



Velkommen til  
**Hammarn 12, 8003 Bodø**

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Hammarn 12**  
**8003 Bodø**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 401 090,-
Andel fellesgjeld	kr	1 942 651,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 343 741,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	14 477,-

BRA/BRA-i	91 / 83 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2008
Etasje	6 av 9

Energimerke



Velkommen til Hammarn 12 - en flott 3-roms leilighet i 6. etasje med nydelig utsikt mot innseilinga til Bodø. En stor balkong hvor man kan nyte solen fra formiddag til kveld. Det er i tillegg heis i bygget.

Her får du en gjennomgående moderne leilighet med åpen stue/kjøkkenløsning, to romslige soverom og en balkong med utsikt over borettslagets fellesarealer og sjøen. Leiligheten holder gjennomgående god standard fra byggeår og har praktiske løsninger som integrerte hvitevarer på kjøkkenet, oppvarming med en moderne gassovn og et pent flislagt bad av god størrelse.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Slik at man kan få reduserte fellesutgifter. Betaler man ned fellesgjelden, kan felleskostnad reduseres til kr. 6 400,- pr. måned.

To faste parkeringer i lukket garasjeanlegg, hvor det er en egen bod på 7 kvm i bakkant. Installert Zaptec elbil-lader som medfølger i salget.

Velkommen til en hyggelig visning!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



**Thomas Sandnes Willumsen**  
Eiendomsmegler

+47 469 41 846  
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Hammarn 12, 8003 Bodø

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 21 i Bodø Panorama borettslag 2, org.nr. 992362960, BODØ kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 342 651,-
Prisantydning	kr	3 400 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 942 651,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 343 741,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 351 641,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

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.

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### **Faste løpende kostnader**

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

### **Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 14 477,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, TV/internett, a-konto gassforbruk, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

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

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Renter lån 1 kr. 2 690,-

Renter lån 2 kr. 2 690,-

Renter lån 3 kr. 2 699,-

Avsetning vedlikeholdsfond kr. 576,-

Drift/vedlikehold kr. 4 128,-

TV/internett kr. 702

Kontrakt årsavgift og vedlikehold gass kr. 292,-

MÅLER | Bodø Panorama II - GASS kr. 700,-

### **Borettslagets fellesgjeld**

Borettslagets fellesgjeld er på kr 189 220 072,- pr 23-03-2026

### **Renter og avdrag**

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånenummer: 82104968224, Dnb Nor Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.93% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 23.03.2026: 46 814 514

Andel av saldo: 646 798

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

Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin.

Mulighet for Individuell Nedbetaling.

Lånenummer: 821049682, Dnb Nor Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.93% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 23.03.2026: 49 629 944

Andel av saldo: 646 798  
Første termin: 31.12.2019Neste avdrag: 31.03.2039 ( siste termin 30.09.2058 )  
Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin.  
Mulighet for Individuell Nedbetaling.

Lånenummer: 8210496822, Dnb Nor Bank ASA  
Serielån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 23.03.2026: 4.93% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 131  
Saldo per 23.03.2026: 42 817 400  
Andel av saldo: 649 057  
Første termin: 31.12.2019Neste avdrag: 31.03.2039 ( siste termin 30.09.2058 )  
Serielån, Flytende 3 mnd. nibor + margin. Mulighet for Individuell Nedbetaling.

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

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

#### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Avdragsfri periode utløper 31.03.2039 på lånene.

#### **IN-Ordning**

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

#### **Sikringsordning**

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

### **Forretningsfører**

NOBL, org.nr. 954183580

Torvgata 2, 8006 Bodø

eierskifte@nobl.no tlf. 75506700

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

BRA - i: 83 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 91 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

6.etasje | 83m<sup>2</sup>

3.etasje | 8m<sup>2</sup>

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

### **Eierform**

Andel

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

### **Boligtype**

Leilighet

### **Etasje**

6 av 9

### **Parkering**

To parkeringsplasser ved siden av hverandre i felles garasjeanlegg med en elbillader av typen ZAPTEC. Gjesteparkeringer på anviste plasser i tilknytning til bygget.

### **Borettslagets eiendom**

Gnr. 138, Bnr. 4610, BODØ kommune.

Tomtestørrelse 7 851 m<sup>2</sup>. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport: Tomten er plant oppbygget med plen på nordlig side, asfalterte veier og bygningsmasse. Parkeringsplass i parkeringsanlegg med avkjøring fra Hammarn, leiligheten har 2 p-plasser.

### **Byggeår**

2008 ifølge takstmann/selger/kommunen.

### **Innhold**

6. etasje

BRA-i 83 m<sup>2</sup>: Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og et garderoberom.

TBA 16 m<sup>2</sup>: Balkong med utgang fra stue.

3. etasje

BRA-e 8 m<sup>2</sup>: Sportsbod.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

### Standard

Flott 3-roms leilighet i 6. etasje med nydelig utsikt mot innseilingen til Bodø og gode solforhold fra stor balkong. Leiligheten fremstår moderne med gjennomgående god standard, åpen stue-/kjøkkenløsning og to soverom, samt parkering i garasje med bod og elbillader. Heis i bygget, porttelefon og et godt drevet borettslag.

### Entré

Velkommen inn! Her er det rikelig med plass for å etablere garderobeløsning. Parkett på gulv og lysmalte vegger. Videre adkomst til stue og øvrige rom.

### Stue

Stor og innbydende stue med parkett på gulv og lyse, malte vegger. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til stor sittegruppe, spisebord og TV-møblement. Stuen har en gassdrevet peis som gir effektiv og behagelig varme. Fra stuen er det utgang til en herlig, overbygget balkong med glassrekkverk som ivaretar utsikten. Balkongen har gode solforhold og en flott utsikt mot innseilingen. Uttak for gass på balkong til f.eks gassgrill.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Det er benkeplate i granitt med nedfelt vask, samt waterguard installert under oppvaskbenken for økt sikkerhet. Veggflatene mellom benkeplate og overskap er kledd med malte plater. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, kaffemaskin, dampovn og varmeskuff. Dette er et funksjonelt og gjennomtenkt kjøkken som er godt tilpasset romløsningen og stuen, og som samtidig gir rikelig med oppbevaringsplass.

Det er en gang med dør fra stue, som gir en praktisk avskjerming til soverom, garderoberom og bad.

### Bad

Veggene er flislagt, og taket har hvite himlingsplater i aluminium. Gulvet er også flislagt og har elektriske varmekabler som gir behagelig oppvarming. Badet er innredet med servant i nedfelt løsning, toalett og dusj med dusjvegger/hjørne. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Boligen har to soverom, hvorav det ene er av god størrelse med mulighet for etablering av eget garderoberom.

Det er i tillegg et mindre rom plassert bak kjøkkenet, samt et rom med adkomst fra stuen som benyttes til tekniske installasjoner og noe lagring.

Innvendige overflater: Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har nedsenket gipshimling.

Vannledninger: Stoppekran i vannfordeler skap. Vannrør av plast type rør i rør. Skapet er i tak på bad.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Varmtvannstank: Felles varmtvannsanlegg

Elektrisk anlegg: Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang. Hovedsakelig skjult el-anlegg. El-tilsyn er utført i 2022 og feil/mangler er utbedret.

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

TG2 - Innvendig:

Bad | Sluk, membran og tettesjikt:

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

INGEN TG3!

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Pkt.11: Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, nye pumper montert i septiktank som tilhører Bodø Panorama 2 og Panorama Vest. Dette var noe styrene i begge borettslag ordnet (vet ikke hvilket firma som utførte arbeidet i 2025 utført av faglærte.

Pkt. 15: Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, gasspeis er flyttet fra vegg mot leilighet 601 til vegg mot soverom 2 i vår leilighet. Ny gasspeis montert. Nytt gassrør fra utvendig tilkobling fram til peis montert utført av Ess Partner, Bodø, år 2015. Kjerneboring til nytt eksosrør fra peis og tidlige gjennomføring støpt utført Bodø Betongsageservice AS år 2015. Trekking av nytt gassrør under gulv er gjort av Karl-Ingvald Didriksen. Godkjent av Ess Partner, utført av ufaglært år 2015.

Pkt. 17: Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, nye kurser til kjøkkenmaskiner utført av SA Elektriske AS år 2015.

Pkt. 33: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja, eltilsyn utført 19.01.2022. Feil utbedret og rapport lukket 11.03.2022.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av pre-fab betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av

trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu. belistning.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminiums belistning.

Balkonger/terrasser: Utgang fra stue til overbygd balkong. Møre royal bord som dekke og rekkverk av glass med aluminiums profilert utvendig. Konstruksjonen er oppført i betong og stålkonstruksjoner.

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**

Leiligheten ligger fint til i Breivika, like ved Pelle Molins plass og bystranda. Nydelig beliggenhet ved havet. Herfra er det kun en spasertur fra Bodø sentrum med det meste du trenger av fasiliteter, enten det er shopping, kaféliv eller du liker å gå ut å spise. Søndagsturen tas gjerne på Moloen. Det er også kort vei til flyplassen og Aspmyra stadion. Rolig område med lite gjennomgangstrafikk.

### **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.

Garderoben i gangen følger ikke med i salget og vil bli fjernet før overtakelse. Bokskapet i mellomgangen følger ikke med i salget og vil bli fjernet før overtakelse. IKEA PAX-garderoben i walk-in-closet følger i utgangspunktet ikke med i salget og vil bli fjernet før overtakelse. PAX-garderoben kan eventuelt overtas av kjøper etter nærmere avtale.

Ved overtakelse kan PAX-garderoben selges til innkjøpspris dersom kjøper ønsker å overta den slik den står.

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

### **Viktig informasjon**

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/økning i husleien vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget gjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at innbetalingsblankettene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje halvårlig pr. 30/6, ev. årlig pr 31/12.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Utdragene er hentet fra borettslagets husordensregler. Borettslaget har egen hjemmeside:  
<https://bp2.no/>.

#### 10. Dyrehold

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

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

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

#### **Oppvarming**

Gasspeis i stue og varmekabler på bad. Varmegjenvinningsanlegg. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

#### **Internett- og tv-leverandør**

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Radon**

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](http://www.dsa.no).

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Gjeldende reguleringsplan for område er Hammarn. Steinbruddet og del av Pelle Molins plass, datert 13.02.2003. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Privatsetiktank tilhørende borettslaget vest og panorama 2.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.

kr 1 146 762,- for 2025

**Andel felles formue**

kr 40 188,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

## Andre opplysninger

### **Meglere 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.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Overtakelse**

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

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

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

### **Eier**

Ingrid Didriksen og Karl-Ingvald Didriksen

**Heftelser og servitutter**

Bestemmelse iflg. skjøte

Dagboknr.: 546156

Dato: 03.07.2008

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Best. om adkomstrett

Dagboknr.: 546156

Dato: 03.07.2008

Best. om adkomstrett

Best. om adkomstrett

Dagboknr.: 203485

Dato: 07.03.2017

Allmenheten har fri ferdsel langs g/s-vei (Strandpromenaden)

Vedlikehold av området påligger borettslaget

Uteglemt registrert ved tinglysning av skjøte 03.07.2008 med dokumentnummer 546156. Rettet etter tingl. § 18. 07.03.2017 HNJ

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Jordskifte

Dagboknr.: 279331

Dato: 11.03.2026

Bruksordningsregler for bruk av Prinsens gate (Strandvegen)

23-051544REN-JNTR Bodø Panorama

Nord-Troms Jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn

Dagboknr.: 323387

Dato: 22.04.2008

Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterrett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**

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

Utbedringer/moderniseringer:

ÅR 2015:

Gasspeis flyttet og ny gasspeis installert.

Nytt gassrør fra utvendig tilkobling til peis etablert, inkludert trekking under gulv.

Kjerneboring og nytt eksosrør montert.

Utført av Ess Partner, Bodø Betongsageservice AS og Karl-Ingvald Didriksen (godkjent av Ess Partner).

Nye kurser til kjøkkenmaskiner etablert (SA Elektriske AS).

ÅR 2022:

Eltilsyn gjennomført 19.01.2022. Feil utbedret og rapport lukket 11.03.2022.

ÅR 2025:

Nye pumper montert i septiktank (Bodø Panorama 2 og Panorama Vest).

Utført i regi av borettslag/styre.

Praktisk informasjon:

Borettslaget er tilkoblet brannvesenet via direkte alarmoverføring til brannstasjon med tilhørende nødnummer. Dette bidrar til økt trygghet og rask respons ved eventuelle hendelser.

Det er i tillegg etablert gassvarsler i forbindelse med gasspeis i stuen, som gir tidlig varsling ved eventuell gasslekkasje og ytterligere sikkerhet i boligen.

### **Meglere vederlag**

Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har 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 Kristoffer Mikalsen i Mikalsen Takst AS den 13-04-2026.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker - avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksllitasje 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 1m<sup>2</sup>.

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 13.04.2026  
Selgers egenerklæring, datert 24.03.2026  
Boliginformasjon NOBL, datert 23.03.2026  
Vedtekter, datert 06.05.2021  
Husordensregler, datert 23.03.2026  
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025  
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2026  
Protokoll fra årsmøte 2025  
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2025  
Bygningstegninger, datert 30.06.2006  
Ferdigattest, datert 12.12.2008  
Matrikkelrapport, datert 23.03.2026  
Grunnkart, datert 23.03.2026  
Kommuneplanens arealdel 2022-2034  
Reguleringsplankart  
Tegnforklaring  
Planrapport  
Nabolagsprofil  
HELP Boligselgerforsikring

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

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

### **Oppdragsansvarlig**

Thomas Sandnes Willumsen

Eiendomsmegler

Telefon: 469 41 846

E-post: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

### **Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø









# 6. etasje

































Miele

10:10

Miele

10:10

ONKEL



Miele

10:12

Miele

10:12  
11. Apr



Miele

Miele

Miele







Miele





































503

12/0802

12/0602

12/0703



# Nærområdet



EiendomsMegler 1











# Plantegning

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




*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.*

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hamnarn 12, 8003 BODØ

 BODØ kommune

 gnr. 138, bnr. 4610

 Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21395-1313

Eiendomsverdi ref nr: CW1877

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



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.

## Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig. Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømmerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

### Rapportansvarlig

*Kristoffer Mikalsen*

Kristoffer Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
kristoffer.mik@gmail.com  
901 32 368



Mikalsen Takst

## 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 byggeeregler

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

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

## 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 straktiltak 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

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av pre-fab betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong.

Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

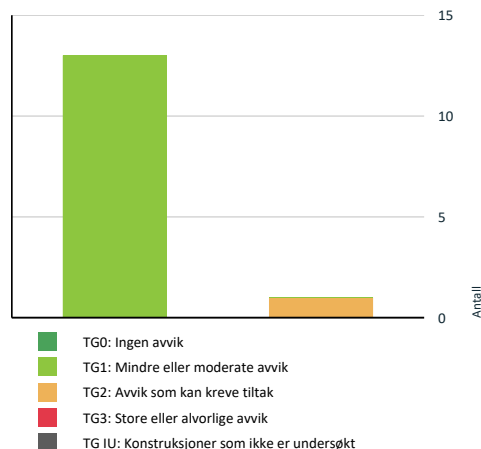
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader.

Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

## Sammendrag av boligens tilstand

### 1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

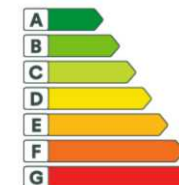
Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, tak og isolasjon.

### 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) vektet ulikt.

### Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2008

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

Modernisering Ifølge egenerklæringen:

2015

Gasspeis flyttet fra vegg mot leilighet 601 til vegg mot soverom 2, ny gasspeis montert og nytt gassrør fra utvendig tilkobling frem til peis montert – Ess Partner, Bodø.

Kjerneboring for nytt avtrekk/eksosrør fra peis og gjenstøping av tidligere gjennomføring – Bodø Betongsageservice AS.

Nytt gassrør trukket under gulv – egeninnsats, godkjent av Ess Partner.

Nye kurser til kjøkkenmaskiner – SA Elektriske AS.

2022

Eitilsyn utført 19.01.2022. Feil ble utbedret og rapport lukket 11.03.2022.

2025

Nye pumper montert i septiktank som tilhører Bodø Panorama 2 og Panorama Vest – firma ikke oppgitt, utført i regi av styrene i borettslagene.

## UTVENDIG

### **1 TG 1** Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu. belistning.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

### **1 TG 1** Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminiums belistning.

### **1 TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til overbygd balkong. Møre røyal bord som dekke og rekkverk av glass med aluminiums profilert utvendig. Konstruksjonen er oppført i betong og stålkonstruksjoner.

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

# Tilstandsrapport

## INNVEDIG

### Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har nedsenket gipshimling.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad er som fra byggeår.

### 6. ETASJE > BAD

#### **1 TG 1** Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater av hvit alu.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringsdagen.

### 6. ETASJE > BAD

#### **1 TG 1** Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

### 6. ETASJE > BAD

#### **1 TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 6. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som prefabrikkert våtromskabin med tilgang til baksiden via sjakt. Sjakt er kontrollert visuelt uten at det kunne påvises tegn til lekkasjer eller andre skader i konstruksjonen.

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015 med fronter i profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte plater under overskap. Benkeplate av granitt med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, kaffemaskin, dampovn og varmeskuff.

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

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i boligen er delvis skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelig å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er peis tilkoblet gass i stue. Peisen er etablert i 2015.

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Felles varmtvannsanlegg inngår ikke i inspeksjonen og er ikke kontrollert som del av oppdraget.

# Tilstandsrapport

## 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.

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)?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

2. 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**

### Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.  
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

El-tilsyn er utført i 2022 og feil/mangler er utbedret.

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

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



# 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

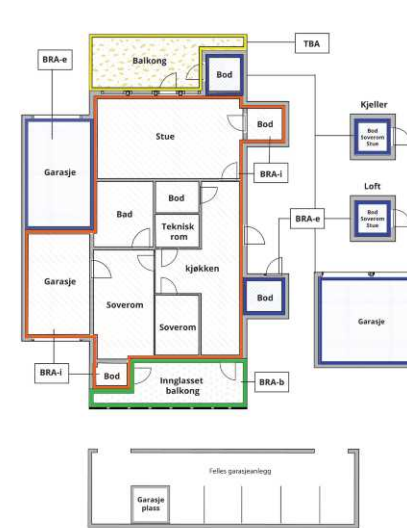
## Hva er måleverdig areal?

Areal 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 en 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)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen 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, skjehveter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	83			83	16
3. Etasje		8		8	
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>8</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe, gang		
3. Etasje		Bod	

### Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.  
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med bygteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.  
P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oversikt under tilbygg/modernisering og egenerklæringskjema

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?  Ja  Nei

*Kommentar:* Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	83	8

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Kristoffer Mikalsen Karl-Ingvald Didriksen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4610		0	7851.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hammarn 12

### Hjemmelshaver

Bodø Panorama Borettslag 2

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BODØ PANORAMA BORETTSLAG 2	992362960			Didriksen Ingrid Straumen, Didriksen Karl Ingvald Storø

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

21

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Vestbyen. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nrområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Totalt tomteareal på 7851 m<sup>2</sup> samlet for borettslaget med henvisning til Matrikelrapport. Tomten er plant oppbygget med plen på nordlig side, asfalterte veier og bygningsmasse. Parkeringsplass i parkeringsanlegg med avkjøring fra Hammarn, leiligheten har 2 p-plasser.

#### Oppvarming

Gassovn i stue, Varmekabler på bad, for øvrig elektrisk.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 spist 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 hammerlektrode

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 godkjenning 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.



# 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

Karl-Ingvald Didriksen

Ingrid Didriksen

## Boligen

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

Hammarn 12

8003 BODØ

1804-138/4610/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 23260114 1



## 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** ?

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye pumper montert i septiktank som tilhører Bodø Panorama 2 og Panorama Vest. Dette var noe styrene i begge borettslag ordnet (vet ikke hvilket firma som utførte arbeidet).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Ess Partner, Bodø

**Beskrivelse av arbeidet:** Gasspeis er flyttet fra vegg mot leilighet 601 til vegg mot soverom 2 i vår leilighet. Ny gasspeis montert. Nytt gassrør fra utvendig tilkobling fram til peis montert.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Bodø Betongsageservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjerneboring til nytt eksosrør fra peis og tidlige gjennomføring støpt igjen.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Trekking av nytt gassrør under gulv er gjort av Karl-Ingvold Didriksen. Godkjent av Ess Partner.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** SA Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye kurser til kjøkkenmaskiner.



## 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?

• **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?

• **Ja**

Eltilsyn utført 19.01.2022. Feil utbedret og rapport lukket 11.03.2022

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot R robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 1 av 3

Bodø Panorama borettslag 2	Vår ref.:	347/21
Hammarn 12	Type:	Frittstående Borettslag
8003 BODØ	Eiere:	Karl Ingvald Didriksen, Ingrid Didriksen
Organisasjonsnr: 992 362 960	Andelsnr:	21

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	14 477
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	
Renter Lån 2	2 690
Drift/vedlikehold	4 128
Renter Lån 3	2 699
Renter Lån 1	2 690
Avsetning vedlikeholdsfond	576
Tilleggsytelser:	
Kontrakt årsavgift og vedlikehold gass	292
TV/Internett	702
Måler:	700
Bodø Panorama II - GASS: E-nhet: 347/21 ( 3472 - 21)	

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 942 651	Gjeld siste årsoppg.:	1 942 652
Klient ajourf. lån:	189 220 072	Klient gj. s. årsoppg.:	139 261 857

#### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82104968224, Dnb Nor Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.93% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 23.03.2026: 46 814 514

Andel av saldo: 646 798

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

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

Lånenummer: 821049682, Dnb Nor Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.93% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 23.03.2026: 49 629 944

Andel av saldo: 646 798

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

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

Lånenummer: 8210496822, Dnb Nor Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.93% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 23.03.2026: 42 817 400

Andel av saldo: 649 057

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

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

### 4: Særskilte opplysninger

#### Klausuler:

Styreleder:	Rune Halsos
Adresse:	Hammarn 12
Postnr/-sted:	8003 BODØ
Telefon:	Mob.: +4741442003
E-post:	BP2borettslag@mittnobl.no

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot R robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 2 av 3

Bodø Panorama borettslag 2	Vår ref.:	347/21
Hammarn 12	Type:	Frittstående Borettslag
8003 BODØ	Eiere:	Karl Ingvald Didriksen, Ingrid Didriksen
Organisasjonsnr: 992 362 960		

### 5: Restanse felleskostnader pr. 23.03.2026

Utestående saldo:	14 477		
Felleskostnader:	14 477	Restanse:	14 477
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	40 188	Gjeld:	1 942 652	Andre inntekter:	1 334
		Utgifter:	104 364		

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 292 000
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008

Gårds/bruksnr: 138/4610

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 7851.5

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 90965740

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	23.05.2008	SSBnr:	H0602
Oppvarmingstype:	Strøm		
Ettasje:	6	Antall rom:	3
Heis:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ( )	Kategori:	3-roms 3.1
Systemlås:	Ja		
Husdyrhold:			
Livsløp standard:	Nei		

#### Fasiliteter:

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

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

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot R robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 3 av 3

Bodø Panorama borettslag 2

Vår ref.: 347/21

Hammarn 12

Type: Frittstående Borettslag

8003 BODØ

Eiere: Karl Ingvald Didriksen, Ingrid Didriksen

Organisasjonsnr: 992 362 960

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

## Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Bodø Panorama borettslag 2

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

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

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

### Til behandling foreligger:

#### 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær/referent
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

#### 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

**Forslag til vedtak:** Årsmelding tas til orientering.

#### 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

#### 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Rune Halsos  
Styremedlem, Jan Laukvik  
Styremedlem, Trond Morten Edvardsen  
Styremedlem, Hans Jakob Pedersen  
Styremedlem, Bente Olavsdatte Eilertsen  
Varamedlem, Ørjan Helgesen

Varamedlem, Anne Lise Solvang

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

### 5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Rune Halsos er på valg.

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

### 5.2 Valg av styremedlem

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

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

### 5.3 Valg av varamedlem

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

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

### 5.4 Valg av valgkomite

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

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

## 6. SAK FRA ANDELSEIER - Fb side for Panorama 2

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

Vedtaket krever alminnelig flertall.

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

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

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

## FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2026 gis til: \_\_\_\_\_

andelseier underskrift: \_\_\_\_\_

## Styrets årsmelding for 2025

### **Bodø Panorama borettslag 2**

#### **Om boligselskapet:**

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 86

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

#### **Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Rune Halsos

Nestleder, Trond Morten Edvardsen

Styremedlem, Jan Laukvik

Styremedlem, Bente Olavsdatter Eilertsen

Styremedlem, Hans Jakob Pedersen

Varamedlem, Ørjan Helgesen

Varamedlem, Anne Lise Solvang

#### **Eierskifte:**

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

#### **Dugnad:**

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

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

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

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

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

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

#### **Møter:**

Styret har gjennomført 4 møter i 2025.

Styresaker er i hovedsak knyttet til løpende drift, vedlikehold, oppfølging av skadesaker og saker til forbedring av eiendom og bomiljø. Men også en rekke arbeidsoppgaver knyttet til kontroll, dokumentasjon og tvister.

I tillegg har det vært gjennomført en rekke møter med leverandører, forretningsfører og entreprenører i forbindelse med løpende drift. Styremedlemmer er selvsagt også løpende engasjert i oppfølging av enkeltsaker og henvendelser til styret vedrørende drift.

Styret oppfatter selv, også i år, å ha lagt bak seg et meget travelt og krevende år.

Ansvarsområdene for styremedlemmene kan selvsagt medføre noe ulik belastning, og det rettes derfor en ekstra takk til styremedlemmene Hans Jakob Pedersen og Trond-Morten Edvardsen som har bidratt ekstra mye i forbindelse med oppfølging av bygningsmassen de seneste årene.

#### **Vedlikehold og løpende driftsoppgaver:**

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

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

I 2025 har vi gjennomført

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

- Minner om at borettslaget har kjøpt inn og montert 2 stk hjertestartere.
- Nye vannmålere er montert i samtlige leiligheter. Samtidig er det montert inn watergard i kjøkkenbenkene.
- Vi legger vekt på å ha en oppdatert hjemmeside bp2.no med mye relevant info.

#### **Egenkontroll:**

Borettslagets vedlikeholdsplan krever også at det gjennomføres årlig egenkontroll av innvendig rør, vann og avløp. Egenkontroll skjema er utlevert og skal forefinnes i boligmappen.

Skifte av filter i ventilasjonsanlegg ble i år gjennomført av Haaland AS i samtlige leiligheter. Det er viktig at filtrene skiftes fordi det ellers kan bli liggende støv og skit i kanalene og som kan utvikle muggsopp.

Egenkontrollen omfatter også, som det tidligere er påpekt, rengjøring av sluker og avløp på balkonger og terrasser.

#### **Bom-saken:**

Det foreligger nå dom fra Nord-Troms Jordskifterett.

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

I korthet slår retten fast at

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

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

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

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

#### **Økonomi:**

Regnskapet gjøres opp med et årsresultat på NOK 1.274.428

Borettslagets likviditetssituasjon er tilfredsstillende.

Økonomistyringen i borettslaget er tilfredsstillende og det forefinnes ikke nevneverdige restanser. Felleskostnadene tar utgangspunkt i våre direkte driftskostnader og fordeles etter en fastlagt nøkkel. Enkeltposter som f.eks Riks-TV/internett faktureres pr enhet. I tillegg kreves det inn dekning for fremtidige vedlikeholds kostnader. Samlet avsetning til vedlikehold og oppgraderinger utgjør NOK 1.500.000 og er tilstrekkelig for det vedlikeholdsarbeid og kostnadsnivå vi ligger på i dag. Enkeltposter som kommunale avgifter og forsikring er blitt noe høyere enn budsjettet da melding om økning er kommet etter at budsjettet ble vedtatt. Investering i nye vannmålere NOK 703.000 er aktivert under anleggsmidler.

Det er i budsjett for 2026 tatt inn en generell kostnadsøkning på 3,5%. Det er meldt kostnadsøkning ut over dette nivå på forvaltningskostnaden og forsikring. Ny beregning eiendomsskatt gir borettslaget en reduksjon på NOK 47.000 til NOK 782.000. Rentekostnaden budsjetteres uforandret i 2026. Det er ikke vedtatt økte leiekostnader som følge av kostnadsøkningen da dette søkes dekket innenfor dagens leienivå. Det forventes at seneste års investeringer i kostnadsbesparende tiltak gir mulighet for dekning av økte driftskostnader kommende år.

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

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

#### **Informasjon:**

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

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

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

#### **Bodø 10.02.2026**

#### **Styret i BP2**

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

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

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

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rune Halsos  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Trond Morten Edvardsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Olavsdatte Eilertsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Laukvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hans Jakob Pedersen  
Styremedlem

### Disponible midler

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

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

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

### Fordringer

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

### Kortsiktige plasseringer

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

## Note 1 - Personalkostnader

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

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

## Note 2 - Styrehonorar

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

Styrehonoraret er i henhold til vedtak på siste generalforsamling.

## Note 3 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Løpende kontrakter

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

## Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

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

## Note 6 - Drift/Vedlikehold

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

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

## Note 7 - Forsikring

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

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

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

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

## Note 9 - Andre drifts utgifter

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

### Note 10 - Andre driftsmidler

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

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

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

### Note 11 - Bygninger

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

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

### Note 12 - Bankinnskudd

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

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

### Note 13 - Egenkapital

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

### Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	Dnb Nor Bank ASA	Dnb Nor Bank ASA	Dnb Nor Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning
Låne nummer:	8210496822	821049682	82104968224
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2008	2008	2008
Rentesats:	4,93 %	4,93 %	4,93 %
Betingelser:	3 mnd. nibor + margin 0,85 %	3 mnd. nibor + margin 0,85 %	3 mnd. nibor + margin 0,85 %
Beregnet innfridd:	30.09.2058	30.09.2058	30.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	63 220 072	63 000 000	63 000 000
Lånesaldo 01.01:	44 190 476	49 784 596	48 490 496
Avdrag i perioden:	1 373 076	154 652	1 675 982
Lånesaldo 31.12:	42 817 400	49 629 944	46 814 514
Saldo 5 år frem i tid:	42 817 400	49 629 944	46 814 514
Andelssaldo 01.01:	19 029 596	13 215 404	14 509 504
Innbetalt IN i perioden:	1 373 076	154 652	1 675 982
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	20 402 672	13 370 056	16 185 486
Sum pantegjeld for lån:	63 220 072	63 000 000	63 000 000

### Pantegjeld

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

### Pantegjeld

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

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

### Note 15 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	124 880 000
Sum	124 880 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 16 - Pantestillelser

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

## Resultat og balanse med noter for Bodø Panorama borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### Før Bodø Panorama borettslag 2

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



Til generalforsamlingen i Bodø Panorama borettslag 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### 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, 3.mars 2026  
**Tell Norge AS**

Elias Kosmo Larsen  
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



## Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-03 20:54:30 UTC+01:00

**Elias Kosmo Larsen**

 bankID

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

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

Innstillingen følger under;

### **Styreleder:**

Helge Albertsen 2 år

### **Styremedlem:**

Ørjan Helgesen 2 år

Kjersti Stormo 2 år

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

Jan Laukvik (ikke på valg) 1 år igjen

### **Varamedlem:**

Lill Hege Olsen 1 år

Truls Ryer 1 år

### **Valgkomite:**

Anne Lise Solvang 1 år

Lene Duerlund 1 år

Med vennlig hilsen

valgkomiteen

#### This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

## **Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Bodø Panorama borettslag 2**

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

Styret ønsker velkommen til årets ordinære generalforsamling.

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

Etter avholdt generalforsamling inviterer styret til beboermøte.

### **Til behandling foreligger:**

#### **1. KONSTITUERING**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste**
- 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**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

#### **4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

#### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Valgkomiteens innstilling blir presentert på møtet.

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

Styret har i perioden bestått av:

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

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

#### **5.1 Valg av styremedlemmer**

#### **5.2 Valg av varamedlemmer**

#### **5.3 Valg av valgkomite**

## FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: \_\_\_\_\_

andelseier underskrift: \_\_\_\_\_

Styrets årsmelding 2025

## Bodø Panorama borettslag 2

### Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 86

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

### Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Rune Halsos

Styremedlem, Jan Laukvik

Styremedlem, Ørjan Helgesen

Styremedlem, Trond Morten Edvardsen

Styremedlem, Hans Jakob Pedersen

Varamedlem, Bente Olavsdatte Eilertsen

Varamedlem, Anne Lise Solvang

### Eierskifte:

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

### Dugnad:

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

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

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

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

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

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

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

#### Møter:

Styret har gjennomført 6 møter i 2023.

Styresaker er i hovedsak knyttet til løpende drift, vedlikehold, oppfølging av skadesaker og saker til forbedring av eiendom og bomiljø. Men også en rekke arbeidsoppgaver knyttet til kontroll, dokumentasjon og tvister.

I tillegg har det vært gjennomført en rekke møter med leverandører, forretningsfører og entreprenører i forbindelse med løpende drift. Styret oppfatter selv, også i år, å ha lagt bak seg et meget travelt og krevende år. En stor takk til de styremedlemmene som har hatt et ekstra ansvar for oppfølging av bygningsmassen.

#### Vedlikehold og løpende driftsoppgaver:

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

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

I 2024 har vi gjennomført

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

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

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

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

#### **Egenkontroll:**

Borettslagets vedlikeholdsplan krever også at det gjennomføres årlig egenkontroll av innvendig rør, vann og avløp. Egenkontroll skjema er utlevert og skal forefinnes i boligmappen.

Skifte av filter i ventilasjonsanlegg ble i år gjennomført av Haaland AS i samtlige leiligheter.

Det er viktig at filtrere skiftes fordi det ellers kan bli liggende støv og skit i kanalene og som kan utvikle muggsopp.

Egenkontrollen omfatter også, som det tidligere er påpekt, rengjøring av sluker og avløp på balkonger og terrasser.

#### **Bom-saken:**

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

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

#### **Økonomi:**

Regnskapet gjøres opp med et årsresultat på NOK 136.058.

Borettslagets likviditetssituasjon er tilfredsstillende.

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

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

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

#### **Informasjon:**

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

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

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

#### **Bodø 17.02.2025**

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

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

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rune Halsos  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Trond Morten Edvardsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ørjan Helgesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Laukvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hans Jakob Pedersen  
Styremedlem

**Disponible midler**

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

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

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

**Fordringer**

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

**Kortsiktige plasseringer**

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

### Note 1 - Personalkostnader

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

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

### Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	260 000	200 000
<b>Sum</b>	<b>260 000</b>	<b>200 000</b>

Styrehonoraret er i henhold til vedtak på siste generalforsamling.

### Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	19 531	18 250
<b>Sum</b>	<b>19 531</b>	<b>18 250</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 4 - Løpende kontrakter

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

### Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

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

### Note 6 - Drift/Vedlikehold

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

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

### Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	464 613	380 150
<b>Sum</b>	<b>464 613</b>	<b>380 150</b>

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

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

**Note 9 - Andre driftsutgifter**

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

**Note 10 - Andre driftsmidler**

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

**Kunst**

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

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

**Note 11 - Bygninger**

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

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

### Note 12 - Bankinnskudd

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

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

### Note 13 - Egenkapital

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

### Note 14 - Pantegjeld

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

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

### Pantegjeld

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

**Pantegjeld**

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

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

**Note 15 - Borettsinnskudd**

**2024**

2280 Borettsinnskudd	124 880 000
<b>Sum</b>	<b>124 880 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 16 - Pantestillelser**

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

## Resultat og balanse med noter for Bodø Panorama borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Bodø Panorama borettslag 2

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



KPMG AS  
Jernbaneveien 100  
Postboks 1434  
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Bodø Panorama Borettslag 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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

Offices in:

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

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

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

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

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

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

Bodø,  
KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KDXJL-8DTQV-0K5AB-1508W-9EUPIM-C610

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



Penneo Dokumentnøkkel: KDXJL-8DTQV-0K5AB-1508W-9EUPIM-C610

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.

## Protokoll

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

### 1. KONSTITUERING

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

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

#### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent: *Tiril Olivia Midsund*

#### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**

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

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent  
Sakliste ble: Godkjent

#### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtak:**

Opptak av møtende: *30*  
Stemmeberettigede tilstede: *24/26*  
Fullmakter: *0*  
Totalt antall stemmeberettigede: *24/26*

Tilstede fra Nobl: *Tiril Olivia Midsund*

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

### 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

**Vedtak:**

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.

## GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

**Vedtak:** *Enstemmig vedtatt*

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

### 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

**Vedtak:**

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

Avstemming: *enstemmig vedtatt*

Vedtak kr.: *260.000,-*

Styrehonorar gjelder for perioden/år: *2024/25*

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

#### 5.1 Valg av styremedlemmer

**Vedtak:** *Gjenvalg Jan Løvliu. Nytt valg Bente Olausdatter Eilertsen*

Avstemming: *auklamasjon*

Vedtak: *Bente Olausdatter Eilertsen og Jan Løvliu velges for 2 år.*

#### 5.2 Valg av varamedlemmer

**Vedtak:** *Ørjan Helgesen nytt valg. Anne Lise Solvang gjenvalg.*

Avstemming: *auklamasjon*

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

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

Styreleder: *Rune Halsos, 2024, 2 år*

Styremedlem: *Trond Morten Edvardsen, 2024, 2 år*

Styremedlem: *Hans Jakob Pedersen, 2024, 2 år*

Styremedlem: Jan Laukvik 2 år 2025

Styremedlem: Bente Olausdatter Eilertsen 2 år 2025

Varamedlem: Øijan Helgesen 1 år 2025

Varamedlem: Anne Lise Solvang 1 år 2025

### 5.3 Valg av valgkomite

Vedtak: Lene Øverlund og Øystein Nystad  
Avstemming: unanimøs

Vedtak: velges inn

## 6. AVSLUTNING

### Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19:08

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

  
-----  
Møteleder

  
-----  
Protokollvitne

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Bodø Panorama borettslag 2

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

### Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

### Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

## Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

#### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

#### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

#### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Forslag til vedtak:** Styremedlem velges til protokollundertegner.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

#### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

### 2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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

## Protokoll

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

### 1. KONSTITUERING

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtaket:**

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

#### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtaket:**

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

#### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtaket:**

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

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtaket:**

Innkallingen ble: Godkjent  
Sakliste ble: Godkjent

#### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtaket:**

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

Tilstede fra Nobl: Tiril Olivia Midtsund

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

### 2. VALG AV NY REVISOR

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

## Protokoll ekstraordinært møte for Bodø Panorama borettslag 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

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

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

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

### **Vedtak:**

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

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

### **3. AVSLUTNING**

#### **Vedtak:**

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 12.00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

# VEDTEKTER

for Bodø Panorama borettslag 2 org nr. 992 362 960

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 1-3 Elektronisk kommunikasjon.

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

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

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser. Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier skal innholdet sendes skriftlig pr. brev.

Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til [styret@bp2.no](mailto:styret@bp2.no).

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Boret og bruksoverlating

### 3-1 Boretten

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

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

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

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

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

### **3-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Dette gjøres enten på [styret@bp2.no](mailto:styret@bp2.no) eller med sms til styrets leder.

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

### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold

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

### 5-2 Pålegg om salg

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

### 5-3 Fravikelse

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

## 6. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

### 6-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

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

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

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

### 7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

### 7-4 Representasjon og fullmakt

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

## 8. Generalforsamlingen

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 8-5 Møteledelse og protokoll

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

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet

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

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

### 9-2 Taushetsplikt

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

### 9-3 Mindretallsvern

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

## 10. Parkering

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

### Borettslagsandel

#### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamnarn 12	H0602	138/4610	83	3	1	1	Kjøkken

#### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DIDRIKSEN INGRID STRAUMEN	Eiendomsrett 1/2	HAMMARN 12 8003	Bosatt
DIDRIKSEN KARI INGVALD	Eiendomsrett 1/2	HAMMARN 12 8003	Bosatt

#### Vegadresse: Hamnarn 12

#### Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

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

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

#### Bygningsdata

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

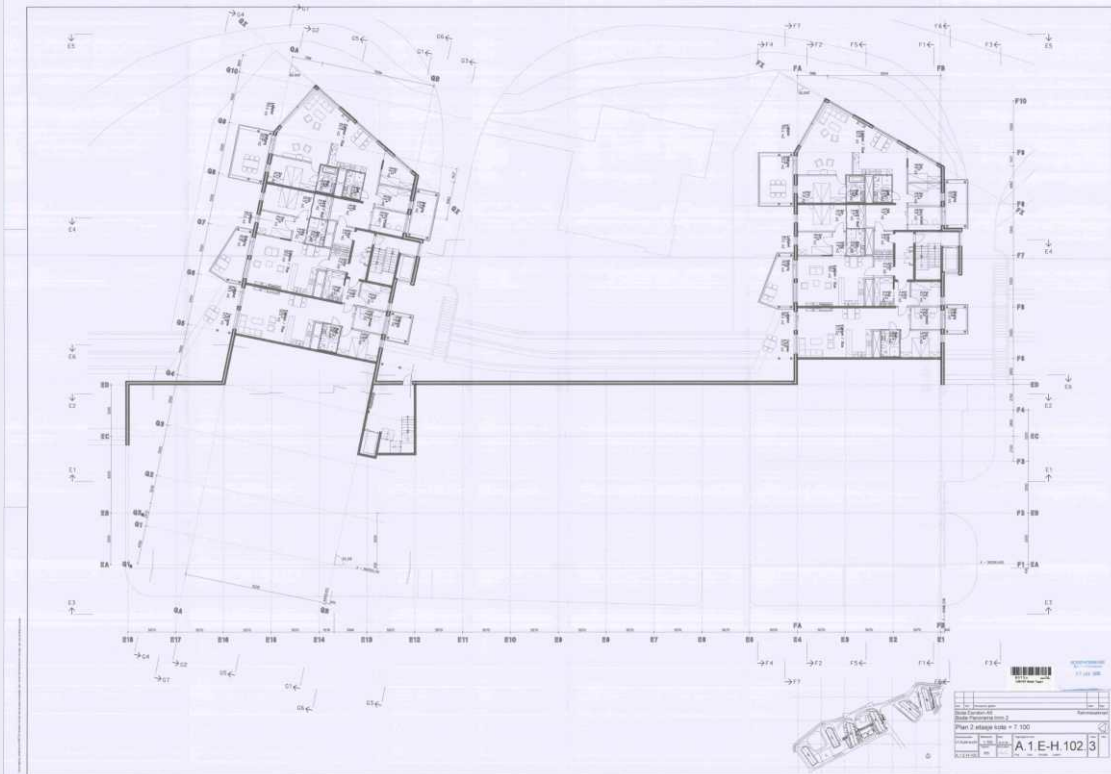
#### Bygningsstatushistorikk

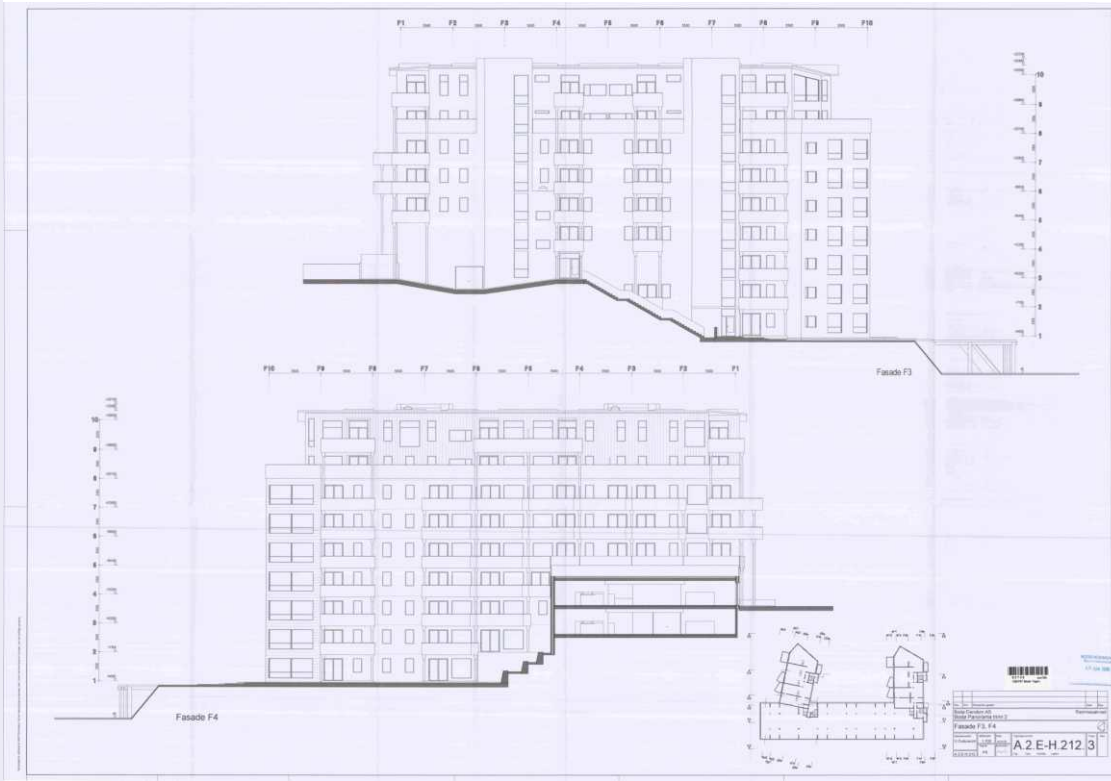
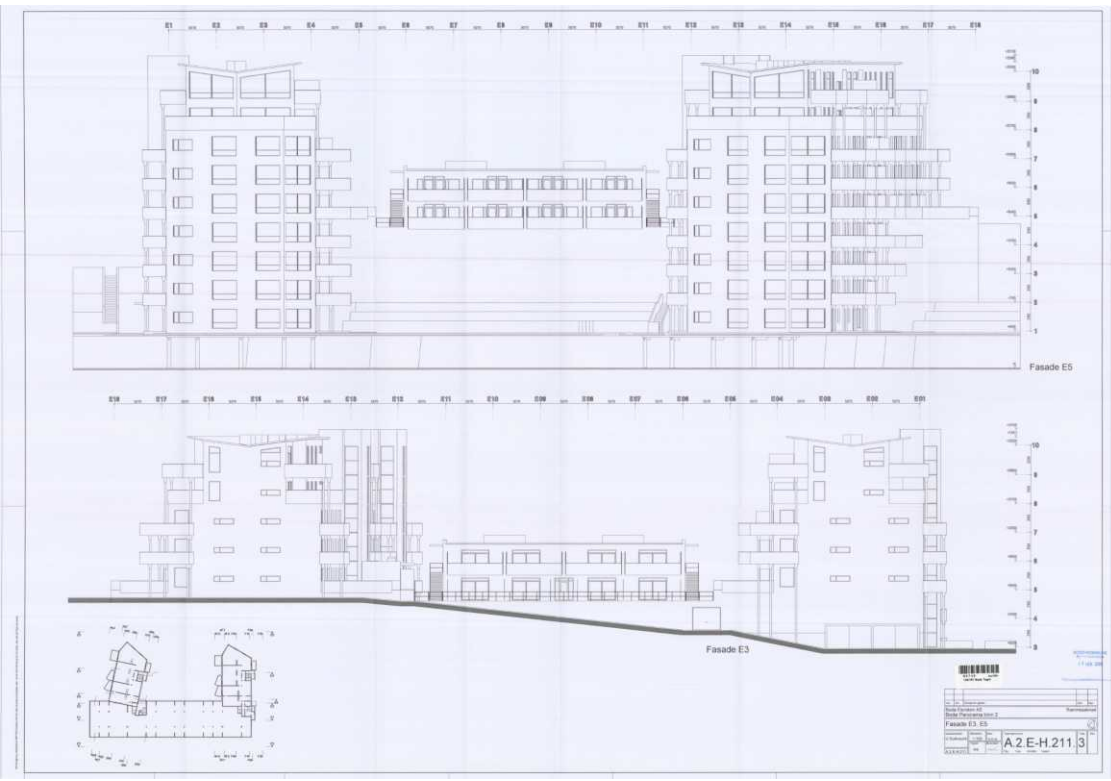
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetilatelse	30.06.2006	20.07.2006
Igangsettingstillatelse	06.10.2006	27.06.2008
Midlertidig brukstillatelse	13.05.2008	19.09.2008
Ferdigattest	09.02.2009	11.02.2009

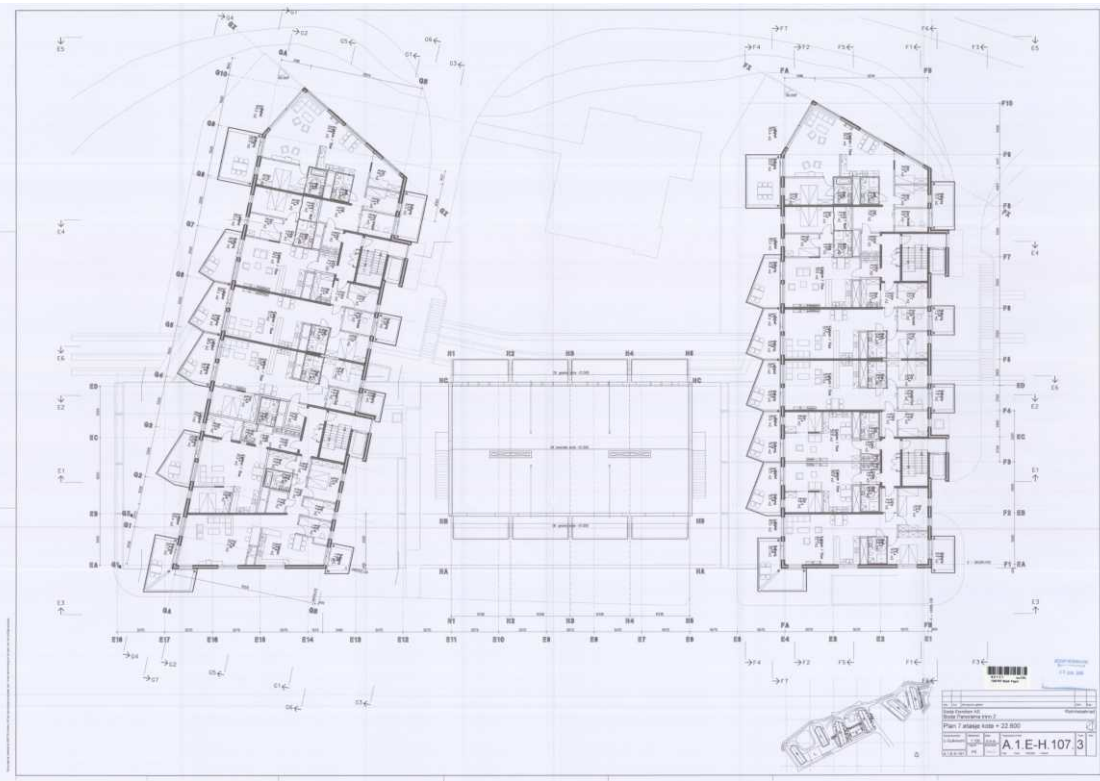
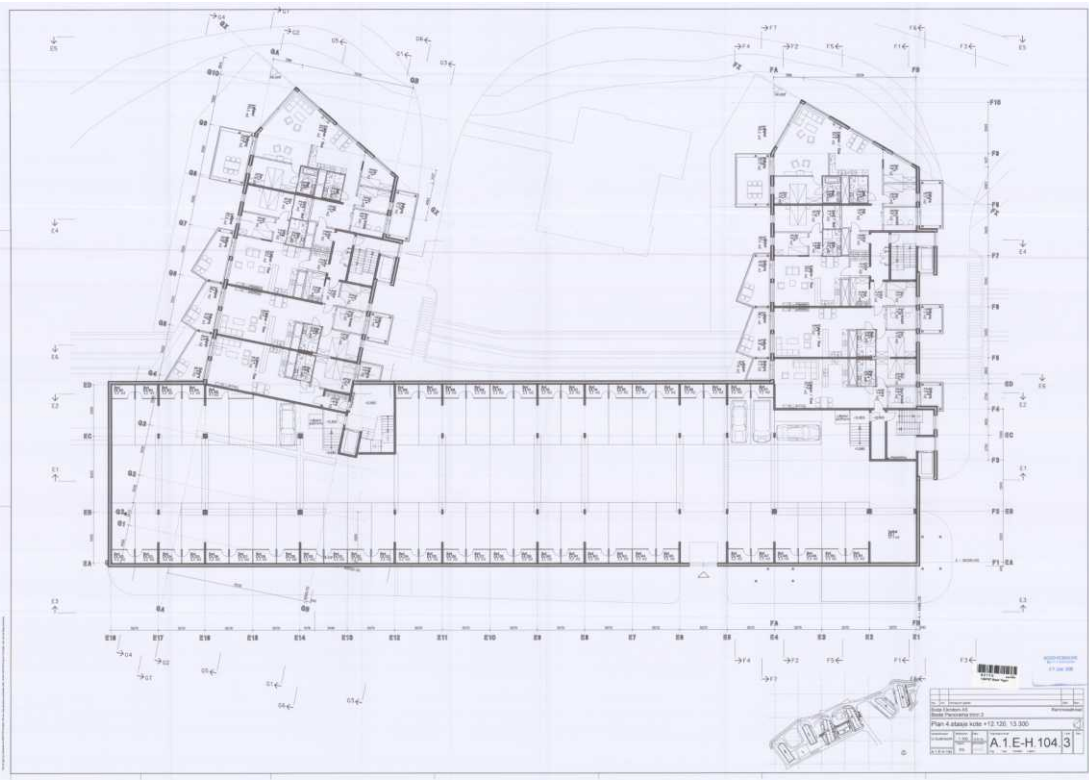
#### Etasjer

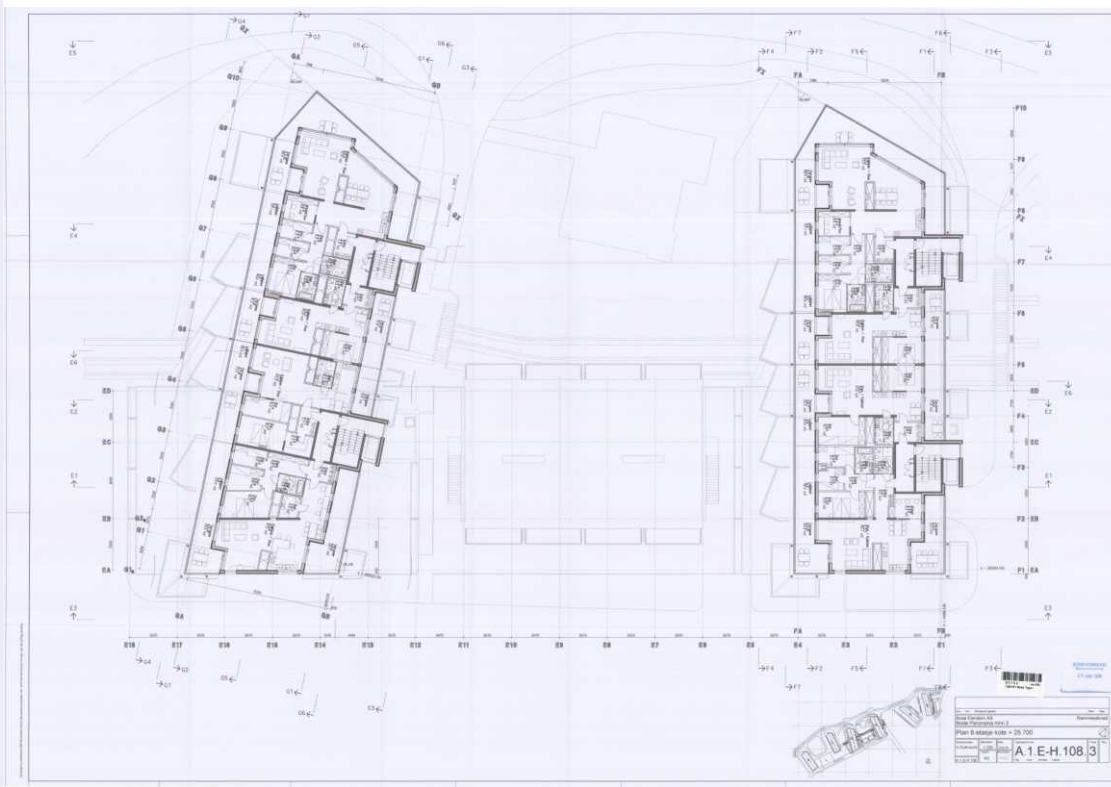
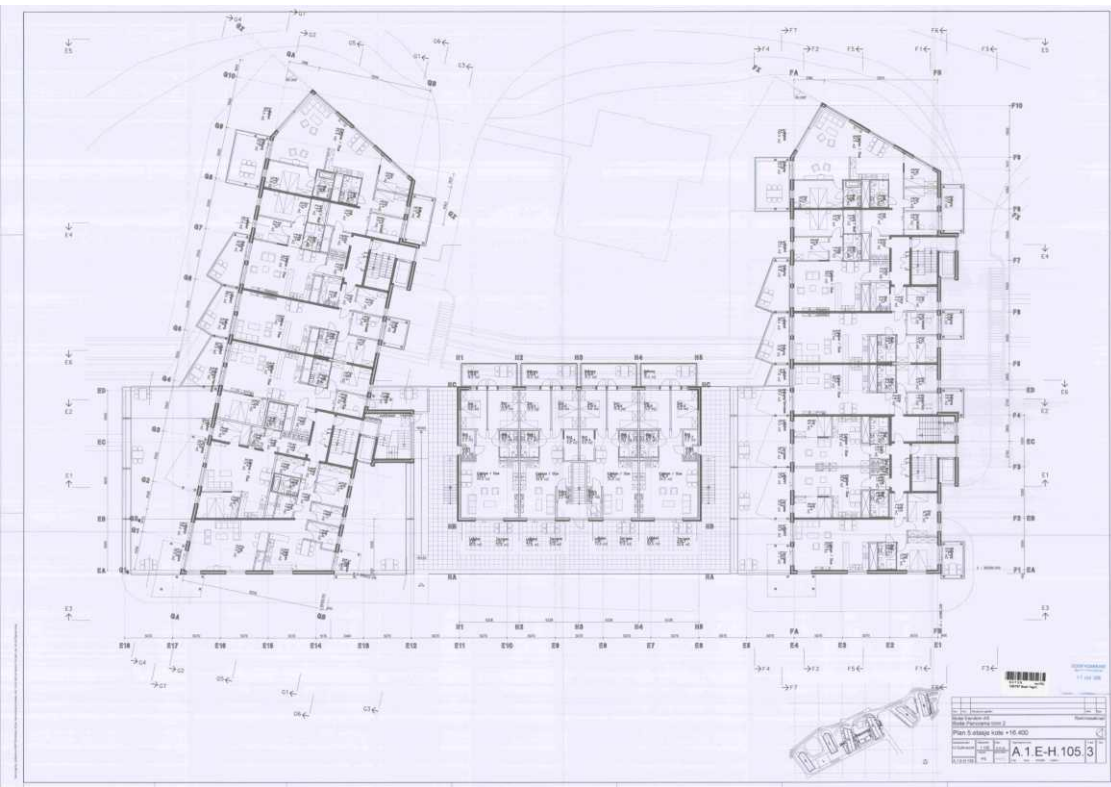
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

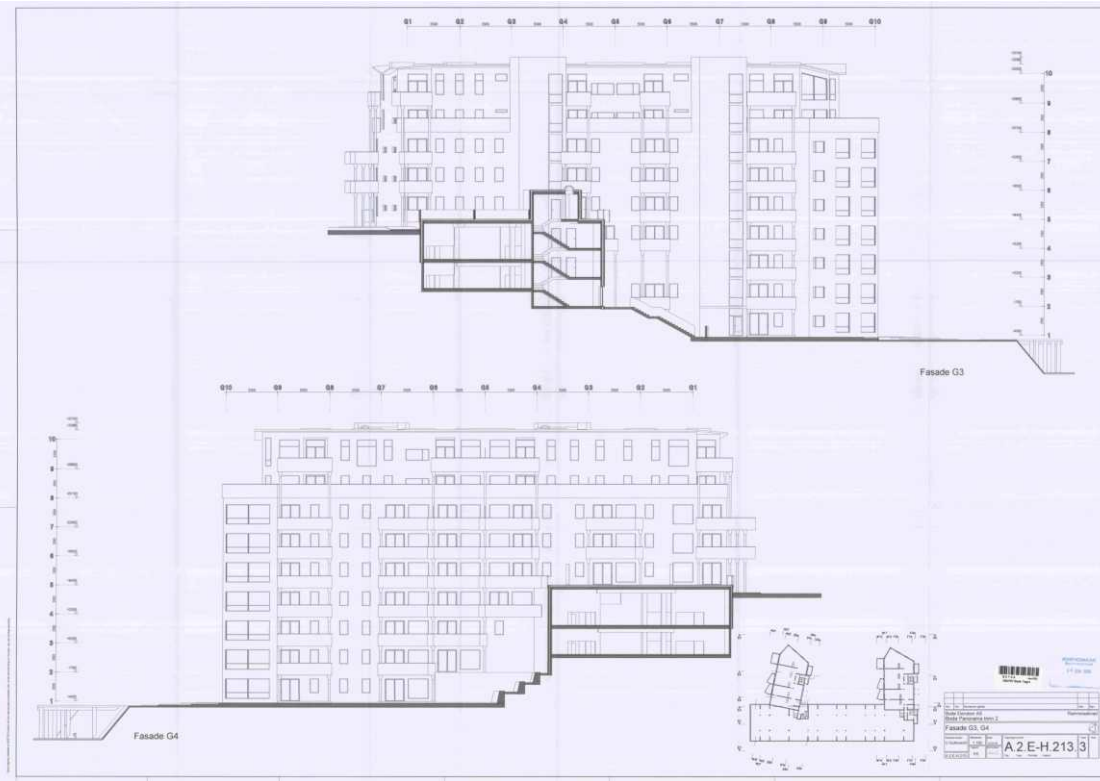


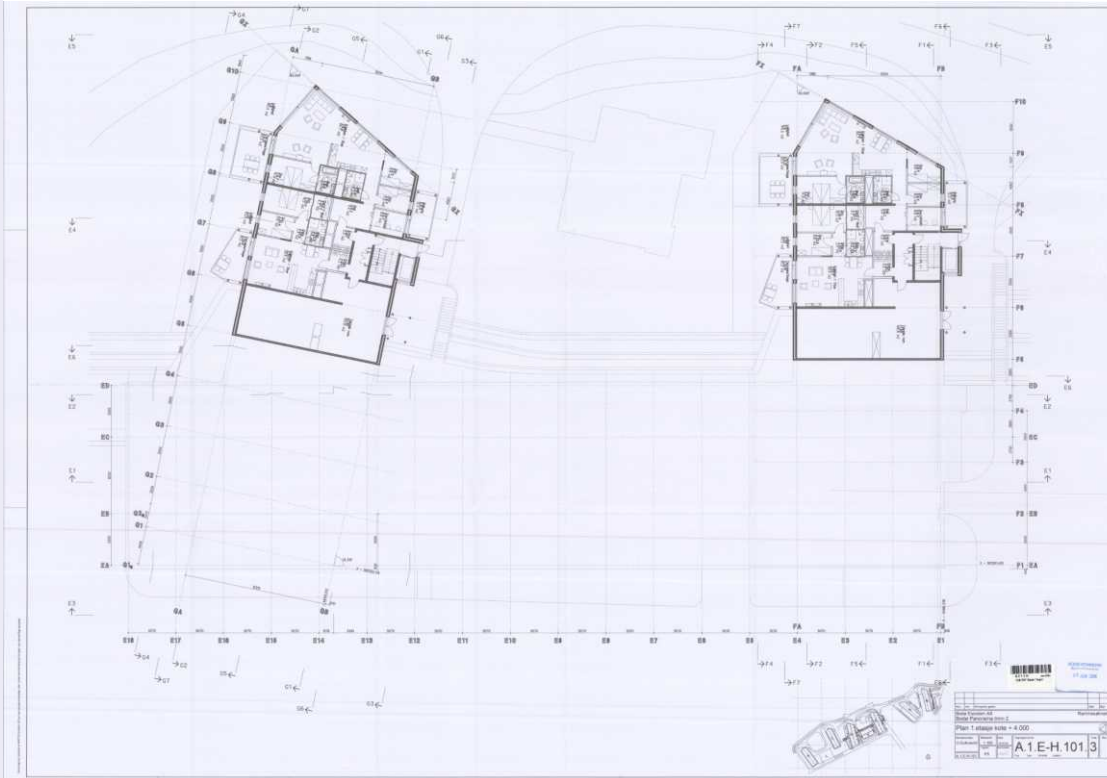
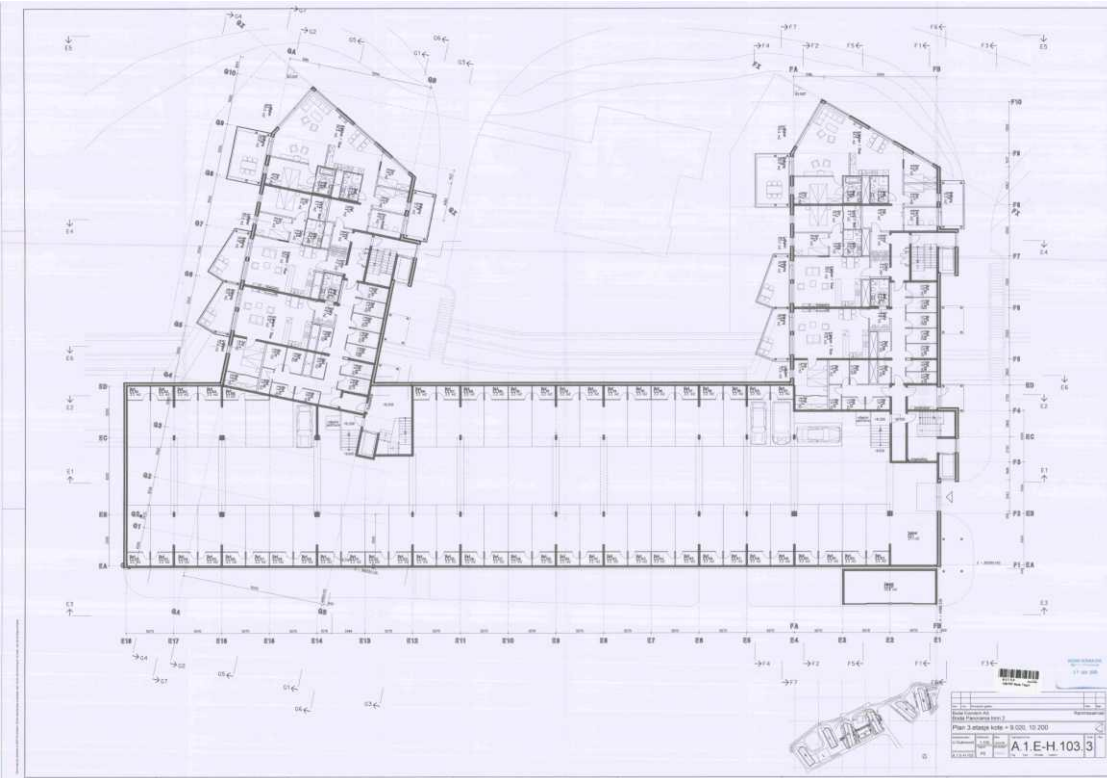














# Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 23.03.2026

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	4610	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hammar 12, 8003 BODØ								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

<b>Id</b>	2019019 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019019">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019019</a> )
<b>Navn</b>	Hammar 6. Bodø Radio. Sentrum
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.10.2020
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1804/dokumenter/13551/1804_2019019_Rp_Hammar%206_planbest_20201029.pdf">https://www.areasplaner.no/1804/dokumenter/13551/1804_2019019_Rp_Hammar%206_planbest_20201029.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 46 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjøreveg <b>Feltnavn</b> o_SKV

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Mellom bebyggelsen og sjøen skal det være anlagt en gang – og sykkelvei. Veien kan anlegges på fylling i sjøen, begrenset av formåls grensen 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.*

*Ubebygde 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 utformingen 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 med 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.

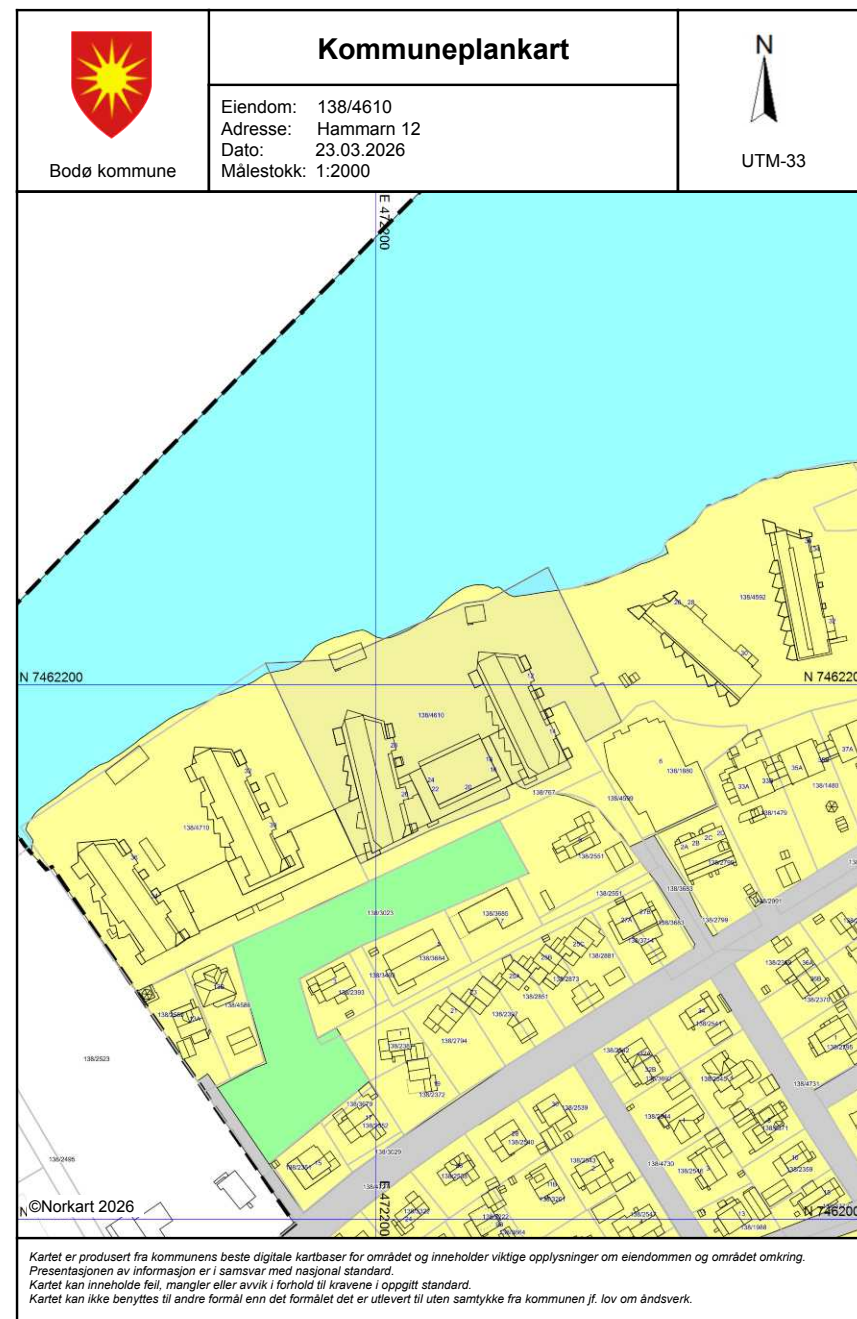
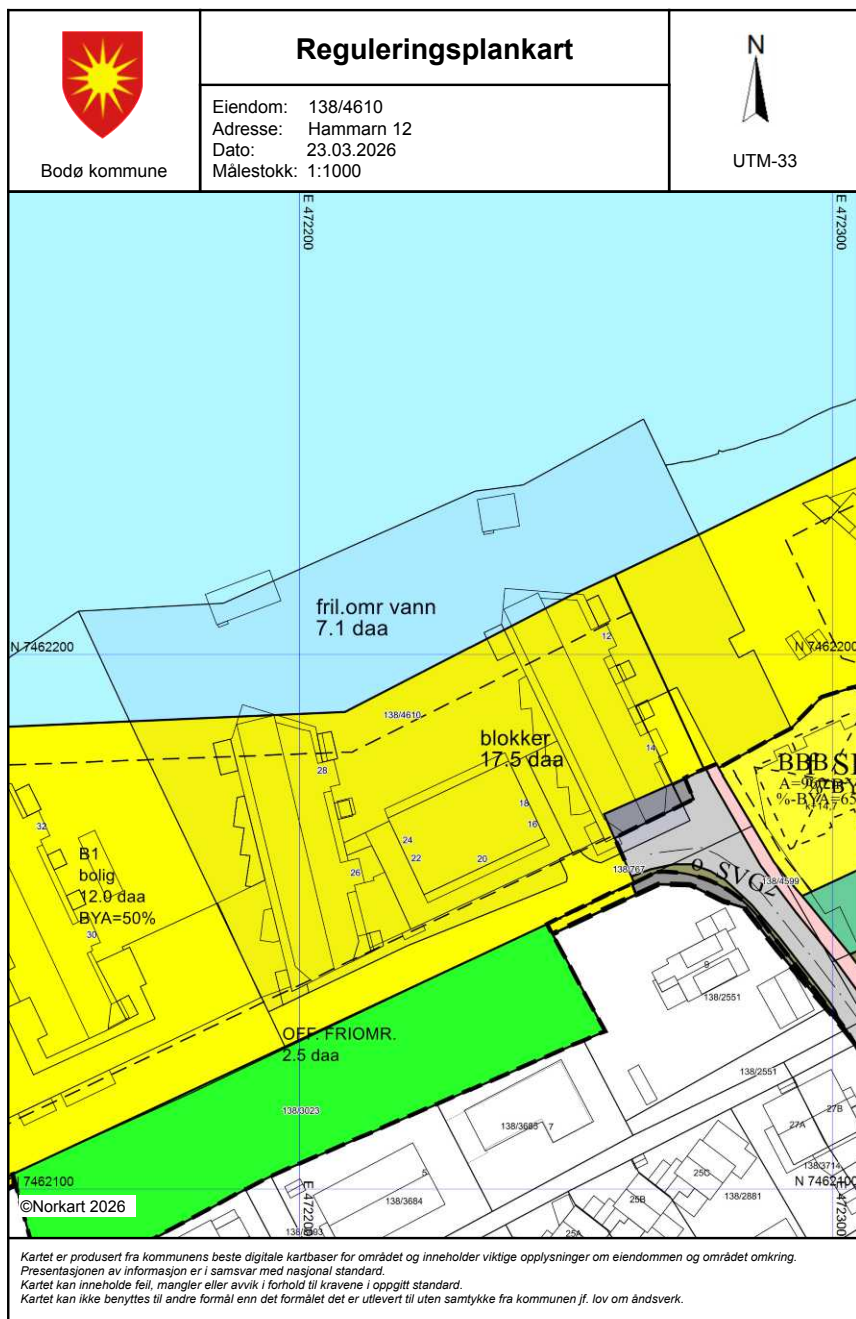
## TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industrilager
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt allmenntillegelig formål
	Allmenntillegelig barnehage
	Allmenntillegelig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmenntillegelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmenntillegelig kirke
	Allmenntillegelig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Område for herberger og beveringssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Garseanlegg
	Bensinstasjon
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Område for jord- og skogbruk
	Område for parselhager
	Annet landbruksområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Annen vegggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Gateun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kolektivanlegg
	Bussholdeplass
	Dropeholdeplass
	Jernbane
	Flyplass/avetebane
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsted
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

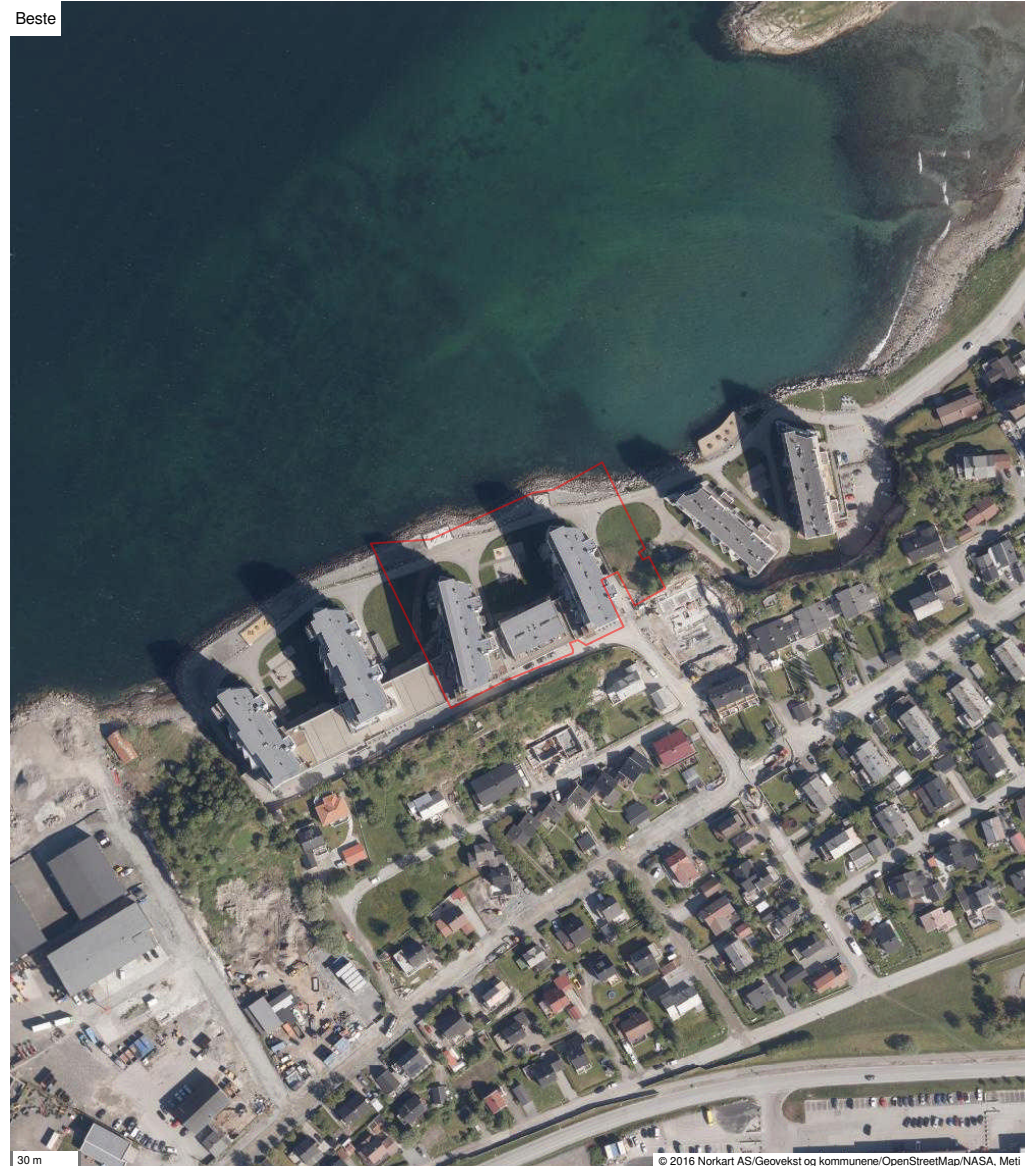
	Parkbette i industristråk
	Fritultsområde (på land)
	Fritultsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Vann- og avleingsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for telekommunikasjon
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarsrettsvillforevaret
	Område for anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonsmidler
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Andre områder for vesentlige terrengingreper
	Handelsgartneri
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Fellessområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdeplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grennanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Forretning/Kontor/Offentlig
	Forretning/Offentlig
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig/Allmenntillegelig
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Høyspenningsanlegg (høyspenningstransformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Ufarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for fomytelsesområde
	Fomytelsesområder
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde



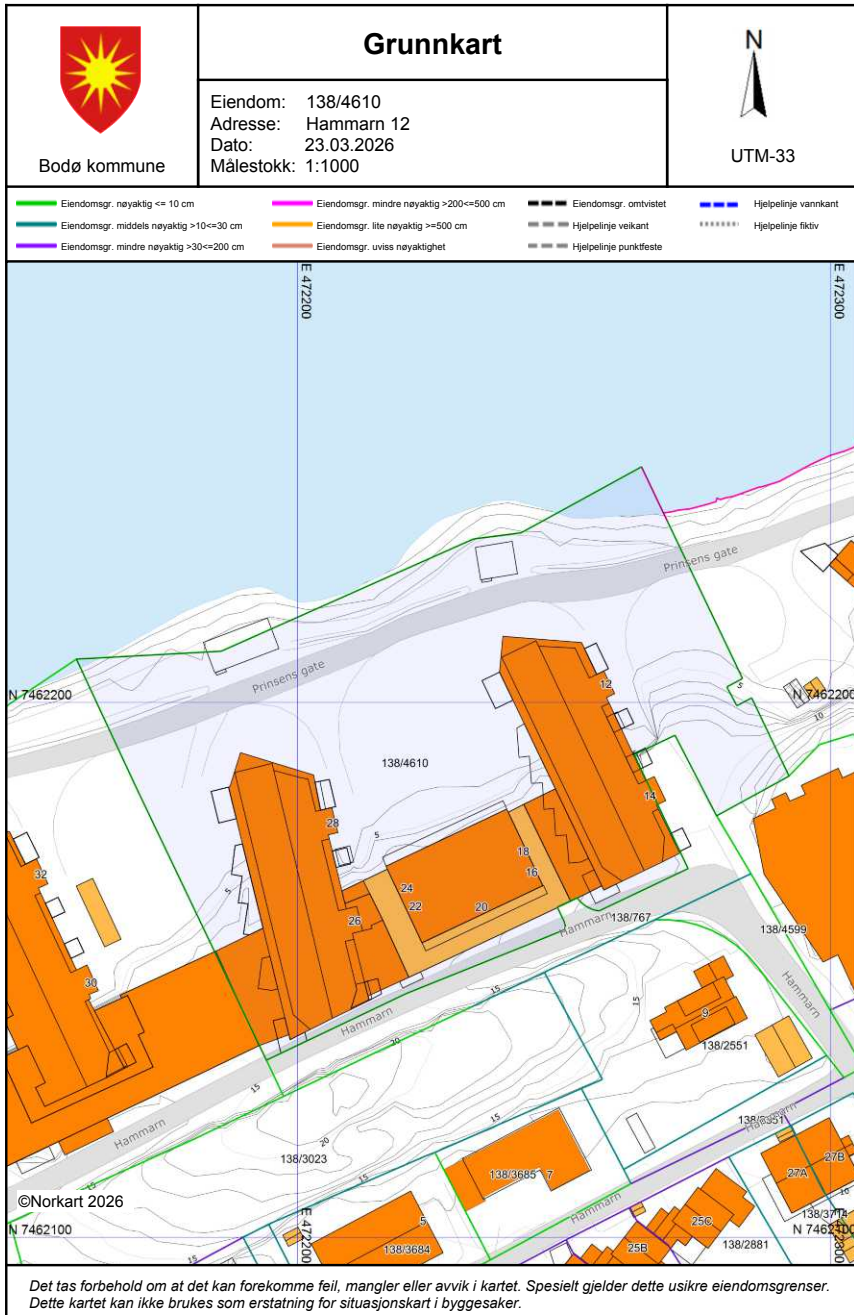


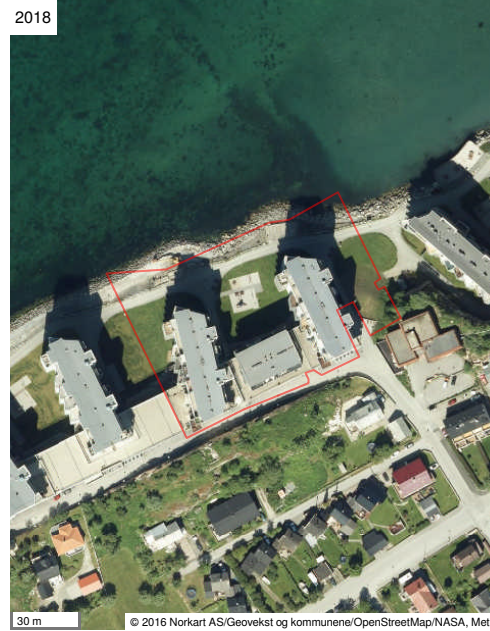
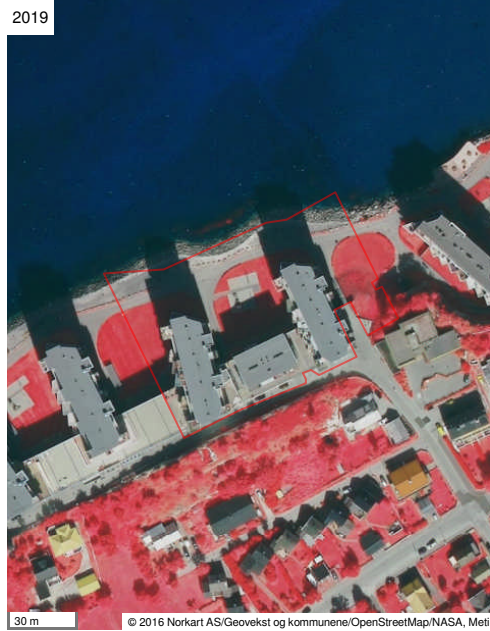


# Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/4610//



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.





2015



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2007



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2006



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



# HAMMARN 12

Nabolaget Vestbyen vestre/Breivika - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## SKOLER

<b>St Eysteins skole (1-10 kl.)</b>	<b>8 min</b>	
83 elever, 7 klasser	0.7 km	
<b>Aspåsen skole (1-7 kl.)</b>	<b>14 min</b>	
355 elever, 21 klasser	1.2 km	
<b>Østbyen skole (1-7 kl.)</b>	<b>6 min</b>	
244 elever, 17 klasser	2.8 km	
<b>NTG-U Bodø (8-10 kl.)</b>	<b>14 min</b>	
93 elever, 6 klasser	1.3 km	
<b>Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>21 min</b>	
328 elever, 30 klasser	1.8 km	
<b>Norges Toppidrettsgymnas Bodø</b>	<b>14 min</b>	
<b>Bodø videregående skole</b>	<b>18 min</b>	
1316 elever, 73 klasser	1.5 km	

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

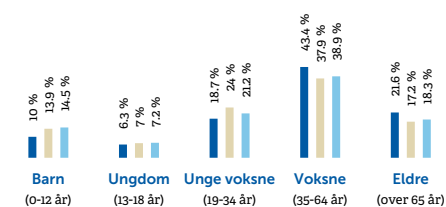
<b>Bodø lufthavn</b>	<b>10 min</b>	
<b>Bodø lufthavn P2</b>	<b>11 min</b>	

**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

<b>Breivika kulturbarnehage (1-5 år)</b>	<b>8 min</b>	
82 barn	0.5 km	
<b>Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ...</b>	<b>9 min</b>	
37 barn	0.9 km	
<b>Asphaugen barnehage (1-5 år)</b>	<b>17 min</b>	
96 barn	1.4 km	

## DAGLIGVARE

<b>Joker Vestbyen</b>	<b>7 min</b>	
PostNord, søndagsåpent	0.6 km	
<b>Coop Prix Moloveien</b>	<b>9 min</b>	

## 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** **4 min**   
Ballspill 0.3 km
-  **Pelle Molins plass balløkke** **7 min**   
Ballspill 0.5 km
-  **Feel24 Vestbyen** **10 min** 
-  **BBGym Bodø** **12 min** 

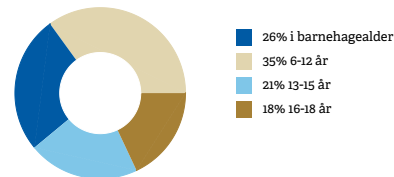
## BOLIGMASSE



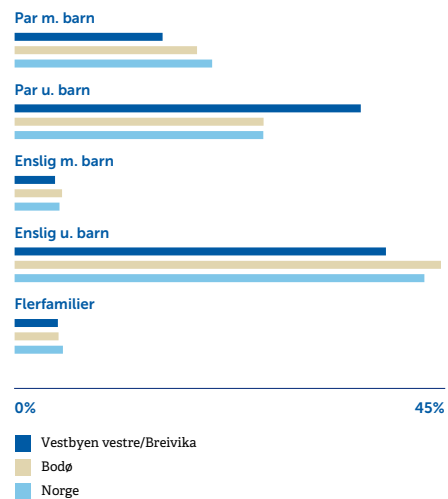
## VARER/TJENESTER

-  **Koch/Glasshuset** **17 min** 
-  **Boots apotek Sentrumsgården** **17 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

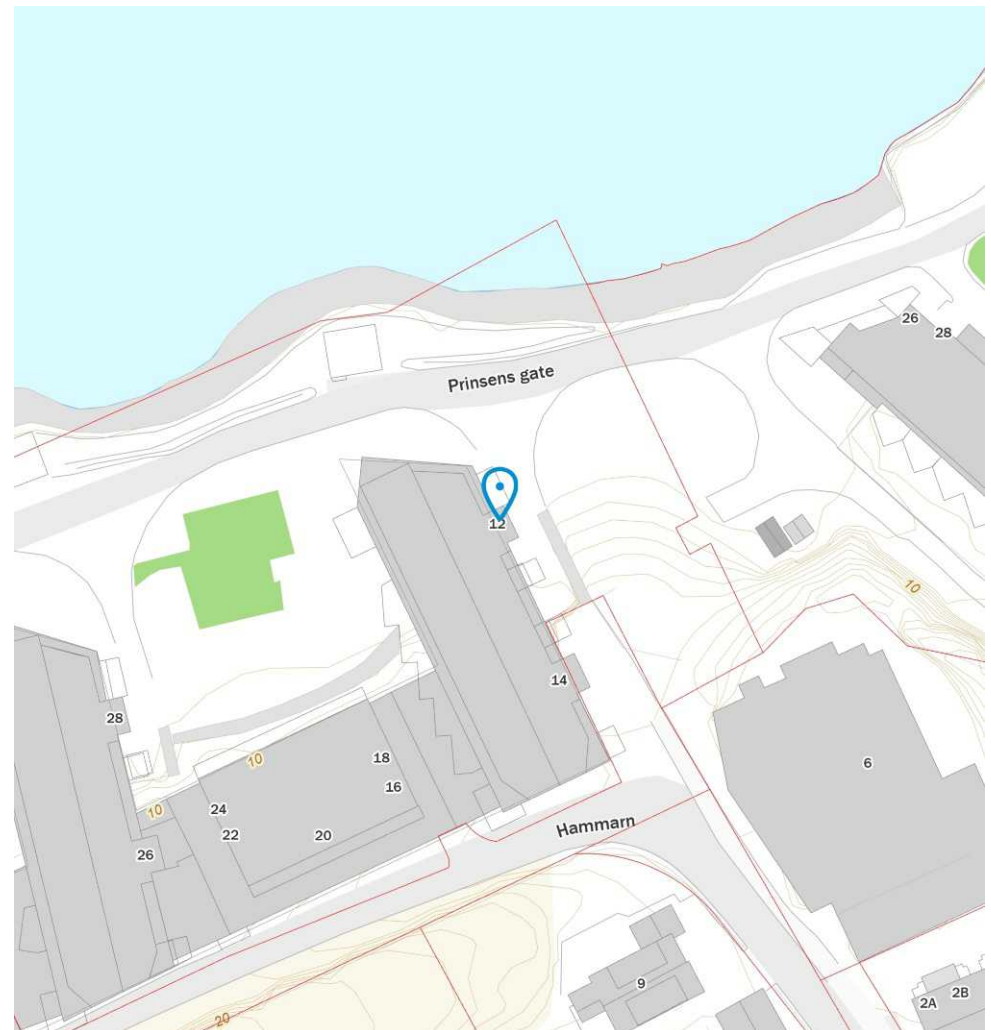
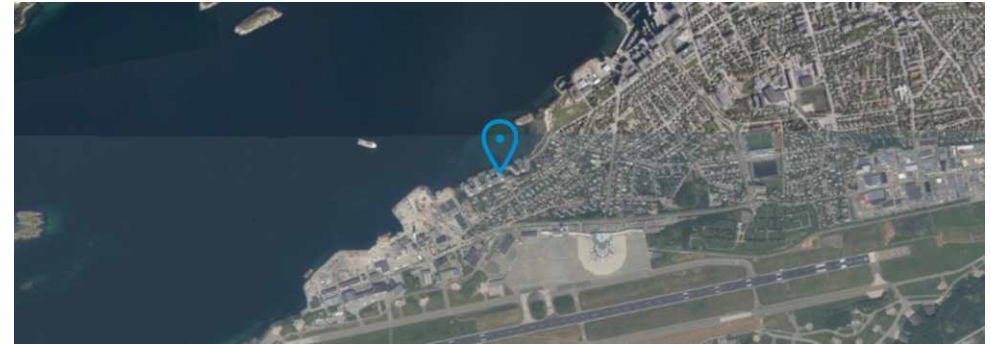


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



# 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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

i 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



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 nettkrenkelseser
- 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 oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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


# 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 o.l. 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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

for 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 grunnnet 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260114 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846

Hammarn 12, 8003 Bodø.

Andelsnr. 21 i Bodø Panorama borettslag 2, org.nr. 992362960, BODØ kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) **Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt 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: 23260114  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.04.2026

Thomas Sandnes Willumsen  
Eiendomsmegler

469 41 846  
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen  
Sandgata 5 A, 8006 Bodø