende garasjeanlegg på gnr. 138, bnr.4710 i Bodø Kommune og omfatter samtlige seksjoner i sameiet. Sameiet består av 91 selveierboliger.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 2. Antall seksjoner - sameiebrøk

Hver seksjon består av en ideel andel i bygningen med grunn. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon. Til andelene er det knyttet en eksklusiv bruksrett til hver enkelt bolig med seksjonens eierbrøk som er fastsatt ved seksjoneringen, seksjon 1-91. Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som endringene berører.

§ 3. Eksklusiv bruksrett – Parkering, boder og øvrige fellesarealer

(1) Til seksjonene er det knyttet en eksklusiv bruksrett til de parkeringsplasser med sportsbod, samt øvrige boder, som følger iht. fordelingsliste for den enkelte seksjon.

(2) Endring av den enkeltes bruksrett her skjer ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som endringene berører. Styret skal informeres dersom det gjøres endring/bytting mellom seksjonseierne.

(3) Salg av boder kun tillatt til seksjonseiere internt i Sameiet Panorama Vest.
Det er ikke tillatt å selge sportsboder knyttet til parkeringsplass/gjesteparkeringsplass.

(4) Utleie av boder kun til eiere/leietakere av seksjon i Sameiet Panorama Vest og Bodø Panorama 2 som har felles garasje sammen med Sameiet Panorama Vest.
Det er ikke tillatt å leie ut sportsboder knyttet til parkeringsplass/gjesteparkeringsplass. (Kun tillatt dersom du også leier ut parkeringsplass knyttet til sportsboden bak bilen).

(5) Eventuelt salg/utleie av boder iht pkt. 3 og 4 skal meldes styret før salg/utleie gjennomføres.

(6) Det er 2 (to) handikap-plasser i 3.etg og 2 (to) i 4.etg i garasjeanlegget. Styret har ansvar for hvordan disse skal disponeres. HC-plassene tildeles etter søknad for ett år ad gangen med mulighet for forlengelse.

HC-plassene er en kombinasjon av HC-plass og gjesteparkeringsplass. Dersom en seksjonseier har fått tildelt en HC-plass må seksjonseier frigi sin opprinnelige parkeringsplass til gjesteparkeringsplass. Dette for å sikre at Sameiet har 4 gjesteparkeringsplasser i garasjen. Seksjonseier beholder hele tiden sin opprinnelige sportsbod bak egen parkeringsplass.

(7) Alle arealer som ikke er bebygget er fellesareal som alle seksjonseiere har rett til å bruke.

(8) Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i rettmessig avtalt eller forutsatt bruk av anleggene.

§ 4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret/årsmøtet, herunder oppsetting/montering av f eks: parabolantenne, varmepumpe, markise, markterasse o.l . Dersom tiltaket krever forhåndsgodkjenning fra kommunen er seksjonseier ansvarlig for dette og har samtidig informasjonsplikt om dette overfor styret.

4-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler (trivselsregler).

§ 5. Felleskostnader

Følgende felleskostnader skal fordeles likt på hver seksjon:

> Snøbrøyting, plenklipping, renhold fellesareal, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, kabel tv/internett, faste utgifter på strømleveranse og felles strøm. Det samme gjelder vedlikehold av heis og garasjeanlegg.

Øvrige felleskostnader fordeles etter brøk

§ 6. Det ordinære årsmøtet

6-1 Myndighet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige seksjonseiere.

6-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

6-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet.

Saker som en seksjonseier ønsker å få behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret i hht den frist som er satt av styret. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren. Seksjonseiere som ønsker papirversjon av innkalling til årsmøter og ekstraordinære årsmøter må melde dette til styret. Dette gjelder også årsmøteprotokoll.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før frist fastsatt av styret.

6-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og godkjenne årsregnskapet
- fastsette styrets eventuelle godtgjørelse
- foreta valg av styre og valgkomite
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal vedlegges innkallingen til ordinært årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de øvrige tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

(2) Hver seksjonseier kan møte med fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

6-7 Deltagelse på årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

6-8 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får fleste stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

6-9 Saker som krever 2/3 flertall i årsmøtet

Det kreves 2/3-flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) nyanskaffelser, ombygging, påbygging, forbedringer, utbedringer eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig og går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

f) fasademessige endringer inkludert fargevalg

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 7 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 8 Styret i sameiet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder, som velges særskilt, og fire øvrige medlemmer samt ett varamedlem. Forslag til styreleder, styremedlemmer og varamedlem fremmes av valgkomite bestående av tre seksjonseiere valgt av årsmøtet.
Tjenestetiden er to år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

§ 9 Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov, eller når ett styremedlem eller forretningsfører krever det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak. Referatet skal underskrives etter hvert styremøte av de fremmøte styremedlemmer.

§ 10 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

10-1 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir gjennomført ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

10-2 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

10-3 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

§ 11 Råderett over seksjoner

11- 1 Råderett over seksjoner

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

11-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

11-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Ekstern utleie tillates kun til boligeiere i Bodø Panorama Borettslag 2 som har felles garasje sammen med Sameiet Panorama Vest.

Seksjonseier, som leier ut sin seksjon, kan leie ut sin parkeringsplass til leietaker, seksjonseier i Sameiet Panorama Vest eller boligeier i Bodø Panorama Borettslag 2.

Eventuelt utleie av parkeringsplasser skal meldes styret før utleie gjennomføres.

11-4 Røyking på de innglassede balkongene.

Det er forbud om å røyke på de innglassede balkongene.

§ 12 Mislighold

12-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

12-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens para 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 13 Forsikring

13 – 1 Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser.

§ 14. Annet/utfyllende bestemmelser

Dersom en seksjonseier ønsker å reseksjonere sin seksjon skal reglene i eierseksjonsloven følges.

Det påligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husregler, regler for parkering på gjesteplasser, søppelanlegg etc.

§ 15. Ugildhet (inhabilitet), tvister og mindretallsvern

15-1 Ugildhet (inhabilitet), tvister

Et styremedlem eller styreleder må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse, ref eierseksjonsloven.

Eventuelle tvister i forbindelse med seksjonseierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistelovens regler.

15-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 Lading av EL-bil

Eier av parkeringsplass/seksjonseier som ønsker å lade bil i garasjen plikter å knytte seg til etablert og godkjent anlegg. Det er i garasjen ikke tillatt med annen form for lading av bil. Kostnader for ladeboks og tilkobling til slynge/ladeanlegg dekkes av eier av parkeringsplass. Før etablering må styret kontaktes og godkjenne tilkobling. Strømkostnadene ved lading av bil i garasjen dekkes av parkeringsplasseier.

§ 17 Brannutrykning

Dersom seksjonseier forårsaker utløsning av brannalarm som medfører unødvendig utrykning av Salten Brann, skal kostnadene sameiet måtte ha dekkes av seksjonseier. Eller når utrykning er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, eller overlatt sin bolig til.

§ 18 Vedlikeholdsplikten

Eierseksjonsloven regulerer vedlikeholdsplikten for seksjonseier og vedlikeholdsplikten for sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vask av alle vinduer knyttet til seksjonen, inkludert innglasset balkong (innvendig/utvendig).

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av sluk og balkongdekke i innglasset balkong.

Det er ikke tillatt å bruke høytrykkspyler på åpne balkonger som tilhører egen seksjon.

Der disse vedtekter ikke er utfyllende, gjelder «Lov om eierseksjoner».

TRIVSELSREGLER PANORAMA VEST

1. Formål

Trivselsreglene skal være med på å skape gode forhold for alle beboere i sameiet, og de skal bidra til vern om eiendom, anlegg og fellesutstyr.

2. Ro

Det skal være ro og orden i og utenfor boligen og på fellesområder mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. På søndager og helligdager skal det være ro frem til klokken 10.00.

Eier/beboer må ta tilbørlig hensyn til sine naboer hele døgnet.

3. Bruk av fellesområder

Fellesområder, som trappeoppganger og korridorer, må ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler. Gjenstander som hensettes i fellesområder kan bli fjernet uten varsel, for eiers regning.

Trappeganger, heis og gjennomgangskorridorer rengjøres av rengjøringsfirma. Ganger som kun leder inn til leiligheter, må rengjøres av beboerne.

4. Bruk av uteområder

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

5. Låsing av ytterdør

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

6. Kjøring på gang- og sykkelvei

Ferdsel med motorkjøretøy på gang- og sykkelvei på sjøsiden skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler.

7. Garasje/parkering/sykkelparkering

Inn- og utkjøring i garasjeanlegget skal skje i samsvar med regler avtalt med Bodø Panorama 2.

Eier/beboer skal parkere på tildelt plass i garasjen, og så langt inn at bilen kommer innenfor oppmerket område.

Gjesteparkering for besøkende skal skje på anviste plasser i Panorama Vests garasjer eller på oppmerkete plasser utenfor bygget. Disse parkeringsplassene er kun ment til korttidsparkering. Beboere har ikke anledning til å parkere på parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering.

Parkering på annet enn anviste plasser i garasjeanlegget og utenfor bygget, vil kunne medføre borttauing uten varsel, for eiers regning.

Sykler skal parkeres på særskilte sykkelparkeringsplasser.

Tilhengere, båter, løsøre m.v. kan kun hensettes på egen parkeringsplass, og innenfor oppmerket område.

8. Fasader

Endring av bygningens fasader, for eksempel ved montering av utvendige persienner, montering av skillevegger eller innglassing av ikke allerede innglassete balkonger, må ikke skje uten samtykke fra styret.

9. Avfall

Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder søppel, for eksempel pappesker, må fjernes av beboer selv. Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget eller andre steder i eller utenfor bygget.

10. Husdyrhold

Det er tillatt med alminnelig husdyrhold, forutsatt at dette 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 sameiets lekeplass og plenområder.

11. Grilling

Grilling er ikke tillatt i de innglassede balkongene. Gassgriller og elektriske griller kan benyttes på de åpne balkongene.

12. Røyking på balkongene

Det oppfordres sterkt til å ta hensyn til naboene ved at man unnlater å røyke på de innglassede balkongene da dette fører til sjenerende røyklukt hos naboene, og er til plage for personer med allergier o.l. samt medfører en forringelse av bokvaliteten. Røyking bør foregå på åpne balkonger eller utendørs, dersom man ikke ønsker å røyke inne.

Vedtatt i sameiermøte Panorama Vest 28.04.2016, endret 18.05.20.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Panorama Vest

Torsdag 23.04.2026, kl. 18:00 Sted: Luftfartsmuseet

Det er gratis parkering utenfor luftfartsmuseet. Registrer bilens regnr. på pad som står ved skranken.

Etter avholdt årsmøte 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 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, Irene Larsen Øvsthus

Styremedlem, Morten Mikalsen

Styremedlem, Kent Arve Monsvoll

Styremedlem, Trond Edvardsen

Styremedlem, Hans Petter Ingebrigtsen

Varamedlem, Marylen Sundfær

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Irene Larsen er på valg. Irene ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens enstemmig forslag er:

Kent Arve Monsvoll velges som ny styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem

Morten Mikalsen er på ordinært valg.

Styremedlem Kent Arve Monsvoll er opprinnelig ikke på valg, men hans verv er ledig da han har takket ja til styrelederververvet.

Trond Edvardsen flytter i høst og ber om fritak fra vervet som styremedlem for kommende periode.

Styremedlem Morten Mikalsen er på valg nå, og har sagt seg villig til å ta et år til i Trond Edvardsen sitt fravær.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens enstemmig forslag til valg er:

Morten Mikalsen gjenvelges for ett år.

Eva R Ripnes og Erik Banks velges inn som nye styremedlemmer for to år.

5.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Marylen Sundfær er på valg, og har sagt seg villig til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Marylen Sundfær gjenvelges til vara for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av:

- Terje Stokland
- Janne Hartz
- Nick Williams

- Janne Hartz og Nick Williams er på valg.
  Janne Hartz stiller ikke til gjenvalg.
- Nick Williams ønsker helst ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Styret oppfordrer deltakerne på årsmøtet om å komme med forslag til to nye medlemmer av valgkomiteen.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - Økning av vaktmestergodtgjørelse

Bakgrunnen for forslaget er at arbeidsmengden til styremedlemmene har økt i forbindelse med vaktordnigen.

Det gjelder spesielt flere oppdrag ute hos beboere og mer løpende utbedring av småskader på bygningene. Dette er arbeid som bidrar til bedre vedlikehold og forebygger større kostnader på sikt. Vi mener derfor det er riktig at godtgjørelsen justeres i tråd med den faktiske innsatsen.

Vedtak krever alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Det foreslås at den årlige vaktmestergodtgjørelsen økes med kr 60.000

6.2 SAK FRA STYRET - Forslag til vedtektsendring § 18 – snørydding av balkonger

Det foreslås at det tas inn en bestemmelse i vedtektene om at den enkelte seksjonseier selv har ansvar for snørydding og fjerning av is på åpne balkonger som tilhører egen seksjon.

Bakgrunnen for forslaget er å forebygge frost- og vannskader, særlig på underliggende seksjoner og sluker. Oppsamling av snø og is kan føre til tette sluk og vanninntrenging, noe som kan gi betydelige skader og kostnader for sameiet.

Styret ønsker derfor å legge til et nytt avsnitt i nåværende paragraf 18. Avsnittet vil følge som nytt avsnitt under nåværende tekst som er gjengitt under:

"**§ 18 Vedlikeholdsplikten**

Eierseksjonsloven regulerer vedlikeholdsplikten for seksjonseier og vedlikeholdsplikten for sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vask av alle vinduer knyttet til seksjonen, inkludert innglasset balkong (innvendig/utvendig).

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av sluk og balkongdekke i innglasset balkong."

Endringer av vedtektene krever 2/3-flertall

Forslag til vedtak: Forslag til ny ordlyd i vedtektene:

"§ 18 Vedlikeholdsplikten

Eierseksjonsloven regulerer vedlikeholdsplikten for seksjonseier og vedlikeholdsplikten for sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vask av alle vinduer knyttet til seksjonen, inkludert innglasset balkong (innvendig/utvendig).

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av sluk og balkongdekke i innglasset balkong."

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for snørydding og fjerning av is på åpne balkonger som tilhører egen seksjon. Snø og is skal fjernes slik at sluk holdes åpne og fri for blokkering, dette for å forebygge frost- og vannskader på egen og underliggende seksjoner samt bygningsmassen for øvrig."

**Endring fra nåværende ordlyd fremgår i fet font.*

6.3 SAK FRA SEKSJONSEIER - Forslag til vedtektsendring § 18 - Høytrykksspyling på åpne balkonger

Jeg ønsker å få inn i vedtektene at det ikke er tillat å bruke høytrykksspyler på altanene/åpne balkonger.

Bakgrunn for mitt ønske er at jeg sommer 2025 rant det skittent vann nedover glassene i vinterhagen og inn i vinterhagen min, da en nabo over brukte høytrykkspyler på sin altan. Det var en varm sommerdag, så noen av glassene i vinterhagen min var åpen. Glassene i vinterhagen var nettopp vasket av firma og de så ikke ut etter at spylingen var ferdig!

Jeg viser til følgende lovverk:

- **Naboloven § 2**, som sier at ingen må gjøre noe som urimelig er til skade eller ulempe for naboer.
- **Eierseksjonsloven § 25**, som krever at bruk av seksjonen ikke må være til urimelig ulempe for andre brukere.

Endring av vedtektene krever 2/3-flertall

Sak innmeldt av Marylen Sundfær

Forslag til vedtak: Det er forbudt å bruke høytrykksspyler på altanene/åpne balkonger.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til at dette skal reguleres i sameiets vedtekter.

Styret foreslår at dette inngår som nytt avsnitt i sameiets vedtekter § 18 Vedlikeholdsplikten under nåværende ordlyd.

"§ 18 Vedlikeholdsplikten

Eierseksjonsloven regulerer vedlikeholdsplikten for seksjonseier og vedlikeholdsplikten for sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vask av alle vinduer knyttet til seksjonen, inkludert innglasset balkong (innvendig/utvendig).

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av sluk og balkongdekke i innglasset balkong.

Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler på åpne balkonger som tilhører egen seksjon"

**Endring fra nåværende ordlyd fremgår i fet font. Eventuelt nytt avsnitt behandlet i sak 6.2. vil inngå som avsnitt over.*

6.4 SAK FRA SEKSJONSEIER - Vedtektsendring § 11-4 - Røyking på innglassede balkonger

Vi ønsker med dette å legge inn et forslag om forbud for røyking på de innglassede balkongene.

Røyken trenger inn på balkongene over, og gjør det ubehagelig å oppholde seg der. Lukten setter seg i møbler og tekstiler, og det oppleves både ubehag og begrenset bruksverdi av uteplass. For noen leiligheter er balkongen eneste mulighet for å lufte ut av stuedelen. Dette fører til at leiligheten blir fylt av tobakksrøyk, slik at vi må stenge døren og ikke får luftet når vi har behov for det.

Vi mener dette utgjør en **urimelig ulempe** i strid med:

- **Naboloven § 2**, som sier at ingen må gjøre noe som urimelig er til skade eller ulempe for naboer.
- **Eierseksjonsloven § 25**, som krever at bruk av seksjonen ikke må være til urimelig ulempe for andre brukere.
- **Sameiets trivselsregler punkt 12**, der det oppfordres sterkt til at det tas hensyn til naboen og ikke røyker på de innglassede balkongene grunnet forringelse av bokvalitet, allergier og sjenerende røyklukt.

Forskningen som er gjort på passiv røyking viser at det er så helseskadelig at det ikke er noen man burde utsettes for, det finnes ingen nedre grense som godkjennes for at passiv røyking ikke lenger er skadelig. (https://nhi.no/psykisk-helse/rus-og-avhengighet/passiv-royking-helseskader?utm_source=chatgpt.com)

Det er også gjort en del undersøkelser og forsket på hvor mye man taper på salg av leilighet der naboens røyking er til sjenanse. Disse viser at man kan ha så mye som 5-20% tap på salget. Det er også en del som har gått rettens vei etter å ha kjøpt leilighet og krevd deler av kjøpesummen tilbake på grunn av naboens røyking. (https://www.estatenyheter.no/krevde-prisavslag-pa-ti-prosent-av-kjopesummen-fordi-naboen-tok-seg-en-blas-pa-balkongen/350168)

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall

Sak innmeldt av Elisabeth Fagerheim

Forslag til vedtak: Forbud om å røyke på de innglassede balkongene.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til at dette reguleres i vedtektene. Styrets forslag til nytt punkt i vedtektene:

"§ 11 Råderett over seksjoner

11-4 Røyking på innglassede balkonger

Det er forbud om å røyke på de innglassede balkongene".

**Endring fra nåværende ordlyd fremgår i fet font.*

6.5 SAK FRA SEKSJONSEIER - Enklere vedlikehold i området rundt plattingen og mot havet

Ugress tar snart "overhånd" i dette området med mindre noe gjøres.

Vedtak krever alminnelig flertall.

Sak innmeldt av Atle Morten Lund-Slettbakk

Forslag til vedtak: For å lette vedlikeholdet for de som er involvert i dette foreslås følgende:

Legging av duk på hele området nord for asfaltkant og mellom asfaltkant og plattingen. Deretter påfylling av singel som passer til formålet.

Arbeidet kan gjøres på dugnad uten kostnader for Sameiet. Sameiet bekoster duk og singel.

Gjennomføres i løpet mai 2026.

Styrets innstilling: På grunn av usikkerhet om kostnadene med et slikt prosjekt foreslår styret at dette utsettes til det er gjort et grundig kostnadsoverslag med innkjøp av materiell og vurdering av utførsel av jobben.

Forslag til vedtak: Utsettes til kostnadene ved utførelse samt en risikovurdering av ferdigstilt anlegg. (ref, løs grus i kraftig vind)

6.6 SAK FRA SEKSJONSEIER - Innkjøp av håndholdt snøfreser Ryobi

Til felles bruk for snørydding av balkonger.

Vedtak krever alminnelig flertall.

Sak innmeldt av Atle Morten Lund-Slettbakk

Forslag til vedtak: Styret kjøper inn inntil 2 håndholdte snøfresere til formålet.

Styrets innstilling: Beskrevne utstyr er ikke egnet til formålet beskrevet i innmeldt sak. Sjekket ut med leverandør.

Styret anbefaler ikke innkjøp.

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom seksjonseier ikke kan møte på årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte ----------

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2026 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

SAMEIET PANORAMA VEST

STYRETS ÅRSRAPPORT 2026

Styrets sammensetning:

Etter valget på årsmøtet i 2025, har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder:

Irene Larsen Øvsthus

Styremedlemmer:

Hans Petter Ingebrigtsen

Trond Edvardsen

Morten Mikalsen

Kent Monsvoll

Varamedlem:

Marylen Sundfær

Styret har i perioden avholdt 16 styremøter.

I tillegg bruker styret en gruppe på "Messenger" for å kommunisere om stort og smått mellom styremøtene.

Styrets arbeidsoppgaver i perioden:

I Lov om eierseksjoner står det bl.a. om styrets oppgaver:

§ 57. Styrets oppgaver

"Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte."

Sameiet Panorama Vest består av 91 eierseksjoner av ulike størrelser.

Dette regnes for å være et stort sameie.

Dette medfører at styret må ha stor oppmerksomhet på løpende drift, oppfølging av serviceavtaler fra de ulike firmaer, og sørge for å ha kontroll på utgiftene.

Styret er aktiv i deltakelsen med å sette opp budsjett, og sørger for å sette av midler til fremtidig vedlikehold.

Styret utfører også arbeidsoppgaver som vanligvis sorterer under

"Vaktmester-oppgaver"

Styremedlemmene har sine tildelte uker for å ivareta disse oppgavene.

Styret har laget en egen liste for ukesjekk som ligger i et HMS-system som omhandler bl.a. følgende oppgaver:

Sjekke evt. lekkasjer og vanninntrengning.

Snørydding foran utgangsdører, garasjeportene og trapp og området på 5. plan, plukke søppel rundt blokkene, tømme avfallspose ved plattingen, sjekke begge tekniske rom iht. egen sjekkliste, tømme papirkurv under postkassestativ, visuell sjekk av lekeapparater og lekeområdet etc.

I tillegg ansvar for plen- og uteområder mtp. kalking, gjødsling, gress-klipping og kantklipping.

Ellers ansvar for dugnader ved behov.

Rake løv om våren, koste sand og grus og ellers passe på at det ser ordentlig ut i og rundt blokkene våre.

Andre oppgaver er å sjekke sluker og rist.

Sameiet har service og årskontroll med firma på både garasjeportene, heis, ventilasjon og elektriske installasjoner som må følge opp både iht. frekvens og ev. avvik som rapporteres.

Andre oppgaver som bør nevnes:

Bestilling av nøkler til seksjonseiere, koordinere beboere som skal legges til og fjernes fra lista over tilgang til garasjeanlegget, følge opp gjesteparkeringen, kontakt med meglere ved kjøp og salg av leiligheter, informasjon til nye seksjonseiere, El-bil-lading, vindusvask, rengjøring av garasjeanlegget etc.

Det er mange små og store ting som kanskje kun kommer til syne når det ikke blir gjort.

Det at styremedlemmene utfører disse oppgavene selv og ikke engasjerer firma til dette, genererer sparte kostnader for fellesskapet.

Styret har ansvar for å håndtere forsikringsavtalen på fellesområdene.

Det medfører mange timers arbeid med å følge opp disse forsikringssakene – melde inn sakene, koordinere med seksjonseierne, befaringer, tilrettelegging etc.

Noen av sakene utenom daglig drift og vedlikehold:

HMS

Alle borettslag og sameier er pålagt å ha et system for Helse, Miljø og Sikkerhet.

Sameiet Panorama Vest har et slikt nettbasert HMS-system.

Bevar HMS vedlikeholdsplan

En vedlikeholdsplan fungerer som et verktøy for et boligselskap og hjelper styret til å sette av økonomiske midler til fremtidig vedlikehold og utbedringer av boligselskapets bygningsmasse og utearealer.

Bevar HMS er et nettbasert system og er styrets hukommelse for hva som er gjort og hva som bør gjøres i fremtiden.

Dette hjelper styret til å kalkulere med hvor mye som hvert år bør settes av til fremtidig vedlikehold.

Vårt sameie har pr.d.d. svært god likviditet.

Brannvern

Styret har stort fokus på forebygging av brann.

Vår brannsentral er direkte koblet til Salten Brann.

Det foretas jevnlig brannvernrunder i byggene våre.

Bomsaken

Vedtak i Nord Troms jordskifterett om fjerning av skilt «gang sykkelvei» på sjøsiden. Skiltet er nå fjernet.

Dette vil medføre at BP1, BP2 og PV har samme rettigheter og plikter ifm. drift av bommen.

Fasader

NOBL er innleid til å lede prosjektet med utbedring av fasader. NOBL har engasjert Nordconsult til å lage beskrivelser av dette, og vil innhente tilbud på utførelse av arbeidet.

Det ble ingen avgjørelser i forliksrådet, det vil bli nytt møte med utbygger i løpet av april 2026

På vegne av styret ønsker jeg å takke hver enkelt av dere for et godt samarbeid i året som har gått.

Vi ønsker at Sameiet Panorama Vest skal være et godt sted å bo i.

Styret imøteser tilbakemeldinger - både positive og negative.

Dette kan bidra til at vi som tillitsvalgte kan gjøre en best mulig jobb for fellesskapet.

Beste hilsen

Styret i Sameiet Panorama Vest

v/Irene Larsen Øvsthus

styreleder

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 927 464	1 862 292	1 927 472	2 544 276
Strøm el-bil		90 617	77 960	80 000	23 328
Avsetning til fremtidig vedlikehold		700 044	650 100	700 000	800 000
Fellesutgift lik fordeling		2 685 972	2 586 600	2 677 131	2 686 644
Andre driftsinntekter		55 495	0	0	0
SUM INNTEKTER		**5 459 592**	**5 176 952**	**5 384 603**	**6 054 248**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	149 061	131 440	192 600	214 778
Styrehonorar	2	300 000	300 156	300 000	310 500
Revisjonshonorar	3	21 013	20 075	20 800	21 750
Forretningsførsel		182 938	176 751	183 000	191 400
Løpende kontrakter	4	1 553 149	1 474 275	1 518 000	1 632 800
Andre honorar og innleide tjenester	5	587 924	112 470	87 500	250 000
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	1 473 627	1 023 120	1 055 000	1 475 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	700 000	800 000
Forsikring	7	601 724	499 545	570 000	749 855
Energi		391 074	531 486	650 000	400 000
Felleskostnader		9 100	0	0	4 000
Andre driftsutgifter	8	43 538	110 294	30 500	49 000
Avskrivning driftsmidler	9	43 371	18 060	4 400	51 700
SUM KOSTNADER		**5 356 518**	**4 397 672**	**5 311 800**	**6 150 783**
DRIFTSRESULTAT		**103 074**	**779 279**	**72 803**	**-96 535**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		162 842	149 578	20 000	50 000
Rentekostnad		345	0	0	0
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**162 497**	**149 578**	**20 000**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**265 571**	**928 857**	**92 803**	**-46 535**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Rehabilitering	10	277 252	297 881
Andre driftsmidler	9	140 300	29 666
Sum anleggsmidler		**417 552**	**327 548**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		38 884	28 217
Forskuddsbetaling Forsikring		750 355	601 724
Kundefordringer		4 549	4 366
Bankinnskudd	11	4 537 325	4 299 243
Sum omløpsmidler		**5 331 114**	**4 933 549**
SUM EIENDELER		**5 748 665**	**5 261 097**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	12	0	3 410 949
Annen egenkapital	12	4 663 932	987 412
Sum egenkapital		**4 663 932**	**4 398 361**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 537	12 413
Leverandørgjeld		915 293	850 323
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		3 119	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 187	0
Periodisert gjeld		149 597	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 084 733**	**862 736**
Sum gjeld		**1 084 733**	**862 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 748 665**	**5 261 097**

Sted:_____, dato:_____

Irene Larsen Øvsthus Styreleder	Trond Edvardsen Styremedlem	Morten Mikalsen Styremedlem
Hans Petter Ingebrigtsen Styremedlem	Kent Arve Monsvoll Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 oppgjørstidspunktet.

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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5020 Feriepenger	12 187	0
5050 Honorar	103 996	99 840
5400 Arbeidsgiveravgift	31 916	31 600
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	963	0
Sum	**149 061**	**131 440**

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsgiveravgiften er tilknyttet utbetalt styrehonorar og honorar for vaktmestertjenester som styret selv har utført.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	300 000	300 156
Sum	**300 000**	**300 156**

Styrehonorar er utbetalt for perioden 2024/2025.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6701 Honorar revisjon	21 013	20 075
Sum	**21 013**	**20 075**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	255 080	233 788	240 000	265 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 045	9 906	38 500	38 500
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 564	13 105	17 000	14 190
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	1 503	0	0	0
6780 Heis	96 919	192 606	102 000	150 000
6780 Kontrakter diverse	261 058	135 541	228 000	220 000
6780 Ventilasjon	75 000	75 000	78 000	77 650
6780 Vakthold/brannsikring	40 023	40 671	38 500	43 000
6780 Kabel-tv/internett	800 958	773 658	776 000	824 460
Sum	1 553 149	1 474 275	1 518 000	1 632 800

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	104 954	49 970
6730 Honorar for teknisk rådgivning	482 970	62 500
Sum	**587 924**	**112 470**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	31 854	55 353
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 356 659	651 479
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 365	250 784
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	36 470
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	10 679	15 035
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	56 070	14 000
Sum	**1 473 627**	**1 023 120**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	601 724	499 545
Sum	**601 724**	**499 545**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Noter 394 Sameiet Panorama Vest org.nr. 915491219

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	4 125	1 309
6800 Kontorrekvisita	468	3 297
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 783	4 758
6890 Annen kontorkostnad	0	5 390
6900 Elektronisk kommunikasjon	14 201	13 151
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	527	253
7420 Gaver	1 749	2 819
7720 Generalforsamling/årsmøte	13 511	10 680
7740 Øredifferanser	1	30
7770 Bank og kortgebyrer	1 423	1 353
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 750	1 875
7772 Andre gebyrer	0	90
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	65 290
Sum	**43 538**	**110 294**

Note 9 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	AM105 Robotic Lawn Mower	Utebod	Vannbehandlings	Vannbehandlings del 2	Snøfreser	Adkomststiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 000	43 950	225 000	84 446	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	33 780	99 595
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 000	43 950	225 000	84 446	33 780	99 595
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 000	18 679	23 750	8 445	5 067	13 279
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	25 271	201 250	76 002	28 713	86 316
Årets avskrivninger :	0	4 395	15 000	5 630	5 067	13 279
Anskaffelsesår :	2019	2021	2024	2024	2025	2025
Antatt levetid i år :	5	10	15	15	5	5

Note 10 - Rehabilitering

Gjelder vannbehandlingsanlegg, se note for andre driftsmidler.

Sameiet Panorama Vest

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 846 823	1 675 129
1931 Fastrentekonto 6mnd - utløp mai 26	2 688 617	2 615 412
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	1 884	44
1966 Finanskonto	0	8 658
Sum	**4 537 325**	**4 299 243**

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

Note 12 - Egenkapital

Beløp som blir innkrevd gjennom felleskostnadene på posten " Avsetning til fremtidig vedlikehold", ble tidligere overført til "Fond, sparing til fremtidig vedlikehold". Dette ble avsluttet i 2025, og penger avsatt på fond er ført tilbake til egenkapital.

	2025	2024
Opptjent egenkapital pr. 01.01	987 412	708 555
korreksjon mot EK	3 410 949	-650 000
Annen egenkapital	265 571	928 857
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	0	3 410 949
Egenkapital pr. 31.12	**4 663 932**	**4 398 361**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Panorama Vest.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Panorama Vest

Styreleder	Irene Larsen Øvsthus (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Hans Petter Ingebrigtsen (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Trond Edvardsen (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Kent Arve Monsvoll (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Morten Mikalsen (sign.)	18.03.2026

Til årsmøtet i Sameiet Panorama Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Panorama Vest som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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 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, 23. mars 2026
Tell Norge AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø

T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

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:

2026-03-23 23:45:43 UTC+01:00
Silja Eriksen

bankID

NO BankID - 4915af36-b967-4a35-9e7b-fe1df6fa8b40

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Panorama Vest torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Luftfartsmuseet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Irene Larsen Østhus
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: Ingrid Bilkevik

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:
Stemmeberettigede tilstede: 28
Fullmakter: 3
Totalt antall stemmeberettigede: 31

Tilstede fra Nobl: Robin Nilssen

Årsmøte 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: Enstemmig

Vedtak kr.: 300 000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 26/27

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Irene Larsen er på valg. Irene ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Kent Arve Monsvoll valg for 2 år

5.2 Valg av styremedlem

Morten Mikalsen er på ordinært valg.

Styremedlem Kent Arve Monsvoll er opprinnelig ikke på valg, men hans verv er ledig da han har takket ja til styreledervervet.

Trond Edvardsen flytter i høst og ber om fritak fra vervet som styremedlem for kommende periode.

Styremedlem Morten Mikalsen er på valg nå, og har sagt seg villig til å ta et år til i Trond Edvardsen sitt fravær.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Morten Mikalsen valgt for 1 år

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Eva R Ripnes valgt for 2 år

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Eirik Banks valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Marylen Sundfær er på valg, og har sagt seg villig til gjenvalg.

Vedtak: Saken er trukket da Marylen yf. protokoll fra årsmøte i 2025 ikke er på valg i 1. år.

IH

Avstemming:

Vedtak:

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

Styreleder: Kent Arve Monsvoll 2026 2 år

Styremedlem: Hans Petter Ingebrigtsen valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Morten Mikalsen 2026 1 år

Styremedlem: Eva R. Ripnes 2026 2 år

Styremedlem: Eirik Banks 2026 2 år

Varamedlem: Marylen Sundfær 2026 2 år

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av:

- Terje Stokland
- Janne Hartz
- Nick Williams

- Janne Hartz og Nick Williams er på valg. Janne Hartz stiller ikke til gjenvalg.
- Nick Williams ønsker helst ikke gjenvalg.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Irene L. Østhus og Nick Williams valgt for 2 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - Økning av vaktmestergodtgjørelse

Bakgrunnen for forslaget er at arbeidsmengden til styremedlemmene har økt i forbindelse med vaktordnigen.

Det gjelder spesielt flere oppdrag ute hos beboere og mer løpende utbedring av småskader på bygningene. Dette er arbeid som bidrar til bedre vedlikehold og forebygger større kostnader på sikt. Vi mener derfor det er riktig at godtgjørelsen justeres i tråd med den faktiske innsatsen.

Vedtak krever alminnelig flertall

Vedtak:
Avstemming: vedtatt med 5 stemmer mot

Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt.

IH

6.2 SAK FRA STYRET - Forslag til vedtektsendring § 18 – snørydding av balkonger

Det foreslås at det tas inn en bestemmelse i vedtektene om at den enkelte seksjonseier selv har ansvar for snørydding og fjerning av is på åpne balkonger som tilhører egen seksjon.

Bakgrunnen for forslaget er å forebygge frost- og vannskader, særlig på underliggende seksjoner og sluker. Oppsamling av snø og is kan føre til tette sluk og vanninntrenging, noe som kan gi betydelige skader og kostnader for sameiet.

Styret ønsker derfor å legge til et nytt avsnitt i nåværende paragraf 18. Avsnittet vil følge som nytt avsnitt under nåværende tekst som er gjengitt under:

"**§ 18 Vedlikeholdsplikten**

Eierseksjonsloven regulerer vedlikeholdsplikten for seksjonseier og vedlikeholdsplikten for sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vask av alle vinduer knyttet til seksjonen, inkludert innglasset balkong (innvendig/utvendig).

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av sluk og balkongdekke i innglasset balkong."

Endringer av vedtektene krever 2/3-flertall

Vedtak:
Avstemming: Vedtatt med 15 Stemmer for.
Vedtak: Forslag til vedtak Ikke vedtatt

6.3 SAK FRA SEKSJONSEIER - Forslag til vedtektsendring § 18 - Høytrykksspyling på åpne balkonger

Jeg ønsker å få inn i vedtektene at det ikke er tillat å bruke høytrykksspyler på altanene/ åpne balkonger.

Bakgrunn for mitt ønske er at jeg sommer 2025 rant det skittent vann nedover glassene i vinterhagen og inn i vinterhagen min, da en nabo over brukte høytrykkspyler på sin altan. Det var en varm sommerdag, så noen av glassene i vinterhagen min var åpen. Glassene i vinterhagen var nettopp vasket av firma og de så ikke ut etter at spylingen var ferdig!

Jeg viser til følgende lovverk:

- **Naboloven § 2**, som sier at ingen må gjøre noe som urimelig er til skade eller ulempe for naboer.
- **Eierseksjonsloven § 25**, som krever at bruk av seksjonen ikke må være til urimelig ulempe for andre brukere.

Endring av vedtektene krever 2/3-flertall

Sak innmeldt av Marylen Sundfær

Vedtak:
Avstemming: Vedtatt med 3 Stemmer mot.
Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt

6.4 SAK FRA SEKSJONSEIER - Vedtektsendring § 11-4 - Røyking på innglassede balkonger

Vi ønsker med dette å legge inn et forslag om forbud for røyking på de innglassede balkongene.

Røyken trenger inn på balkongene over, og gjør det ubehagelig å oppholde seg der. Lukten setter seg i møbler og tekstiler, og det oppleves både ubehag og begrenset bruksverdi av uteplass. For noen leiligheter er balkongen eneste mulighet for å lufte ut av stuedelen. Dette fører til at leiligheten blir fylt av tobakksrøyk, slik at vi må stenge døren og ikke får luftet når vi har behov for det.

Vi mener dette utgjør en **urimelig ulempe** i strid med:

- **Naboloven § 2**, som sier at ingen må gjøre noe som urimelig er til skade eller ulempe for naboer.
- **Eierseksjonsloven § 25**, som krever at bruk av seksjonen ikke må være til urimelig ulempe for andre brukere.
- **Sameiets trivselsregler punkt 12**, der det oppfordres sterkt til at det tas hensyn til naboen og ikke røyker på de innglassede balkongene grunnet forringelse av bokvalitet, allergier og sjenerende røyklukt.

Forskningen som er gjort på passiv røyking viser at det er så helseskadelig at det ikke er noen man burde utsettes for, det finnes ingen nedre grense som godkjennes for at passiv røyking ikke lenger er skadelig. (https://nhi.no/psykisk-helse/rus-og-avhengighet/passiv-royking-helseskader?utm_source=chatgpt.com)

Det er også gjort en del undersøkelser og forsket på hvor mye man taper på salg av leilighet der naboens røyking er til sjenanse. Disse viser at man kan ha så mye som 5-20% tap på salget. Det er også en del som har gått rettens vei etter å ha kjøpt leilighet og krevd deler av kjøpesummen tilbake på grunn av naboens røyking. (https://www.estatenyheter.no/krevde-prisavslag-pa-ti-prosent-av-kjopesummen-fordi-naboen-tok-seg-en-blas-pa-balkongen/350168)

Endring av vedtekter krever 2/3-flertall

Sak innmeldt av Elisabeth Fagerheim

Vedtak:
Avstemming: Vedtatt mot 1 stemme

Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt.

.

6.5 SAK FRA SEKSJONSEIER - Enklere vedlikehold i området rundt plattingen og mot havet

Ugress tar snart "overhånd" i dette området med mindre noe gjøres.

Vedtak krever alminnelig flertall.

Sak innmeldt av Atle Morten Lund-Slettbakk

Vedtak:
Avstemming: 1 stemme for
Vedtak: Forslag til vedtak ikke vedtatt.
Avstemming: Vedtatt mot 2 stemmer
Vedtak: Styrets innstilling vedtatt.

.

6.6 SAK FRA SEKSJONSEIER - Innkjøp av håndholdt snøfreser Ryobi

Til felles bruk for snørydding av balkonger.

Vedtak krever alminnelig flertall.

Sak innmeldt av Atle Morten Lund-Slettbakk

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig
Vedtak: Forslag til vedtak ikke vedtatt.

.

171

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 19:15

Protokoll fra årsmøtet vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Panorama Vest

Onsdag 02.04.2025, kl. 18:00 Sted: Luftfartsmuseet

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Irene Larsen Øvsthus
Styremedlem, Geir Ove Heir
Styremedlem, Atle Morten Lund-Slettbakk
Styremedlem, Morten Mikalsen
Styremedlem, Kent Arve Monsvoll
Varamedlem, Marylen Sundfær

5.1 Valg av styremedlemmer

Det er to styremedlemmer som er på valg.

Styremedlemmer Atle Lund-Slettbakk og Geir Ove Heir er forespurt og har takket nei til gjenvalg.

Innstilling fra valgkomiteen:

Til valg som styremedlem er følgende seksjonseiere forespurt, og har takket ja til å stille til valg:

Hans Petter Ingebrigtsen

Trond Edvardsen

Forslag til vedtak: Hans Petter Ingebrigtsen og Trond Edvardsen velges til styremedlemmer.

5.2 Valg av varamedlem

Innstilling fra valgkomiteen:

Varamedlem Marylen Sundfær er på valg.

Hun er forespurt og har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Marylen Sundfær velges til varamedlem.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har i perioden bestått av følgende medlemmer:

Janne Hartz valgt i 2024 for 2 år

Nick Williams valgt i 2024 for 2 år

Torje Stokland valgt i 2024 for 1 år

Et medlem av valgkomiteen er dermed på valg

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra seksjonseier: Installasjon av energi-, varmtvann- og kaldtvann målere i alle leiligheter.

Saken er meldt inn av seksjonseier Roar Strand.

Norge vedtar nå EU's Energieffektiviseringsdirektiv EED fra 2018.

I dette direktivet er det krav om å installere egne målere for energi (oppvarming av leilighetene) samt måler for forbruk av varmtvann i alle leiligheter. Forutsetningen er at dette er teknisk mulig og at det er økonomisk lønnsomt.

Det er to hovedgrunner til at man bør ha egne målere i hver leilighet.

Rettferdighetsprinsippet.

Slik det er i dag betaler man for forbruk ut i fra en leilighetsbrøk uavhengig av aktuelt forbruk. Det spiller altså ikke noen rolle hvor lenge man dusjer eller om man har 25 grader i leiligheten eller 20 grader. Fakturaen fra styret blir den samme uansett. Det leder til grunn nummer to.

Insentiv for å spare.

Har man egne målere i hver leilighet så betaler man for sitt eget aktuelle forbruk. Dette gir et klart insentiv for å spare fordi man reduserer sin egen aktuelle regning og således sparer penger.

Gjennom et lavere forbruk bidrar man også til et bedre miljø.

I en rapport utgitt av NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) står det at i et vanlig leilighetsbygg står 20-25% av leiligheten for 50% av det totale forbruk. Det betyr at svært mange betaler for varmen og varmtvann til andre. Dette er slettes ikke rettferdig og egentlig uakseptabelt i 2025.

Legger ved lenke til rapporten under.

Noen har store leiligheter med få beboere, kanskje bare en eller to som kanskje i tillegg er mye borte hvor de skrur ned varmen og kanskje er svært bevisst sitt forbruk av varmtvann mens i andre mindre leiligheter kan det bo 4-5 med ungdommer som dusjer lenge.

Dette betyr slik jeg ser det at rettferdighetsprinsippet uansett må vektlegges stekt i en vurdering av egne målere i hver leilighet.

Det kan være at f.eks egne målere for energi er komplisert og ekstra kostkrevende.

Derimot er det slik jeg ser det fullt mulig og for en relativt rimelig penge mulig å installere målere for kaldt- og varmtvann i de enkelte leiligheter. Bodø kommune tar 500kr i leie pr. måler for kaldt- og varmtvann (automatisk avlesning) og jeg har hatt kommunen og rørlegger på befaring hos meg som bekreftet at dette var enkelt og installere i mitt skap på badet.

Ved å installere kaldt- og varmtvannsmåler i hver leilighet oppnår man to ting.

Regning fra kommunen på sitt aktuelle forbruk av vann og kloakk i stedet for forbruk etter størrelsen på leiligheten. Det gir den enkelte et godt insentiv på å spare vann og dermed en lavere faktura fra kommunen.

Avlesning av aktuelt forbruk av varmtvann i hver leilighet. Da kan styret på en enkel og rimelig måte fakturere hver leilighet for det aktuelle forbruket av varmtvann som vil være rettferdig og et godt insentiv for den enkelte til å spare på varmtvannet og totalt vannforbruk.

https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019 48.pdf

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Vedtak 1:

Styret innhenter anbud på installasjon og drift av målere for energi, varmt- og kaldtvann fra flere aktører.

Hvis styret finner at dette er teknisk mulig og pris er akseptabelt kaller styret inn til ekstraordinært årsmøte hvor de fremlegger dette for avstemning.

Vedtak 2:

Hvis styret finner at vedtak 1 ovenfor er teknisk umulig eller for dyrt så innhenter styret pris for installasjon av målere for varmt- og kaldtvann i hver leilighet og det som må til av justeringer sentralt i anlegget (Elektrikerarbeid og rørleggerarbeid) for å kunne beregne forbruk av varmtvann til hver leilighet.

Dette legges så frem for avstemning i et ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling: Det er riktig som forslagsstiller skriver at en ikke betaler iht forbruk men iht størrelsen på leiligheten. Jo større leilighet, jo større kostnader mht oppvarming, varmtvann og kaldtvann. Kaldtvann reguleres i regning fra Bodø Kommune iht størrelse på leilighet, mens oppvarming og varmtvann reguleres i felleskostnadene. Dette er en ordning som er vanlig i borettslag og sameier.

I forslagsstillers beskrivelse nevnes det at det blir urettferdig fordeling av kostnadene da det i store leiligheter ofte er få beboere (1,2) mens det i andre mindre leiligheter kan bo 4-5 ungdommer som dusjer lenge. Dette er en meget generell beskrivelse,

I Panorama Vest er det stort sett 1 og 2 beboere i alle leiligheter og ingen med 4-5 ungdommer.

At noen benytter sin egen leilighet mindre enn andre i løpet av året må den enkelte seksjonseier vurdere selv iht kostnadsfordelingen slik den er i dag.

Dersom det er teknisk mulig og kosteffektivt (noe vi ikke vet) er det kanskje mer rettferdig med egne målere med hensyn til forbruk av varmtvann og eventuelt oppvarming.

Styret mener det sannsynligvis blir meget kostbart for den enkelte seksjonseier dersom en skal investere i utstyr/anlegg som skal ivareta forslagen(e) fra forslagsstiller. Kostnadene må dekkes av den enkelte seksjonseier pr leilighet eller gjennom økte felleskostnader. De midler Panorama Vest «har på bok» er tiltenkt vedlikehold i framtiden og ikke nødvendigvis nyinnstalleringer av denne art som kanskje for noen få over lang tid kanskje vil være noe besparende i forhold til dagens ordning der fordelingen er iht brøk.

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke å avvise forslaget, men dersom årsmøtet ønsker det vil Styret utrede den tekniske muligheten for dette samt kostnader.

Styret legger så fram et forslag til avstemning blant seksjonseierne i ekstraordinært årsmøte eller årsmøte neste år.

6.2 Sak fra seksjonseier: Egenandel ved forsikringsskade

Saken er meldt inn av Marylen Sundfær.

Bakgrunn for ønsket:

Dagens ordning: Når en forsikringssskade oppstår, uavhengig om det er i selveier-

leiligheten eller i felles arealet, belastes i dag egenandelen fellesskapet.

Jeg ønsker at skjer en forsikringsskade inne i selveier-leiligheten skal eier av leiligheten belastes egenandelen.

Skjer en forsikringsskade i fellesarealet skal egenandelen belastes sameiet.

Fellesareal: garasje, felles ganger, utvendig fasade, sykkel skur.

Forslag til vedtak: Oppstår en forsikringsskade inne i selveier-leiligheten skal eier av leiligheten belastes egenandlen.

Oppstår en forsikringsskade i fellesareal skal egenandelen belastes sameiet.

Styrets innstilling: Styret går inn for dette forslaget.

6.3 Sak fra seksjonseier: Platt utenfor innglasset balkong H30, 0103

Saken er meldt inn av seksjonseierne Berit Gullhav og Jonny Hansen.

Berit Gullhav og Jonny Hansen søker om å bygge en platt utenfor vinterhagen (innglasset balkong) ca. 2 meter fra hjørnet (til naboen mot havet), og ca. 1 meter fra hjørnet og ut mot seksjonseier Stian Høgland.

Styrets innstilling: Etablering av platting på plenen utenfor innglasset balkong i 1. etg vil være en «utvidelse» av leiligheten på bekostning av fellesarealet til alle øvrig seksjonseiere. (Privatisering av fellesareal) «Utvidelsen» vil sannsynligvis øke verdien på leiligheten i forhold til f eks en nabo som ikke har platting utenfor innglasset balkong.

Dersom årsmøtet gir en seksjonseier tillatelse til dette vil det skape presedens for øvrige i 1. etg som eventuelt vil søke om det samme. En eventuell senere etablering av plattinger på vestsiden utenfor H34 og H36 vil bli et problem mht ferdsel for øvrige seksjonseiere og andre.

Dersom søkere i framtiden etter tur skal få tillatelse til å etablere plattinger på vårt fellesareal vil dette fellesarealet bli redusert og forringe kvaliteten på uteområdet. For barn kan slike «utstikkere» være en fare ved lek i tillegg til at området blir redusert.

Viser forøvrig til Lov om eierseksjoner paragraf 49 og 51 samt Sameiets vedtekter paragraf 3,4 og 6.9

Styrets innstilling:

Styret anbefaler Årsmøtet 2025 om å si nei til etablering av privat platting på plenen.

Styret anser heller ikke at årsmøtet kan gjøre vedtak i saken da det ikke foreligger dokumentasjon på hvordan plattingen blir seende ut.

For det tilfellet at årsmøtet likevel skulle gi tillatelse til etablering av platting gis tillatelse på følgende vilkår:

- Tillatelsen gjelder i 3 år fra avholdelse av årsmøtet, og den faller bort dersom utbyggingen ikke er igangsatt innen utløpet av disse 3 årene.
- Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for plattingen.
- Kostnader til de- og remonteringen av plattingen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører

6.4 Sak fra styret: Avvikling av utendørs El-bil-lader

Utvendig ladestasjon ble installert før beboerne fikk lademuligheter på biloppstillingsplass i garasjeanlegget.
Pr.d.d. blir ladeboksen svært lite brukt.
Ladeboksen krever en del administrering av styret i form av kontroll av bl.a. innbetaling for bruken.
Det oppleves også at det parkeres biler på plassen uten at ladeboksen blir brukt.

Det er ikke samme behovet for lading nå i og med at det er opprettet svært mange ladestasjoner rundt om i byen.

Vi trenger stadig gjesteparkeringsplasser til våre gjester i sameiet. Dersom ladeboksen blir avviklet, kan det frigis plass til gjesteparkeringsplass.

Forslag til vedtak: Utvendig ladestasjon avvikles.

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom seksjonseier ikke kan møte på årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte ----------

FULLMAKT:

Seksjonseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinært årsmøte i 2025 gis til: _____

seksjonseier underskrift: _____

SAMEIET PANORAMA VEST

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Styrets sammensetning:

Etter valget på årsmøtet i 2024, har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder:

Irene Larsen Øvsthus

Styremedlemmer:

Geir Ove Heir

Atle Lund-Slettbakk

Morten Mikalsen

Kent Monsvoll

Varamedlem:

Marylen Sundfær

Styret har i perioden avholdt 14 styremøter.

I tillegg bruker styret en gruppe på "Messenger" for å kommunisere om stort og smått mellom styremøtene.

Styrets arbeidsoppgaver i perioden:

I Lov om eierseksjoner står det bl.a. om styrets oppgaver:

§ 57. Styrets oppgaver

"Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte."

Sameiet Panorama Vest består av 91 eierseksjoner av ulike størrelser.

Dette regnes for å være et stort sameie.

Dette medfører at styret må ha stor oppmerksomhet på løpende drift, oppfølging av serviceavtaler fra de ulike firmaer, og sørge for å ha kontroll på utgiftene.

Styret er aktiv i deltakelsen med å sette opp budsjett, og sørger for å sette av midler til fremtidig vedlikehold.

Styret utfører også arbeidsoppgaver som vanligvis sorterer under

"Vaktmester-oppgaver"

Styremedlemmene har sine tildelte uker for å ivareta disse oppgavene.

Styret har laget en egen liste for ukesjekk som ligger i et HMS-system som omhandler bl.a. følgende oppgaver:

Sjekke evt. lekkasjer og vanninntrengning.

Snørydding foran utgangsdører, garasjeportene og trapp og området på 5. plan, plukke søppel rundt blokkene, tømme avfallspose ved plattingen, sjekke begge tekniske rom iht. egen sjekkliste, tømme papirkurv under postkassestativ, visuell sjekk av lekeapparater og lekeområdet etc.

I tillegg ansvar for plen- og uteområder mtp. kalking, gjødsling, gress-klipping og kantklipping.

Ellers ansvar for dugnader ved behov.

Rake løv om våren, koste sand og grus og ellers passe på at det ser ordentlig ut i og rundt blokkene våre.

Andre oppgaver er å sjekke sluker og rist.

Sameiet har service og årskontroll med firma på både garasjeportene, heis, ventilasjon og elektriske installasjoner som må følge opp både iht.frekvens og ev. avvik som rapporteres.

Andre oppgaver som bør nevnes:

Bestilling av nøkler til seksjonseiere, koordinere beboere som skal legges til og fjernes fra lista over tilgang til garasjeanlegget, følge opp gjesteparkeringen, kontakt med meglere ved kjøp og salg av leiligheter,informasjon til nye seksjonseiere, El-bil-lading, vindusvask, rengjøring av garasjeanlegget etc.

Det er mange små og store ting som kanskje kun kommer til syne når det ikke blir gjort.

Det at styremedlemmene utfører disse oppgavene selv og ikke engasjerer firma til dette, genererer sparte kostnader for fellesskapet.

Styret har ansvar for å håndtere forsikringsavtalen på fellesområdene.

Det medfører mange timers arbeid med å følge opp disse forsikringssakene – melde inn sakene, koordinere med seksjonseierne, befaringer, tilrettelegging etc.

Noen av sakene utenom daglig drift og vedlikehold:

HMS

Alle borettslag og sameier er pålagt å ha et system for Helse,Miljø og Sikkerhet.

Sameiet Panorama Vest har et slikt nettbasert HMS-system.

BevarHMS vedlikeholdsplan

En vedlikeholdsplan fungerer som et verktøy for et boligselskap og hjelper styret til å sette av økonomiske midler til fremtidig vedlikehold og utbedringer av boligselskapets bygningsmasse og utearealer.

BevarHMS er et nettbasert system og er styrets hukommelse for hva som er gjort og hva som bør gjøres i fremtiden.

Dette hjelper styret til å kalkulere med hvor mye som hvert år bør settes av til fremtidig vedlikehold.

Vårt sameie har pr.d.d. svært god likviditet.

Brannvern

Styret har stort fokus på forebygging av brann.

Vår brannsentral er direkte koblet til Salten Brann.

Det foretaes jevnlig brannvernrunder i byggene våre.

Skjeggkre

I fjor høst ble det rapportert om funn av skjeggkre i en eierseksjon.

I kjølvannet av dette ble Sameiet sin forsikring kontaktet.

Denne forsikringen har dekning for skadedyr.

Det ble foretatt et storstilt arbeid mtp. å utrydde disse skadedyrene.

Først ble det lagt ut limfeller, og i etterkant gift.

Tusen takk til alle beboere for et utmerket samarbeid i denne perioden.

Uten deres velvilje hadde ikke saneringen av disse skadedyrene gått så glatt.

Styret mener nå at vi har helt kontroll på forekomsten av skjeggkre.

Forsikrings- og skadesaker

Det siste året har vært et krevende år for oss mtp. forsikrings- og skadesaker.

Styret har fått meldt inn 25 skadesaker – store og små.

Sakene inkluderer 34 leiligheter.

Skadene er i hovedsak vann- og lekkasjesaker, utett bygning og stormskader.

Skadesakene går sin gang. Noen blir avslått av Gjensidige og dekkes ikke av forsikringen, noen dekkes og er utbedret, og noen er i prosess.

I forbindelse med en slik skadesak, ble det oppdaget råteskade på lekting for lufting bak fasadeplater.

Dette medførte at styret måtte søke råd for å finne årsaken, og for å utelukke at dette var et problem som også kunne finnes på flere steder.

I årenes løp siden innflytting, har det vært rapportert og utbedret skader som var forårsaket av vannlekkasje.

Derfor måtte vi prøve om mulig å komme til bunns i denne problematikken

Sintef i Trondheim tok på seg jobben etter forespørsel.

I januar var de på befaring, men rapporten deres er ikke mottatt i skrivende stund.

Manglende varme i radiatorer og konvektorer

Styret fikk rapportert om manglende varme i radiatorer og konvektorer.

I den forbindelse ble det igangsatt feilsøking og utbedring, og i etterkant er det montert filtre slik at vannet blir renere.

Nå skal det teoretisk sett være i orden, og ingen beboere trenger å fryse.

På vegne av styret ønsker jeg å takke hver enkelt av dere for et godt samarbeid i året som har gått.

Vi ønsker at Sameiet Panorama Vest skal være et godt sted å bo i.

Styret imøteser tilbakemeldinger - både positive og negative.

Dette kan bidra til at vi som tillitsvalgte kan gjøre en best mulig jobb for fellesskapet.

Beste hilsen

Styret i Sameiet Panorama Vest

v/Irene Larsen Øvsthus

styreleder

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 862 292	1 825 644	1 862 301	1 927 472
Strøm el-bil		77 960	76 860	78 300	80 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold		650 100	549 984	650 000	700 000
Fellesutgift lik fordeling		2 586 600	2 222 964	2 578 638	2 677 131
SUM INNTEKTER		**5 176 952**	**4 675 452**	**5 169 239**	**5 384 603**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	1	131 440	131 598	132 600	192 600
Styrehonorar	2	300 156	300 000	300 000	300 000
Revisjonshonorar	3	20 075	18 775	19 600	20 800
Forretningsførsel		176 751	176 752	183 000	183 000
Løpende kontrakter	4	1 474 275	1 335 186	1 493 500	1 518 000
Andre honorar og innleide tjenester	5	112 470	92 827	125 000	87 500
Drift/Vedlikeholds kostnader	6	1 023 120	1 533 594	900 000	1 055 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	650 000	700 000
Forsikring	7	499 545	916 272	963 918	570 000
Energi		531 486	600 238	600 000	650 000
Andre driftsutgifter	8	110 294	29 096	60 000	30 500
Avskrivning driftsmidler	9	18 060	8 595	6 500	4 400
SUM KOSTNADER		**4 397 672**	**5 142 932**	**5 434 118**	**5 311 800**
DRIFTSRESULTAT		**779 279**	**-467 480**	**-264 879**	**72 803**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		149 578	85 983	6 000	20 000
SUM FINASIELLE INN-/UTBETALINGER		**149 578**	**85 983**	**6 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**928 857**	**-381 497**	**-258 879**	**92 803**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Rehabilitering		297 881	0
Andre driftsmidler	9	29 666	36 161
Sum anleggsmidler		**327 548**	**36 161**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		28 217	29 792
Forskuddsbetaling Forsikring		601 724	0
Kundefordringer		4 366	0
Bankinnskudd	10	4 299 243	3 623 724
Sum omløpsmidler		**4 933 549**	**3 653 516**
SUM EIENDELER		**5 261 097**	**3 689 677**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond sparing til fremtidig vedlikehold	11	3 410 949	2 760 949
Annen egenkapital		987 412	708 555
Sum egenkapital	**11**	**4 398 361**	**3 469 504**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 413	8 312
Leverandørgjeld		850 323	211 861
Sum kortsiktig gjeld		**862 736**	**220 173**
Sum gjeld		**862 736**	**220 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 261 097**	**3 689 677**

Sted:_____, dato:_____

Irene Larsen Øvsthus
Styreleder

Geir Ove Heir
Styremedlem

Morten Mikalsen
Styremedlem

Atle Morten Lund-Slettbakk
Styremedlem

Kent Arve Monsvoll
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 oppgjørstidspunktet.

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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5050 Honorar	99 840	99 998
5400 Arbeidsgiveravgift	31 600	31 600
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	0	0
Sum	**131 440**	**131 598**

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsgiveravgiften er tilknyttet utbetalt styrehonorar og honorar for vaktmestertjenester.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	300 156	300 000
Sum	**300 156**	**300 000**

Styrehonorar er utbetalt for perioden 26.04.2023 - 24.04.2024.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6701 Honorar revisjon	20 075	18 775
Sum	**20 075**	**18 775**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Noter 394 Sameiet Panorama Vest org.nr. 915491219

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	233 788	212 233	231 000	240 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 906	0	37 000	38 500
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 105	12 506	16 000	17 000
6780 Heis	192 606	87 740	143 000	102 000
6780 Kontrakter diverse	135 541	86 061	174 500	228 000
6780 Ventilasjon	75 000	90 418	79 000	78 000
6780 Vakthold/brannsikring	40 671	72 569	37 000	38 500
6780 Kabel-tv/internett	773 658	773 658	776 000	776 000
Sum	1 474 275	1 335 186	1 493 500	1 518 000

Note 5 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	49 970	84 430
6730 Honorar for teknisk rådgivning	62 500	8 397
Sum	**112 470**	**92 827**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	55 353	49 457
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	651 479	1 419 242
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	250 784	31 777
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	36 470	4 704
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 035	18 414
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	14 000	10 000
Sum	**1 023 120**	**1 533 594**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	499 545	916 272
Sum	**499 545**	**916 272**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6490 Annen leiekostnad	0	200
6553 Lisenskostnader	1 309	2 268
6800 Kontorrekvisita	3 297	2 289
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 758	200
6890 Annen kontorkostnad	5 390	2 031
6900 Elektronisk kommunikasjon	13 151	11 283
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	253	0
7420 Gaver	2 819	628
7720 Generalforsamling/årsmøte	10 680	8 617
7740 Øredifferanser	30	-1
7770 Bank og kortgebyrer	1 353	1 374
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	90	207
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	65 290	0
Sum	**110 294**	**29 096**

Note 9 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	AM105 Robotic Lawn Mower	Utebod	Vannbehandlingsan	Vannbehandlingssy del 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 000	43 950	0	0
Årets tilgang :	0	0	225 000	84 446
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 000	43 950	225 000	84 446
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 000	14 284	8 750	2 815
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	29 666	216 250	81 631
Årets avskrivninger :	2 100	4 395	8 750	2 815
Anskaffelsesår :	2019	2021	2024	2024
Antatt levetid i år :	5	10	15	15

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 675 129	1 032 895
1931 Fastrentekonto utløp apr 2025	2 615 412	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	44	44
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	0	2 590 785
1966 Finanskonto	8 658	0
Sum	**4 299 243**	**3 623 724**

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

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr. 01.01	708 555	922 106
Annen egenkapital	278 857	-213 551
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	3 410 949	2 760 949
Egenkapital pr. 31.12	**4 398 361**	**3 469 504**

Fond, avsetning til fremtidig vedlikehold

Beløp budsjettert på posten(e) «Vedlikeholdsavsetning» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold».
De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Beløp som blir innkrevd gjennom felleskostnadene på posten " Avsetning til fremtidig vedlikehold", blir overført til "Fond, sparing til fremtidig vedlikehold". Penger oppspart i fondet, skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Panorama Vest.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Panorama Vest

Styreleder	Irene Larsen Øvsthus (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Kent Arve Monsvoll (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Atle Morten Lund-Slettbakk (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Geir Ove Heir (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Morten Mikalsen (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 årsmøtet i Sameiet Panorama Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Panorama Vests årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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: U6IQH-ITVET-MSV4F-ACWV0-DCO10-1GRHH

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: U6IQH-ITVET-MSV4F-ACWV0-DCO10-1GRHH

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: U6IQH-ITVET-MSV4F-ACWV0-DCO10-1GRHH

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Panorama Vest onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Luftfartsmuseet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Irene Larsen Øvsthus, styreleder
Følgende ble valgt som møteleder: Aud Elin Jensen, Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Berte Edvardsen.

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:
Stemmeberettigede tilstede: 24
Fullmakter: 10
Totalt antall stemmeberettigede: 34

Tilstede fra Nobl: Aud Elin Jensen, Boligbyggelaget Nobl

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:
Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble 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. : 300.000,-

Avstemming: Vedtatt.

Vedtak kr.: 300.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Hans Petter Ingebrigtsen valgt for 2 år
Trond Edvardsen valgt for 2 år } Valgt ved akklamasjon.

5.2 Valg av varamedlem

Vedtak:
Marylen Sundfær valgt som varamedlem for 2 år
Valgt ved akklamasjon

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

Styreleder: Irene Larsen Øvsthus, 2024, 2 år

Styremedlem: Morten Mikalsen, 2024, 2 år

Styremedlem: Kent Arve Monsvoll, 2024, 2 år

Styremedlem: Hans Petter Ingebrigtsen , 2025, 2 år

Styremedlem: Trond Ecvardsen, 2025, 2 år

Varamedlem: Marylen Sundfær, 2025, 2

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har i perioden bestått av følgende medlemmer:

Janne Hartz valgt i 2024 for 2 år

Nick Williams valgt i 2024 for 2 år

Torje Stokland valgt i 2024 for 1 år

Et medlem av valgkomiteen er dermed på valg

Vedtak: Torje Stokland valgt som medlem til valgkomiteen for 2 år

Valgkomiteen består av følgende medlemmer:

Janne Hartz valgt i 2024 for 2 år

Nick Williams valgt i 2024 for 2 år

Torje Stokland valgt i 2025 for 2 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra seksjonseier: Installasjon av energi-, varmtvann- og kaldtvann målere i alle leiligheter.

Vedtak: Forslaget ble avvist, mot 1 stemme (33 stemte mot, 1 stemte for)

6.2 Sak fra seksjonseier: Egenandel ved forsikringsskade

Saken er meldt inn av Marylen Sundfær.

Bakgrunn for ønsket:

Dagens ordning: Når er forsikringssskade oppstår, uavhengig om det er i selveier-leiligheten eller i felles arealet, belastes i dag egenandelen fellesskapet.

Jeg ønsker at skjer en forsikringsskade inne i selveier-leiligheten skal eier av leiligheten belastes egenandelen.

Skjer en forsikringsskade i fellesarealet skal egenandelen belastes sameiet.

Fellesareal: garasje, fellesganger, utvendig fasade, sykkel skur.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å avslå saken.

6.3 Sak fra seksjonseier: Platt utenfor innglasset balkong H30, 0103

Saken er meldt inn av seksjonseierne Berit Gullhav og Jonny Hansen.

Berit Gullhav og Jonny Hansen søker om å bygge en platt utenfor vinterhagen (innglasset balkong) ca. 2 meter fra hjørnet (til naboen mot havet), og ca. 1 meter fra hjørnet og ut mot seksjonseier Stian Høgland.

Vedtak: Saken ble trukket av forslagsstiller.

6.4 Sak fra styret: Avvikling av utendørs El-bil-lader

Utvendig ladestasjon ble installert før beboerne fikk lademuligheter på biloppstillingsplass i garasjeanlegget.
Pr.d.d. blir ladeboksen svært lite brukt.
Ladeboksen krever en del administrering av styret i form av kontroll av bl.a. innbetaling for bruken.
Det oppleves også at det parkeres biler på plassen uten at ladeboksen blir brukt.

Det er ikke samme behovet for lading nå i og med at det er opprettet svært mange ladestasjoner rundt om i byen.

Vi trenger stadig gjesteparkeringsplasser til våre gjester i sameiet. Dersom ladeboksen blir avviklet, kan det frigis plass til gjesteparkeringsplass.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Utvendig ladestasjon avvikles.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Årsmøte ble hevet kl. 18.50

Protokoll fra årsmøtet vil b i publisert på Min side.

Møteleder Protokollvitne

Boligopplysninger:

Sameiet Panorama Vest		**Vår ref.:**	394/30
Hammarn 30		**Type:**	Sameie
8003 BODØ		**Eiere:**	Torild Kvikstad Mathisen, Magnus Sigurd Mathisen
Organisasjonsnr:	915 491 219	**Seksjonsnr:**	30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 259**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	2 108
	Avsetning vedlikeholdsfond	663
Tilleggsytelser:	Mnd. gebyr ladeboks internettlinje og service	36
	Lik fordeling jfr. vedtekter	2 452

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	9 327
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	938 121

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kent Arve Monsvoll
Adresse:	Hammarn 30 H0203
Postnr/-sted:	8003 BODØ
Telefon:	Mob.: +4794865104
E-post:	SameietPanoramaVest@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	9 327	Andre inntekter:	1 620
Annen formue:	54 314	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2015
Gårds/bruksnr:	138/4710 - seksjon:30
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93006158

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.05.2015	Første innflytting:	27.05.2015	SSBnr:	H0502
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3.9		

Fasiliteter:

Selskapet har egen hjemmeside: http://www.sameietpanoramavest.no

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Panorama Vest	**Vår ref.:**	394/30
Hammarn 30	**Type:**	Sameie
8003 BODØ	**Eiere:**	Torild Kvikstad Mathisen, Magnus Sigurd Mathisen

Organisasjonsnr: 915 491 219

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

Eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

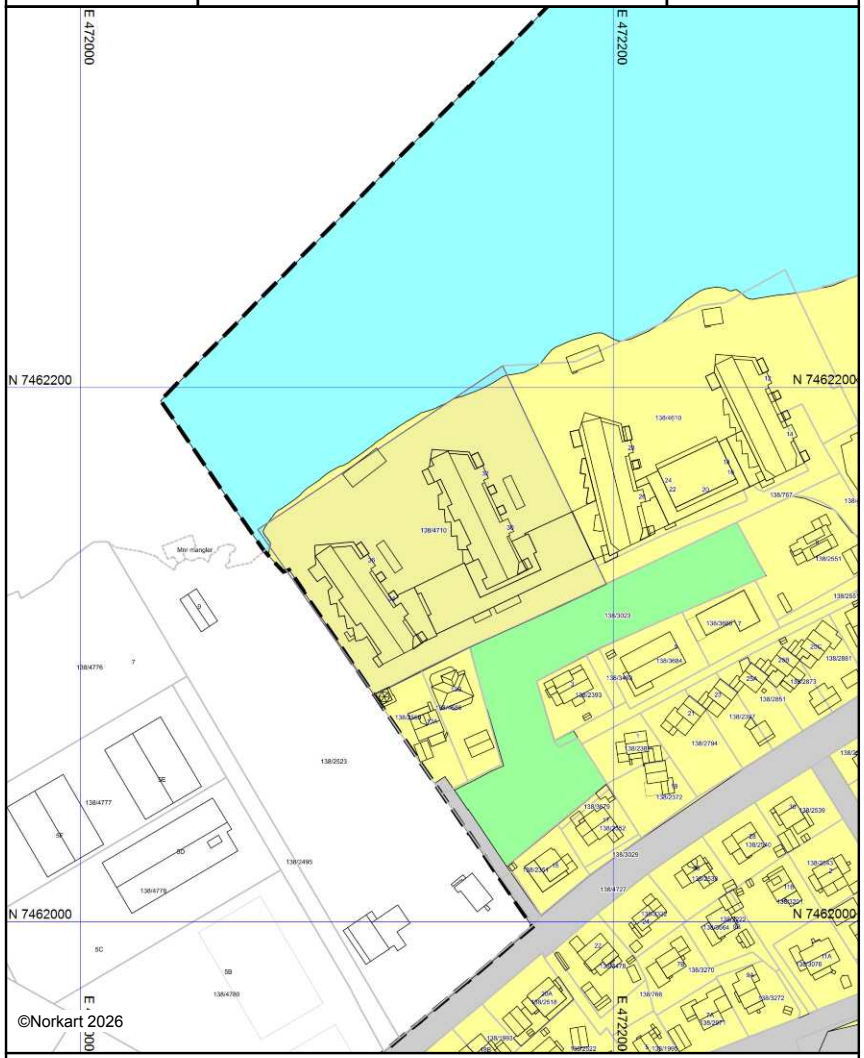
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4710/0/30
Adresse: Hammarn 30
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

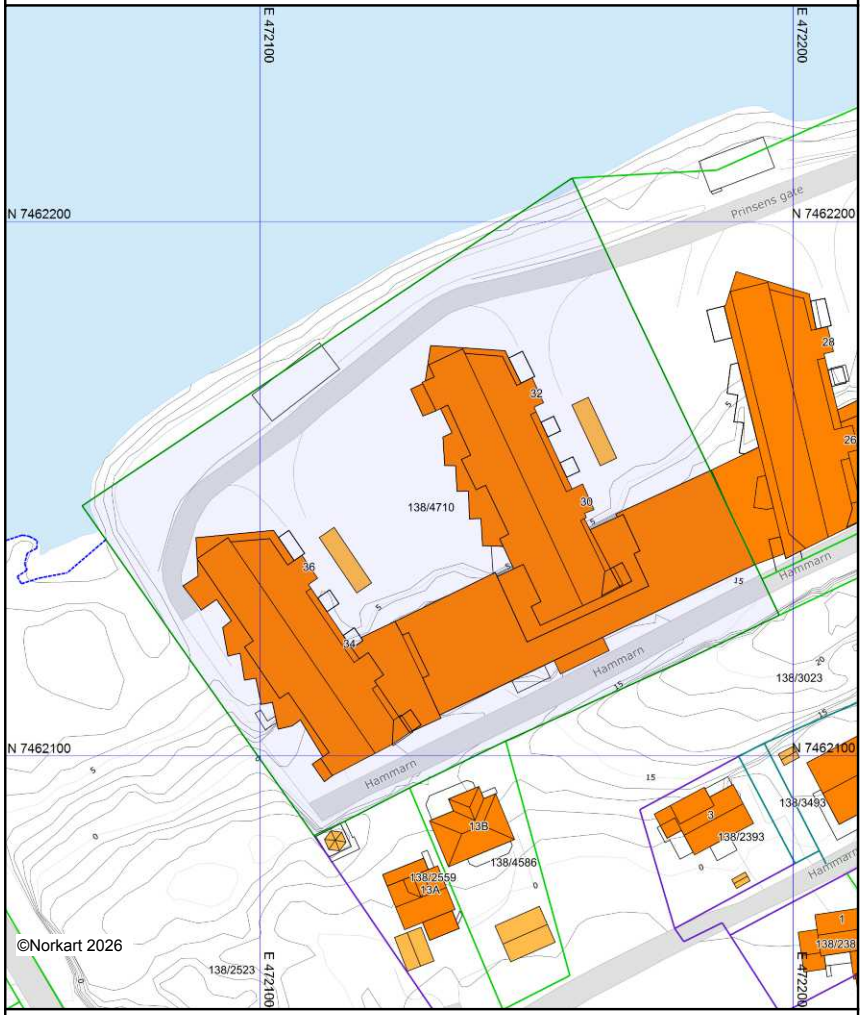
Grunnkart

Eiendom: 138/4710/0/30
Adresse: Hammarn 30
Dato: 06.05.2026
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

Ledningskart

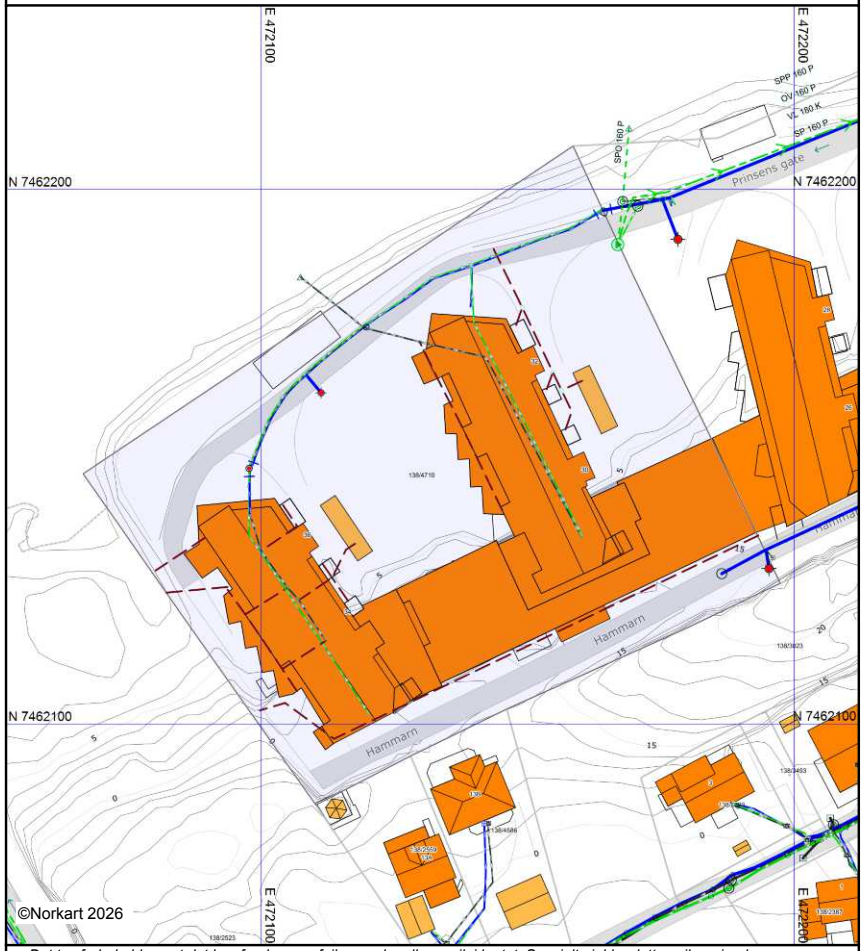
Eiendom: 138/4710/0/30
Adresse: Hammarn 30
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

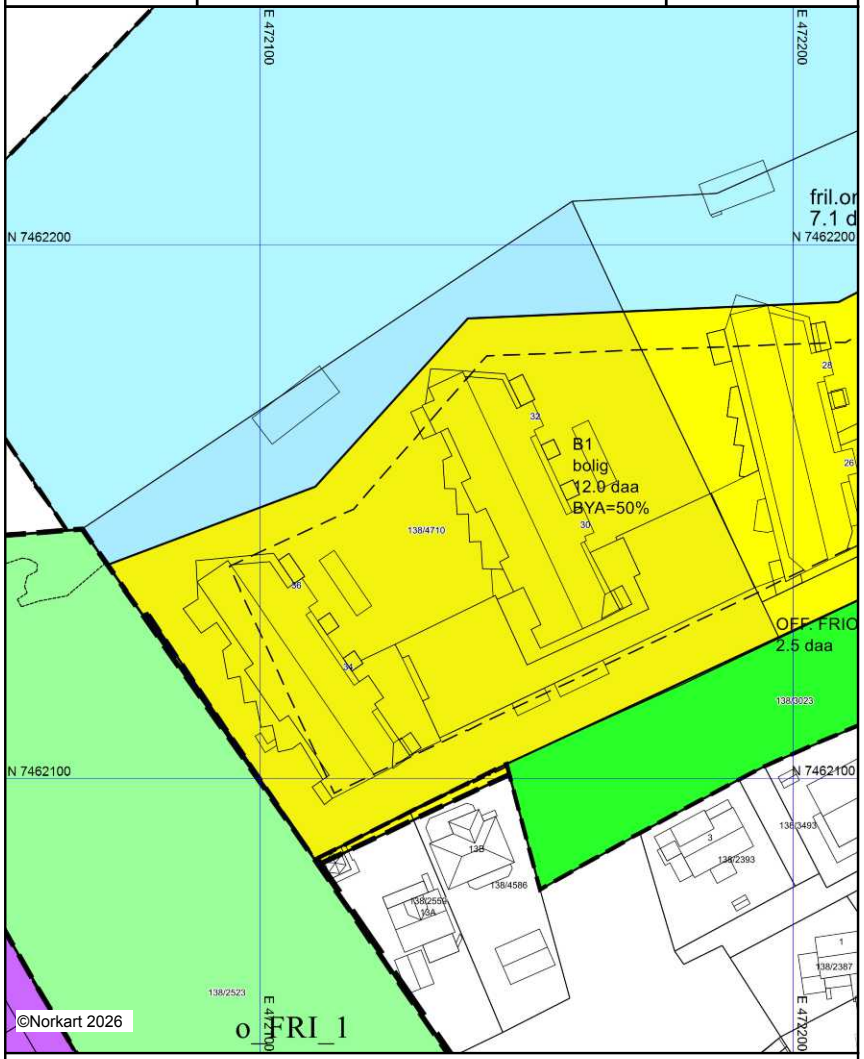
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4710/0/30
Adresse: Hammarn 30
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

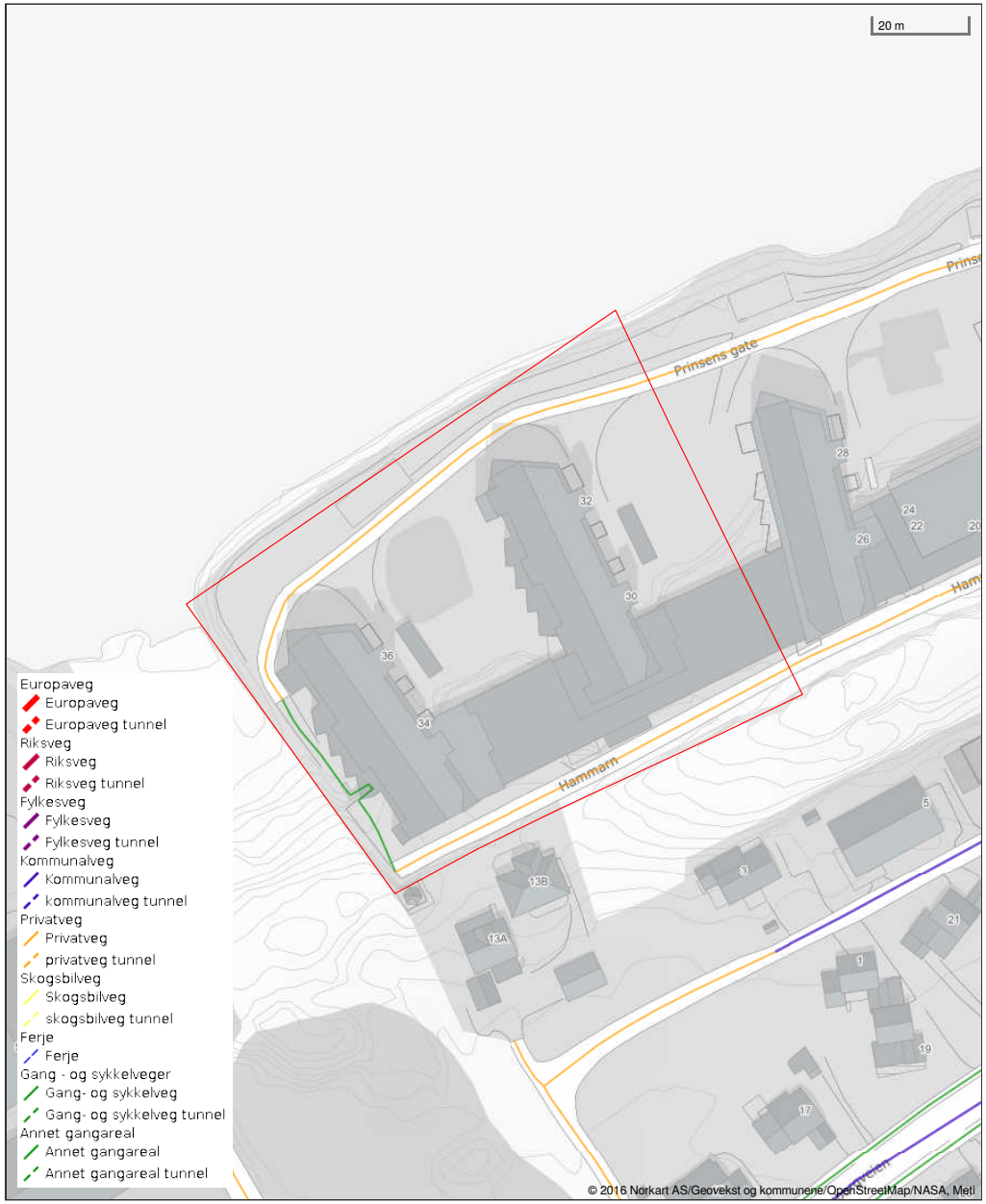
UTM-33



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.

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/4710//



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.

Utskriftsdato: 06.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1804 - 138/4710//30



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 515,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7462141,33	**Øst**	472146,63	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7462120,27	472085,23	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	12,36	
2	7462084,88	472110,26	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	43,35	
3	7462094,04	472128,05	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,01	
4	7462102,79	472146,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,06	
5	7462117,88	472179,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,82	
6	7462126,31	472197,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,64	
7	7462133,09	472194,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51	
8	7462184,31	472169,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,80	
9	7462208,14	472158,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,29	
10	7462146,79	472066,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	110,53	
11	7462140,47	472071,06	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,72	
12	7462130,4	472078,14	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,31	

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4710	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Hammarn 30, 8003 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 06.05.2026

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4710	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Hammarn 30, 8003 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	5 985 000,00 kr
Skatt	13 958,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 06.05.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4710	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Hammarn 30, 8003 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 212,88 kr
Eiendomsskatt	10 912,00 kr
Vann	5 050,32 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-138/4710/0/30

Norkart
Utskriftsdato: 06.05.2026 10:47

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.05.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	109/10965	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	21.04.2015 05.05.2015	2015/2067 28943/2015	Tinglyst 12.05.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hammarn 30 8003 BODØ	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	HAMMARN 30 8003 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hammarn 30	H0502	138/4710/0/30	109	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hammarn 30 **Adressetilleggsnavn:**

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300357165		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	30.08.2017

1: Bygning 300357165: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 30.08.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15706
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15706
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	17035
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	17035
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	3261
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	91

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.04.2010	05.03.2013	
Igangsettingstillatelse	15.02.2013	05.03.2013	
Midlertidig brukstillatelse	15.05.2015	17.06.2015	
Ferdigattest	30.08.2017	04.09.2017	2017/15993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hammarn 30	H0502	138/4710/0/30	109	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H09	6	1176	0	1176	1301	0	1301
H08	8	1187	0	1187	1322	0	1322
H07	12	1665	0	1665	1815	0	1815
H06	12	1665	0	1665	1815	0	1815
H05	13	1696	0	1696	1833	0	1833
H04	9	2860	0	2860	3114	0	3114
H03	10	2873	0	2873	3067	0	3067
H02	10	1268	0	1268	1372	0	1372
H01	11	1316	0	1316	1396	0	1396

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 138/4710

Bruksnavn		Beregnet areal	8515.6
Etablert dato	16.04.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bodø kommune: Seksjon 1804-138/4710/0/30
Norkart
Utskriftsdato: 06.05.2026 10:47

Eiendomsteig	7462141.33	472146.63	Ja	8515.6	

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4710	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Hammarn 30, 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
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under 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** 16 824 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 34 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende **Områdenavn** FRI
	Delareal 118 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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018010 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2018010)
Navn	Kommunedelplan for Hernes.
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15347/1804_Kdp_2018010__Hernes_planbest_2022010.PDF
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Arealbruk** Friområde,Framtidig **Områdenavn** FRI

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** 1 451 m^2 **Formål** Friområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** SJØ
	Delareal 17 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** FRIOMRÅDE-2
	Delareal 7 020 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022007 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2022007)
Navn	Ytter Hernes

Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

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** 1 056 m^2 **Formål** Friluftsområde i sjø/vassdrag
	Delareal 7 455 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

1090_BEST 1

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 .....

BODØ

..... Tone Tronnes ....

formannskapssekretær

□□□

1040- BEST 2

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.

enova

Energiattest

B

Adresse **Hammarn 30, 8003 BODØ**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294877**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300357165**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **4710**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0502**



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 **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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 **83,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **95,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 298 kWh**



Hammarn 30, 8003 BODØ

Detaljering

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



Hammarn 30, 8003 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

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

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

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: 2260160 / Lisa Haldorsen, tlf. 906 17 093
Hammarn 30, 8003 Bodø.
Gnr. 138, Bnr. 4710, Snr. 30, 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: 2260160
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

EiendomsMegler 1

Lisa Haldorsen
Eiendomsmegler

906 17 093
lisa.haldorsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no