

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMMARN, STEINBRUDDET OG EN DEL AV PELLE MOLINS PLESS.

Plan nr.1090

Dato for siste behandling i planutvalget10.12.02.....

Vedtatt av bystyret i møte den 13.02.03

Under K. Sak nr. 03/4

.....
formannskapssekretær

[illegible]

§ 1. Reguleringsformål.

Innefor reguleringsområdet er følgende formål representert:

- Byggeområder: Område for boliger med tilhørende anlegg. B 1 "Hammarn" og B 2 "Steinbruddet".
- Offentlige trafikkområder: Gate med fortau.
- Friområder: Friområde, park og Sjø

§ 2. Byggeområder.

- Byggehøyde.

Kotehøyde på gesims skal for byggeområdet - B 1 ikke overskride kote 33, for B 2 skal den ikke være over kote 30. Kotehøyder regnes fra NGO nullkote. Ingen vertikalt sammenhengende bygningsfasade skal likevel være høyere enn 20 m, målt fra terreng til gesims.

Kommunen kan tillate at heis/trappehus og ventilasjonsrom overskrider den maksimale gesimshøyden med inntil 3 m.

- Utnyttelsesgrad.

Utnyttelsesgraden for hele byggeområdet sett under ett, skal ikke være over BYA = 50 %

- Bygningenes plassering.

Der byggegrense ikke er vist, er den sammenfallende med formålsgrensen.

Balkonger kan bryte byggegrensen. Fri høyde under balkonger skal være over 2,5 m.

Bygningene på "Hammarn" skal plasseres slik at det etableres utsiktskorridorer fra friområdet mot sjøen. Mot sjø kan byggegrensen fra 2 etasje og oppover overskrides med inntil 4 m.

Overskridelsen skal ikke være sammenhengende langs hele byggegrensen, og skal ikke forhindre etablering og bruk av gang/sykkelvei langs sjøkanten.

- Ubebygdt tomt.

Skal benyttes til utvendig oppholdsareal og interne veier frem til parkering og bygninger.

Det skal avsettes areal til utvendig opphold - herunder lekeplasser - med størrelse og innhold i overensstemmelse med krav og retningslinjer i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne.

Terrasser/balkonger medregnes i areal til utvendig opphold.

Mellom bebyggelsen og sjøen skal det være anlagt en gang – og sykkelvei. Veien kan anlegges på fylling i sjøen, begrenset av 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 utformningen av fellesarealet er definert og beskrevet i statlig rundskriv T-5/99 B, "Tilgjengelighet for alle".

§ 3. Parkering.

Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. leilighet

Dersom det bygges spesielle leiligheter, kan krav til antall parkeringsplasser reflektere det reelle behovet.

70 % av parkeringsplassene skal legges under bebyggelsen, eller i parkeringsanlegg under bakken .

§ 4. Friområder.

- I parkområdet kan det anlegges stier og plasseres benker. Det kan også bygges naust og anlegges opplagsplass for lystbåter. Slik bruk skal fremgå av bebyggelsesplan.
- I sjøen kan det fortøyes flytebrygger og lystbåter. Før slike tiltak iverksettes må det foreligge en godkjent plan for bruken av sjøområdet. Den må også være godkjent av havnemyndighetene.

§ 5. Offentlige trafikkområder.

Reguleringsformålet omfatter kjørevei, fortau, fyllinger og skjæringer. Fortausbredde skal ikke være under 3 meter. Forstøtningsmurer i forbindelse med skjæringer og fyllinger skal utføres av naturstein.

§ 6. Støy.

I forbindelse med byggesøknad skal det dokumenteres at innvendig støynivå inne ikke vil overskride tillatte grenseverdier.

§ 7. Rekkefølge.

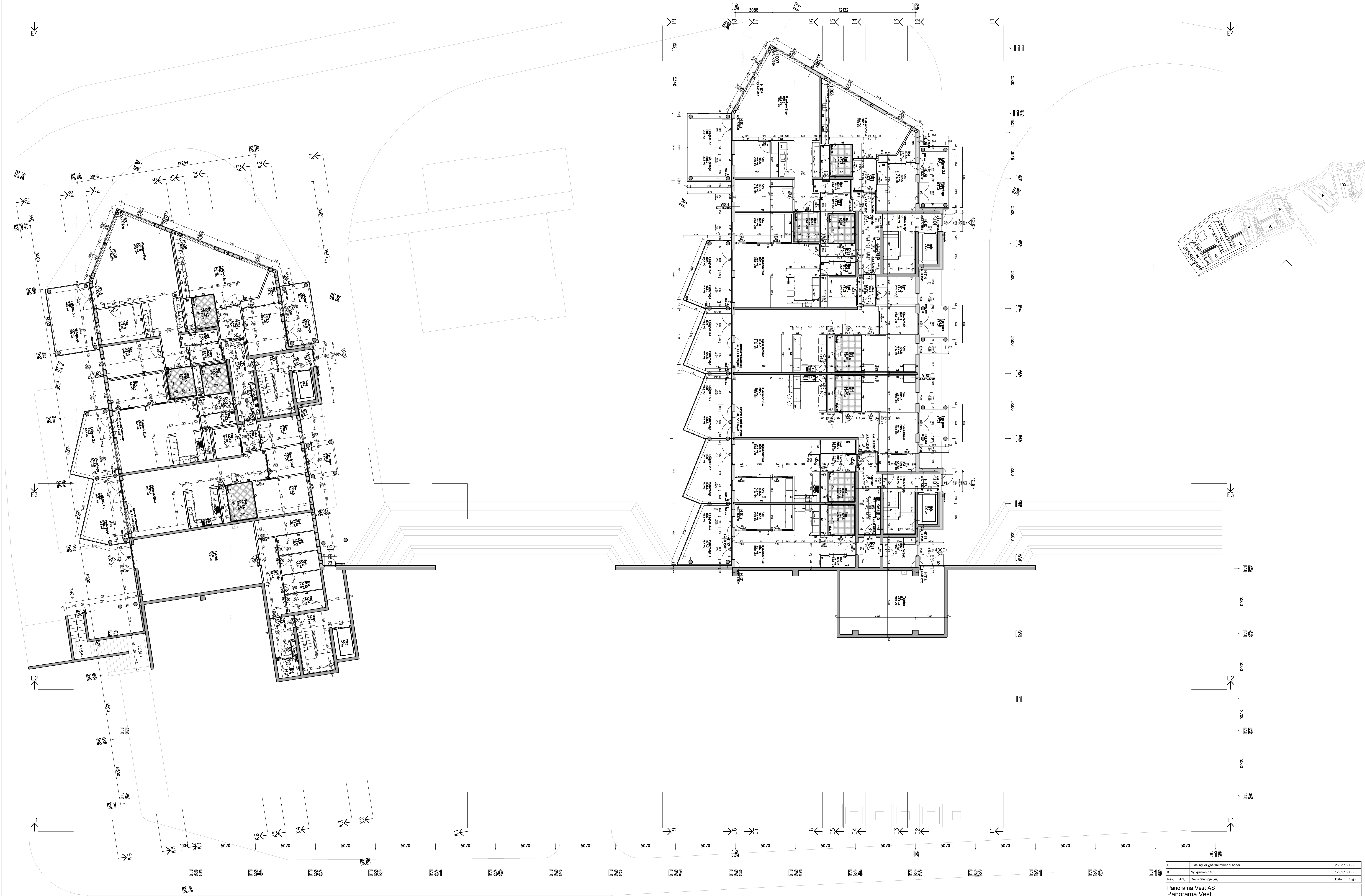
Utbygning av området kan gjennomføres i byggetrinn. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for utvendige områder for hvert byggetrinn er ferdig opparbeidet i overensstemmelse med bebyggelsesplanen.

§ 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.

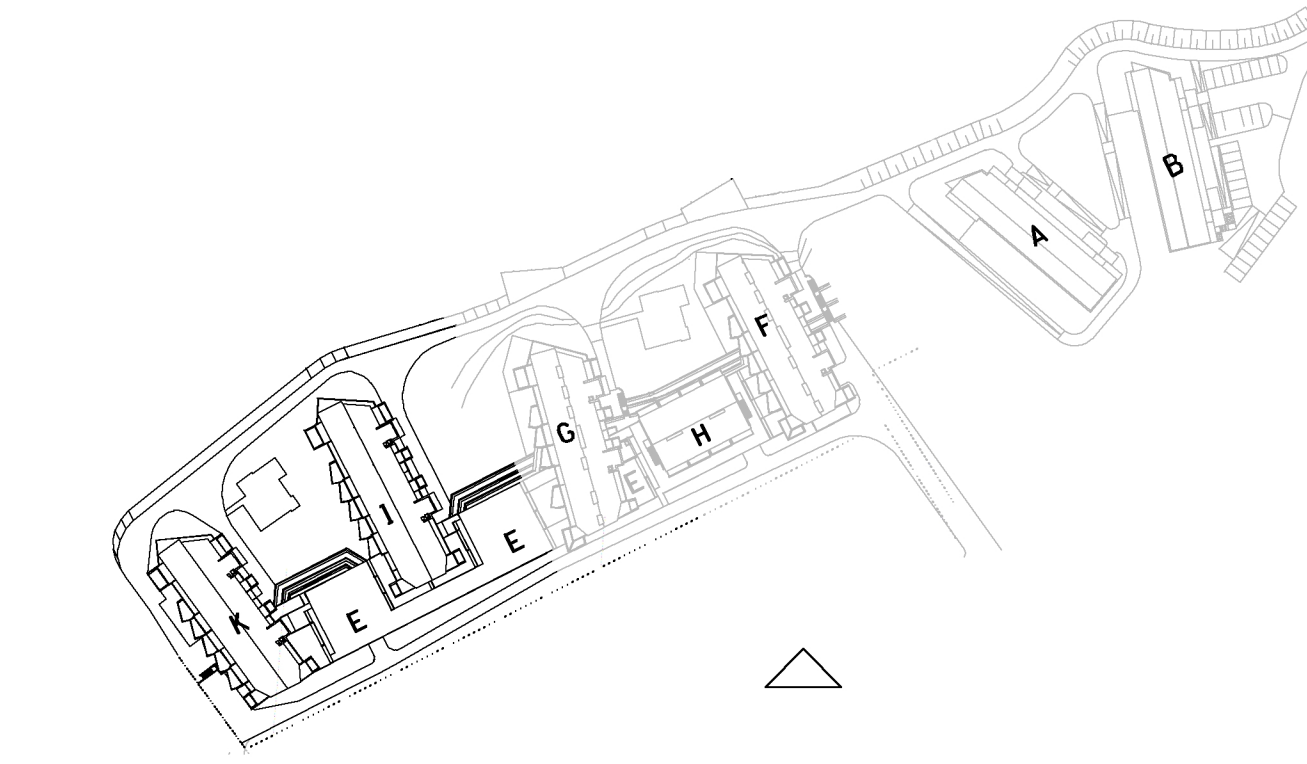
Dag Neiden
byplansjef.

Denne tegning udstilles på ARKTOS Arkitekt AS kun til brug som anvendelse, alle i sin samling er en del af tegningen, alle i sin samling er en del af tegningen, alle i sin samling er en del af tegningen.



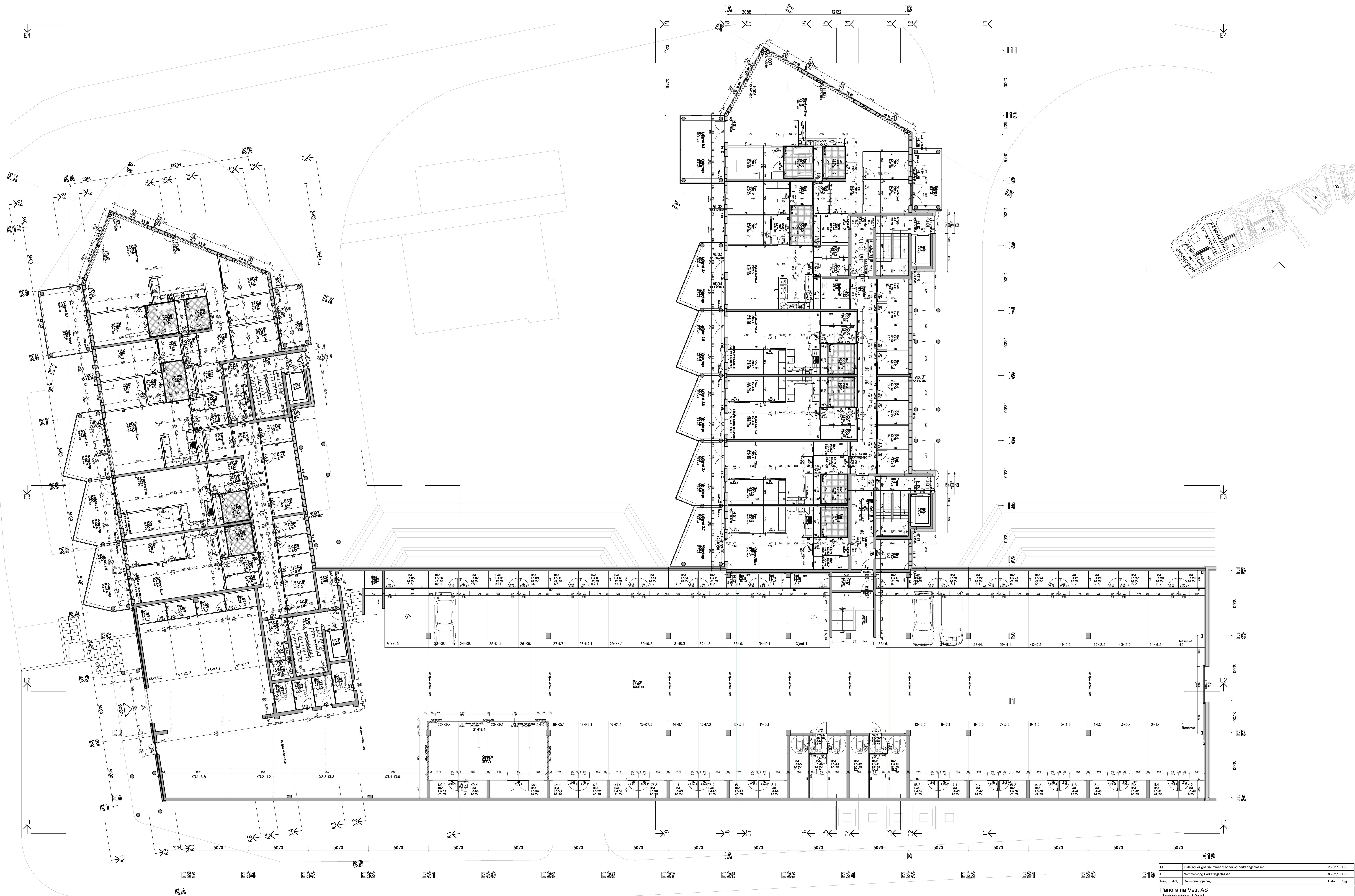
L	Tilbløst	Tilbløst	26.03.15	PS
K	Ny Kjøkken K101	Ny Kjøkken K101	12.02.15	PS
Rev.	Art.	Revisjonen gjelder:	Dato	Sign.
Panorama Vest AS				
Panorama Vest				
Plan 1.etasje kote +4.000				
Saksbehandler:	Målestokk:	Dato:	Tegningsnummer	Fase
U.Gutknecht	1:100	01.03.2014		
	Tegnet:	Kontrollert:		
A.11-K.111	PS		Fag	Type
			Område	Løsning

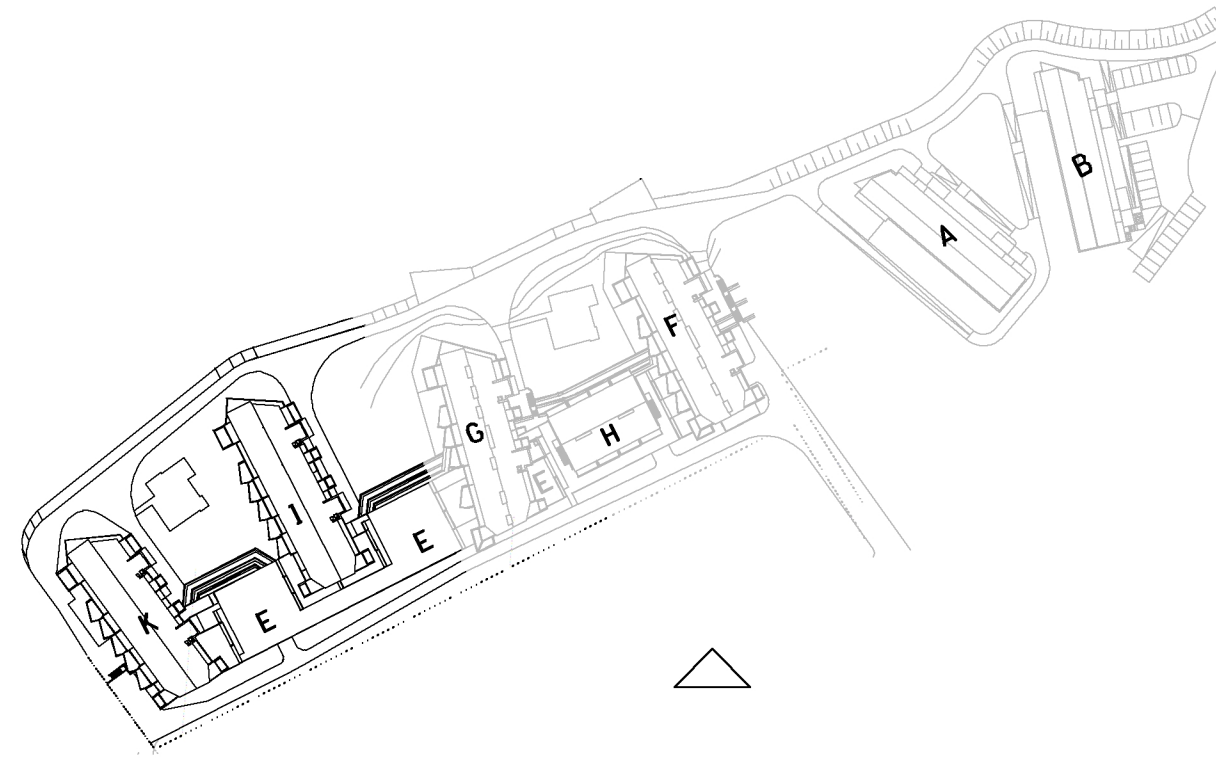
Dette tegningsmateriale er ARKTOS Arkitekt AS'ens fælles ejendom. Det må kun bruges til det formål, det er udarbejdet til. Det må ikke kopieres, sælges, lejes eller på anden måde offentliggøres.



M	Tilbelling stillingsnummer til boder	26.03.15	PS
L	Tilføyd himing K203.7	20.01.15	PS
Rev.	Art.	Dato	Sign.
Panorama Vest AS			
Panorama Vest			
Plan 2. etasje kote +7.100			
Saksbehandler:	Målestokk:	Dato:	Tegningsnummer
U.Gutknecht	1:100	01.03.2014	
A.1.I-K.112	PS	Tegnet:	Kontrollert:
		Fag	Type
		Omride	Løsning
ARKTOS			
ARKTOS Arkitekt AS			
Boks 808, Fuglestad 2, 4238 Tromsø, 10° 77' 48.70" N, 15° 03' 50.44" E			

Denne tegning er udarbejdet af ARKTOS Arkitekt AS. Den må ikke benyttes uden tilladelse, eller i en anden sammenhæng end den, den er udarbejdet til.





ARKTOS
ARKITEKTUR AS bokst 808 fiskerigata 2 9258 Tromsø tlf: 77 68 76 00 mobil: 90 05 50 64 post@arktos.no



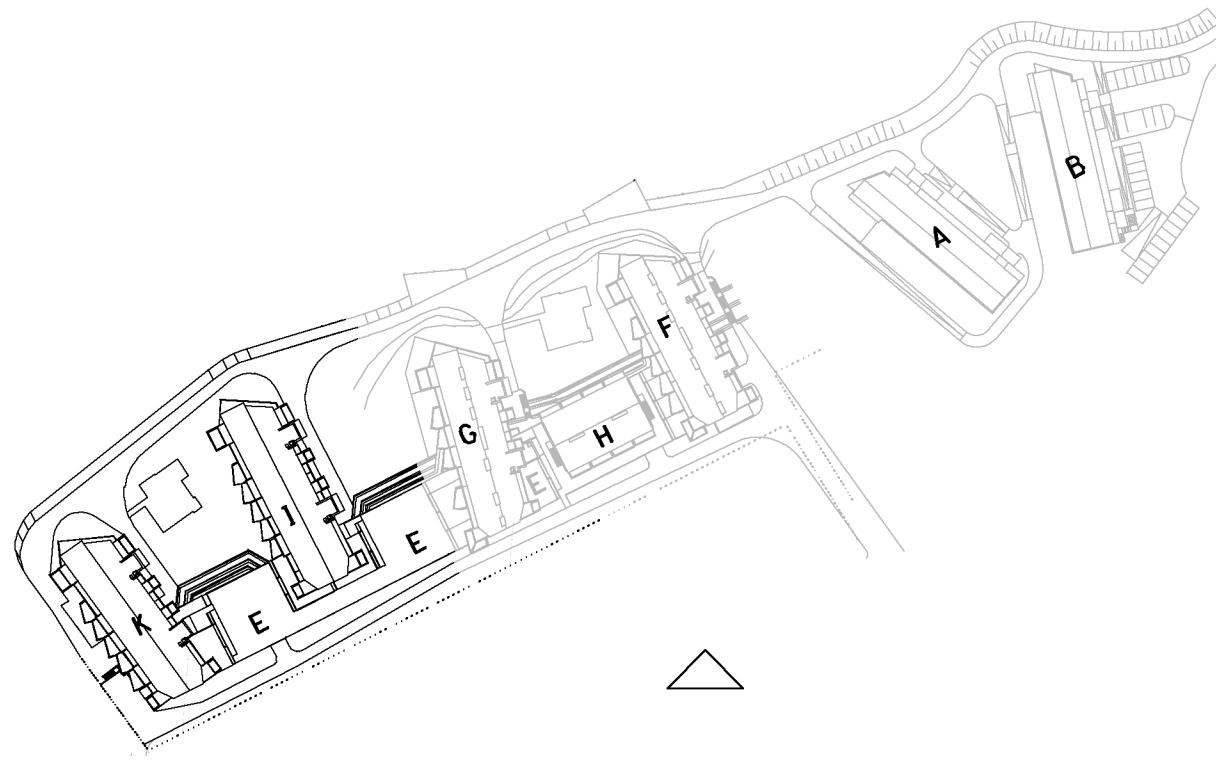
K		Ny kikkene K501 og K505		12.02.16	PS
		Endre iøvner og 1. badekubler og sjåsett. Sifferd detaljtegninger Bløkk K, justert detalj Bløkk I		11.12.14	PS
Rev.	AFL	Revisjonen gjelder:		Dato	Sign.

Panorama Vest AS
 Panorama Vest

Plan 5. etasje kote + 16.400

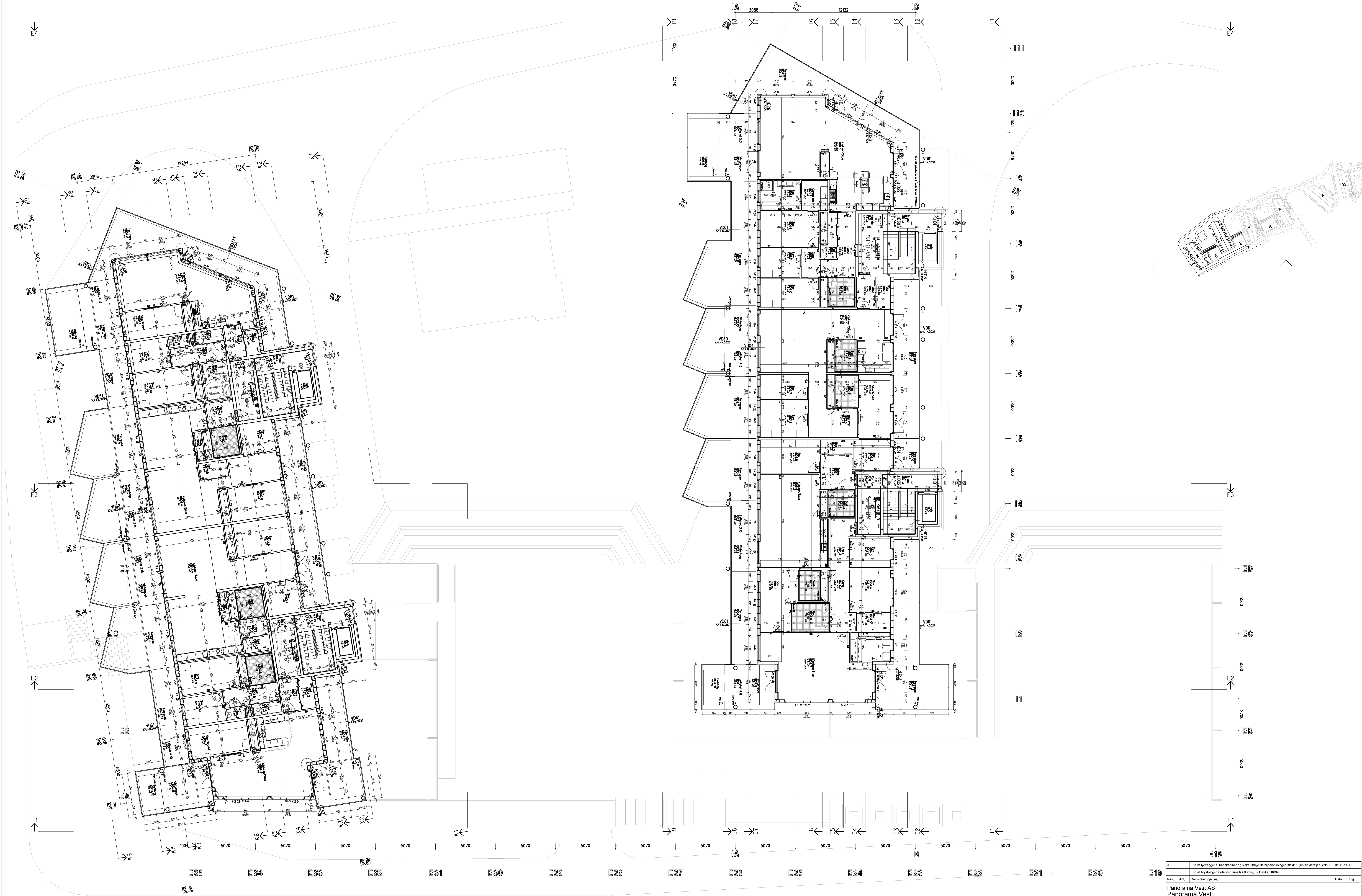
Saksbehandler: U. Gutknecht	Målestokk: 1:100	Dato: 01.03.2015	Tegningsnrmer	Fase	Rev
	Tegnet: PS	Kontrollert:	A. 1. I-K. 115.		
A.1-I-K.115			Fag Type Område Løper,	5	L

ARKTOS
ARKITEKTUR AS bok: 808 fiskergata 2 9258 Tromsø tlf: 77 68 70 00 mobil: 90 05 50 64 post@arktos.no



ARKTOS
ARKITEKTUR AS boks 808 flisegata 2 9258 Tromsø tlf: 77 68 70 00 mobil: 90 05 50 64 post@arktos.no

Denne tegning udsendes som ARKTOS Arkitekt AS' s kun ikke bindende anvisning. Alle i denne sammenheng er forbeholdt. Alle i dette dokument er forbeholdt.



J		Endret i tillegg til badskabene og sjukt skiftet detalj/revureringer Blakk K, justert detalj Blakk I	01.12.14	PS
Rev.	Art.	Revisjonen gjelder:	Dato	Sign.
Panorama Vest AS				
Panorama Vest				
Plan 8. etasje kote +25.700				
Saksbehandler:	Målestokk:	Dato:	Tegningsnummer	Fase
U. Gutknecht	1:100	01.03.2014		
	Tegnet:	Kontrollert:	A.1.I-K.118. 5J	
A.1.I-K.118	PS			
	Fag	Type	Område	Løsning

CONSTO AS
André Knutssøn
Postboks 6154
9291 TROMSØ

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

Ferdigattest

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

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

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

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

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

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret.

Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Stein Røsten
konst. bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Byggesak

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Kopi til:

PANORAMA VEST AS Postboks 213 8001 BODØ

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



Nordland Boligbyggelag

Retur: Boligbyggelaget Nobl, Postboks 214, 8001 Bodø

Sameiet Panorama Vest
V/Klare Finans AS, Pb. 384
8001 BODØ

Org.nr: 915491219
Foretaksregisteret

Forfallsdato: 20.05.2025

Mathias Nilssen
Hammar 32 H0902
8003 BODØ

Krav ID/Faktura : 394009512
Utskriftsdato : 01.05.2025
Deres Ref. : Ikke oppgitt
Sidenr : 1 av 1
Ref: 394/48 Hammar 32, Hjemmelshavere
som felles forplikter for felleskostnader: Mathias
Nilssen, , Sofie Olea Didriksen

Felleskostnader	Beløp
2507195/1 Drift/vedlikehold 5. termin, 2025	2.490,00
2507195/2 Avsetning vedlikeholdsfond 5. termin, 2025	904,00
2507195/3 Lik fordeling jfr. vedtekter 5. termin, 2025	2.452,00
2507195/4 Mnd gebyr lading el-bil og service 5. termin, 2025	125,00
Totalbeløp	5.971,00
Tidligere innbetalt	0,00
Skyldig beløp	5.971,00

Forsinkelsesrente ihht. lov av 17.12.1976 nr.100 påløper ved for sent betalte felleskostnader med utgangspunkt i kravets forfallsdato. NB! FOR Å UNNGÅ PURRING ER DET VIKTIG AT DU BETALER MED KID FOR RIKTIG MÅNED

POSTADRESSE: Postboks 214 8001 BODØ	KONTORADRESSE: Torvgata 2 8006 BODØ	FORETAKSNR.: 942578415 E-post: nobl@nobl.no Internettadr.: www.nobl.no	TELEFON: 75506700	FAX:
--	--	---	-----------------------------	-------------

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 20.05.2025

Beløp å betale: 5.971,00

KID: 00104922100250719500

Bankkonto: 15033393897



Nordland Boligbyggelag

Retur: Boligbyggelaget Nobl, Postboks 214, 8001 Bodø

Sameiet Panorama Vest
V/Klare Finans AS, Pb. 384
8001 BODØ

Org.nr: 915491219
Foretaksregisteret

Forfallsdato: 20.03.2025

Mathias Nilssen
Hammarn 32 H0902
8003 BODØ

Krav ID/Faktura : 394009326
Utskriftsdato : 01.03.2025
Deres Ref. : Ikke oppgitt
Sidenr : 1 av 1
Ref: 394/48 Hammarn 32, Hjemmelshavere
som felles forplikter for felleskostnader: Mathias
Nilssen, , Sofie Olea Didriksen

Felleskostnader	Beløp
2487039/1 Drift/vedlikehold 3. termin, 2025	2.490,00
2487039/2 Avsetning vedlikeholdsfond 3. termin, 2025	904,00
2487039/3 Lik fordeling jfr. vedtekter 3. termin, 2025	2.452,00
Totalbeløp	5.846,00
Tidligere innbetalt	0,00
Skyldig beløp	5.846,00

Forsinkelsesrente ihht. lov av 17.12.1976 nr.100 påløper ved for sent betalte felleskostnader med utgangspunkt i kravets forfallsdato. NB! FOR Å UNNGÅ PURRING ER DET VIKTIG AT DU BETALER MED KID FOR RIKTIG MÅNED

POSTADRESSE: Postboks 214 8001 BODØ	KONTORADRESSE: Torvgata 2 8006 BODØ	FORETAKSNR.: 942578415 E-post: nobl@nobl.no Internettadr.: www.nobl.no	TELEFON: 75506700	FAX:
--	--	---	-----------------------------	-------------

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 20.03.2025

Beløp å betale: 5.846,00

KID: 00104922100248703905

Bankkonto: 15033393897

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 18.02.25 Side 1 av 2

Sameiet Panorama Vest	Vår ref.:	394/48
Hammar 32	Type:	Sameie
8003 BODØ	Eiere:	Mathias Nilssen, Sofie Olea Didriksen
Organisasjonsnr:	915 491 219	Seksjonsnr: 48

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	5 846	
Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	2 490
	Avsetning vedlikeholdsfond	904
Tilleggsytelser:	Lik fordeling jfr. vedtekter	2 452

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 12 272
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 798 242

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Irene Larsen Øvsthus

Adresse: Hammar 36 H0701

Postnr/-sted: 8003 BODØ

Telefon: Mob.: +4792089526

E-post: SameietPanoramaVest@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2025

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld: 3 324	Andre inntekter: 1 334
Annen formue:	56 934	Utgifter: 0	

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 48		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015

Gårds/bruksnr: 138/4710 - seksjon:48

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1807689
--------------	--------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.05.2015	Første innflytting:	27.05.2015	SSBnr:	H0902
Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	5.4		

Fasiliteter:

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

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 18.02.25 Side 2 av 2

Sameiet Panorama Vest

Vår ref.: 394/48

Hammarn 32

Type: Sameie

8003 BODØ

Eiere: Mathias Nilssen, Sofie Olea Didriksen

Organisasjonsnr: 915 491 219

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

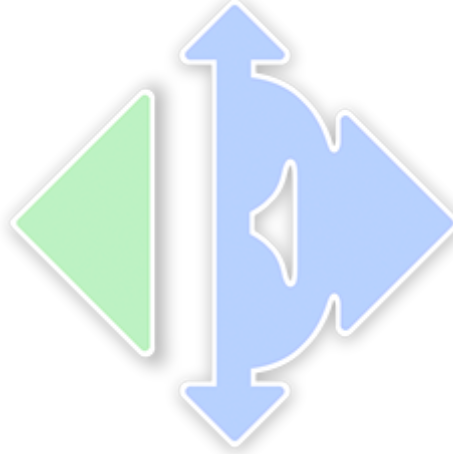
Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

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

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Selveier leilighet
Hammar 32
8003 Bodø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kristoffer Mikalsen

Dato: 28/01/2025

Notveien 3

Bodø 8013

90132368

kristoffer.mik@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:138, Bnr: 4710
Hjemmelshaver: Mathias Magnus Nilsen, Sofie Olea Didriksen
Seksjonsnummer: 48
Festenummer:
Andelsnummer:
Byggeår: 2015
Tomt: 8516 m²
Kommune: 1804 Bodø

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hjemmelshavere
Befaringsdato: 28.01.2025
Fuktmåler benyttet: FLIR MR176
Vann: Tilknyttet offentlig vannverk
Avløp: Tilknyttet offentlig avløp
Adkomst: Kommunal vei

OM TOMTEN:

Totalt tomteareal på 8516m² - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport.
Tomten består av bygningsmasse samt utvendige felles arealer, trapper og adkomstveier.
Parkerings kjeller i bygget 3.etg der seksjonen disponerer 2 p-plasser med etablert el-bil lader på ene parkeringsplass.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming: Varmekabler på bad ved entre, vannbåren varme i stue/kjøkken, entre, gang og bad ved soverom. For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Malte slette flater, fliser på bad.

GULV:

1-stavs eikeparkett, fliser på bad og entre.

HIMLING:

Malt slett himling, hvite alu. plater på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Gulv skiftet i hele leiligheten til 1-stavs eike parkett.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgave.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	10 950 000	
- Fradrag:	700 000	
= Teknisk verdi bolig:	10 250 000	10 250 000
Garasjeplasser	850 000	
-Fradrag	0	
= Teknisk verdi garasjeplasser	850 000	850 000

Tomteverdi:		5 900 000
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 17 000 000
--	--	---------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt etter beste basert på faktorer som teknisk tilstand, beliggenhet og sammenlignbare salg i området. Boligen holder høy standard med gode materialvalg samt påkostede tekniske løsninger med lys og lydstyring.

Leiligheten ligger i øverste etasjen med utsyn mot nord, vest og øst beliggende like ved havet.

Boligen ligger i et attraktivt område med gangavstand til Bodø sentrum samt flyplass.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
9.Etg	153		17	14	153	17
3.Etg - Boder		11				
SUM BYGNING	153	11	17	14	153	17
SUM BRA	181					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom og gang.

BRA-e:

3 Boder i byggets 3 etg.

BRA-b:

Innglasset balkong.

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

ANDRE MERKNADER:

Boligen holder generelt høy standard med gode tekniske løsninger.
Store deler av leiligheter har takhøyde på ca 3.2 meter inkludert i innglassing.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Mathias Magnus Nilsen

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kristoffer Mikalsen

Byggmester, Takstmann

28/01/2025

Kristoffer Mikalsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Fliser på vegger og hvite alu. plater med downlights i himling.
Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Ikke påvist skader utover normal bruksslitasje

Merknader: Bad er oppført som prefabrikkert kabin med SINTEF godkjenning.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler.

Ikke påvist skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

Merknader: Bad er oppført som prefabrikkert kabin med SINTEF godkjenning.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra byggeår 2015.

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

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

Badet har adkomst via sjakt til baksiden, det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier eller tegn til skadelig fukt ved fukt søk fra sjakt.

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

1.2 Bad v/soverom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Fliser på vegger og malt slett himling.
Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Ikke påvist skader utover normal bruksslitasje

Merknader:**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Øvrig ikke påvist skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

Merknader:**TG 1** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra byggeår 2015.
Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Hulltaking gjort mot soverom, det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier eller tegn til skadelig fukt.

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

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med fronter i hvitslett utførelse, normalt utbygget med benker og kjøkkenøy med platetopp. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk fra komfyrplass.

Synlige vann og avløpsrør av plast/pvc.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskilte vil forekomme i alle rom (med varierende grad).

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarm.

Balkongdører med 2-lags glass med trekarm.

Ytterdør av massivt treverk.

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong. Oppført med betong som dekke, innglassing av glass/alu. Lagt kebony terreassedekke eller lignende type dekke. Dekke er ifølge leverandør vedlikeholdsfritt

Utgang fra kjøkken til østvendt balkong. Oppført med betong som dekke, rekkverk av glass/alu. Lagt kebony terreassedekke eller lignende type dekke. Dekke er ifølge leverandør vedlikeholdsfritt

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

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Stoppekransen i vannfordeler skap.

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

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

Vannbåren varme rør tilkoblet fordeler skap i bod, selve rørene ligger skjult under gulvet og lar seg følgelig ikke kontrollere. Vurderes dermed etter alder/tilstand i fordeler skap

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Sameiet har ifølge eier service avtale som gjør at filter skiftes jevnlig.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

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

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

Merknader: Det kan ikke enkelt fastslås om det er utført elektrikerarbeid under tidligere eiere av boligen, det kan dermed være utført arbeid som mangler samsvarserklæring eller øvrig faglig god utførelse uten at dette lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

TRIVSELSREGLER PANORAMA VEST

1. Formål

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

2. Ro

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

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

3. Bruk av fellesområder

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

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

4. Bruk av uteområder

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

5. Låsing av ytterdør

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

6. Kjøring på gang- og sykkelvei

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

7. Garasje/parkering/sykkelparkering

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

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

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

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

Sykler skal parkeres på særskilte sykkelparkeringsplasser.

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

8. Fasader

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

9. Avfall

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

10. Husdyrhold

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

11. Grilling

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

12. Røyking på balkongene

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

Vedtatt i sameiermøte Panorama Vest 28.04.2016, endret 18.05.20.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET PANORAMA VEST
ORG. NR. 915491219

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

§ 1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

§ 2. Antall seksjoner - sameiebrøk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret/årsmøtet, herunder oppsetting/montering av f.eks: parabolantenne, varmepumpe, markise, markterasse o.l. Dersom tiltaket krever forhåndsgodkjenning fra kommunen er seksjonseier ansvarlig for dette og har samtidig informasjonsplikt om dette overfor styret.

4-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler (trivselsregler).

§ 5. Felleskostnader

Følgende felleskostnader skal fordeles likt på hver seksjon:

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

Øvrige felleskostnader fordeles etter brøk

§ 6. Det ordinære årsmøtet

6-1 Myndighet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige seksjonseiere.

6-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

6-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

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

6-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

6-5 Møteledelse og protokoll

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

6-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme.
- (2) Hver seksjonseier kan møte med fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

6-7 Deltagelse på årsmøtet

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

6-8 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

- a) nyanskaffelser, ombygging, påbygging, forbedringer, utbedringer eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig og går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.
- f) fasademessige endringer inkludert fargevalg

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

§ 7 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

§ 8 Styret i sameiet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder, som velges særskilt, og fire øvrige medlemmer samt ett varamedlem. Forslag til styreleder, styremedlemmer og varamedlem fremmes av valgkomite bestående av tre seksjonseiere valgt av årsmøtet.

Tjenestetiden er to år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

§ 9 Styremøter

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

§ 10 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

10-1 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

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

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

10-2 Styrets vedtak

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

10-3 Representasjon og fullmakt

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

§ 11 Råderett over seksjoner

11- 1 Råderett over seksjoner

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

11-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

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

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

11-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

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

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

Eventuelt utleie av parkeringsplasser skal meldes styret før utleie gjennomføres.

§ 12 Mislighold

12-1 Mislighold

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

12-2 Pålegg om salg

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

12-3 Fravikelse

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

§ 13 Forsikring

13 – 1 Forsikring

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

§ 14. Annet/utfyllende bestemmelser

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

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

§ 15. Ugildhet (inhabilitet), tvister og mindretallsvern

15-1 Ugildhet (inhabilitet), tvister

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

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

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

15-2 Mindretallsvern

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

§ 16 Lading av EL-bil

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

§ 17 Brannutrykning

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

§ 18 Vedlikeholdsplikten

Eierseksjonsloven regulerer vedlikeholdsplikten for seksjonseier og vedlikeholdsplikten for sameiet.

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

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

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

Egenerklæring

Hammarn 32, 8003 BODØ

08 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hammarn 32	Hammarn 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.09.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 01.09.2021 - til i dag.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93006158

Informasjon om selger

Selger

Nilssen, Mathias Magnus

Selger

Didriksen, Sofie Olea

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2025
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt nye fuger i dusj sone hovedbad.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Semcon Nord AS
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vi fikk en vannlekkasje på kjøkken i 2021. Forsikringen til sameiet dekket dette. Da fikk vi utbedret kjøkkenet med nye rør og helt nytt gulv både på stue og kjøkken.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi fikk en vannlekkasje på kjøkken i 2021. Forsikringen til sameiet dekket dette. Da fikk vi utbedret kjøkkenet med nye rør og helt nytt gulv både på stue og kjøkken.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frøyland Bygg

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sameiet har opplyst at det har vært Skjeggkre i fellesområder i noen etasje i sameiet. Dette er blitt kontrollerte av skadedyrkontroll og fulgt opp. Vi har ikke hatt noe i vår leilighet.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vi har byttet parkett på soverommene og gang ved soverom. Samme stil som stue/kjøkken.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Etter info fra styret pågår det arbeid med utbedring med feil/mangler på deler av fasade som følger av Sintef Rapport.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95221217

Egenerklæringsskjema

Name
Didriksen, Sofie Olea

Date
2025-10-10

Identification

 Didriksen, Sofie Olea

Name
Nilssen, Mathias Magnus

Date
2025-10-08

Identification

 Nilssen, Mathias Magnus



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Didriksen, Sofie Olea
Nilssen, Mathias Magnus

10/10-2025
08:30:55
08/10-2025
13:19:32

BANKID
BANKID