



Velkommen til
Galnåsmyra 11B, 8022 Bodø

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Galnåsmyra 11B
8022 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 150 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 151 090,-
Andel fellesgjeld	kr	242 243,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 393 333,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 518,-

BRA/BRA-i	96 / 92 m ²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1977

Energimerke



Innholdsrik og familievennlig 4-roms leilighet over to plan, beliggende i et rolig og populært boligområde med lite trafikk. Boligen har en praktisk planløsning, gode oppbevaringsmuligheter og fine uteplasser.

I første etasje finner du gang, lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning samt bod. Kjøkkenet ble oppgradert i 2010 og fremstår som funksjonelt og tidsriktig. Stuen har en lun og hyggelig atmosfære med både vedovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse, og i tillegg har boligen terrasse på fremsiden - noe som gir gode solforhold og flere soner for uteopphold.

I andre etasje finner du gang, bad (oppgradert i 2010), tre gode soverom og bod. Planløsningen gir en fin fordeling mellom oppholdsrom og private soner.

Parkering på felles parkeringsplass med mulighet for lading av el-bil.

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

Galnåsmyra 11B, 8022 Bodø

Registerbetegnelse

Andelsnr. 1830 i GALNÅSMYRA BORETTSLAG, org.nr. 956293413, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 392 243,-
Prisantydning	kr	3 150 000,-
Andel fellesgjeld	kr	242 243,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 393 333,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 401 233,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 6 518,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, 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 inkluderer følgende:

Drift/vedlikehold kr. 6 208,-

Alarm Basis kr. 310,-

Borettslagets fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er på kr 63 565 059,- pr 02-02-2026

Renter og avdrag

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånummer: 97311632918, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 4.76% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 02.02.2026: 63 565 059

Andel av saldo: 242 244

Første termin: 22.12.2025Neste avdrag: 21.12.2026 (siste termin 22.11.2026)

3M Nibor + margin 0,54%

Forretningsfører NOBL informerer om at lånet skal refinansieres mot slutten av året. Tanken er at beboerne skal få forutsigbarhet, bare med lavere rente.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 2 107 181

Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 1 189 823

Sikringsordning

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må

betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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: 92 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 46 m²
BRA-e: 4 m²

2. etasje
BRA-i: 46 m²

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

3

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

Eierform

Andel

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

Boligtype

Leilighet

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass med mulighet for lading av el-bil.

Borettslagets eiendom

Gnr. 41, Bnr. 784, BODØ kommune.

Tomtestørrelse 71 673 m². iht. matrikkelrapport av Bodø kommune datert 02.02.2026

Byggeår

1977 ifølge kommunen.

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1. etasje

BRA-i 46 m²: Gang, stue, kjøkken

BRA-e 4 m²: Bod

2. etasje

BRA-i 46 m²: Gang, bad, tre soverom og bod

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder utvidelse av bad mot soverom og fjerning av vegg toalettrom for å få et større bad. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard

Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn!

Stue | Stor stue med gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Vedovn og ny varmepumpe. Gode møbleringsmuligheter. Utgang til en herlig platting på baksiden av boligen.

Kjøkken | Kjøkken modernisert i ca. 2010 av tidligere eier. Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Kitchenboard montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask.

Bad | Bad pusset opp av tidligere eier i ca. 2010. Deler av vegger er flislagt fra gulv tiltak, øvrige vegger (del av tidligere wc-rom) er malt trefiberplate, montert ned mot flislagt gulv med malt gulvlist. Himling malt gipsplate. Malt listverk. Gulv med varmekabler. Vegghengt innredning og vegghengt skap med speil. Badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom | Boligen har tre soverom.

Innvendige overflater | Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vannledninger | Vannrør av kobber. Ledningsnett er hovedsakelig som fra byggeår.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon | Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken. Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Varmesentral | Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank | 120L benkebereder plassert i kjøkkeninnredning, det er montert vannstopper under varmtvannstanken.

Elektrisk anlegg | Elektriske anlegget med automatsikringer og skrusikringer lokalisert i gang. Hovedsakelig skjult el-anlegg.

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

TG2 - Utvendig:

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG2 - Innvendig:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Overflater og innredning på kjøkken: Skapfront i hjørnet på overskap tar i sideliggende skapdør ved åpning.
- Overflater vegger og himling på bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflater gulv på bad: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet på badet er ujevnt, del av bad med wc er lavere en ved slukområdet. Det er lokalt fall rundt sluk, badekar og vask. Sluken ligger og nedsenket i gulvet.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Boligen har 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. 1 - Feil eller skader på bad/våtrom: Det er skade på fuge i gulvflis.

Pkt. 11 - Arbeid på vann og avløp:

1. Brederbytter. Arbeid utført av Varme & Bad AS i 2024.
2. Tilkobling av ny VVB. Arbeid utført av Steinar Andersen Elektriske AS i 2024.

Pkt. 13 - Arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner: Ventilator på kjøkkenet ble byttet i regi av tidligere eier da jeg flyttet inn. Arbeid utført av ukjent i 2024.

Pkt. 14 - Feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe: Pipe har dårlig trekk. Ingen pålegg da feier var på befaring i desember 2024.

Pkt. 17 - Arbeid på det elektriske anlegget: Montert ekstra stikkontakt på to av soverommene og i stuen ved TV. I tillegg er det montert ekstra koblingspunkt i taket på stue. Arbeid utført av Bodin Elektriske AS i 2024.

Pkt. 25 - Skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen: Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2024.

Pkt. 30 - Arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene: Platten på fremsiden ble utbedret sommeren 2025. Nytt dekke og gjerde mot veien. Arbeid utført av ufaglært i 2025.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Balkonger/terrasser | Terrasse ved adkomst til boligen og på baksiden. Imp.bord som dekke og rekkverk av spiler. Balkong ved adkomst har nytt dekke og rekkverk, fremstår i god stand. Dekke på baksiden er dekket av snø og lot seg ikke kontrollere.

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

Boligen har en sentral beliggenhet i bydel Hunstad, ca. 10 km øst for Bodø sentrum. Leiligheten har en god beliggenhet i feltet. Området er meget barnevennlig med lekeplasser i området og lite trafikkerte veier.

Borettslaget ligger i nærheten av barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skole, bibliotek, svømmehall, lysløype og turterreng. Det er gangavstand til Hunstadsenteret med vinmonopol, fiskebutikk, bakeri, apotek, frisør, sportsbutikk, møbelforretning mm. Nærmeste dagligvarehandel (Rema 1000) finner du innen 11 minutters gang fra bolig. For øvrig ligger Eurospar innen en gangavstand på ca. 13 minutter. Det er meget gode bussforbindelser til byen og gangavstand til togstasjon på Mørkved.

Området byr på fine rekreasjonsområder med kort vei til flere fasiliteter som fotballbane, idrettshall, klatrehall, svømmehall og Bodømarka som byr på flotte turstier, fjelltopper og fiskevann.

Adkomst

Internveien skal benyttes til på og avlevering av varer eller personer. Ikke til fast parkering. Parkering gjøres på en av borettslagets fellesparkering. Godt med oppstillingsplasser i borettslaget. Det er også montert elbil-ladere på enkelte plasser.

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

Hvitevarer og tilbehør

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Boligen har ferdigattest datert 27.04.1979. 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.

Det foreligger godkjente bygningstegninger. Bod og platting er ikke byggemeldt til kommunen og uten at nødvendig registrering. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk.

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

Internett- og tv-leverandør

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

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er Hunstad 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, vann og avløp.

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

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

kr 970 308,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 881 232,-.

Andel felles formue

kr 90 349,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 02-02-2026

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

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 oppdager 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 forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag: Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra avtalen. Den forkjøpsrettsberettigede trer inn i avtalen på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

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

Karina Mikalsen

Heftelser og servitutter

Rettigheter iflg. skjøte

Dagboknr.: 101887

Dato: 25.03.1976
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 107216
Dato: 25.10.1976
Bestemmelser vedr anlegg av parkeringsplass

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 815051
Dato: 07.10.2011
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101129
Dato: 20.02.1976
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 102742
Dato: 22.05.1980
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 382684
Dato: 29.05.2009
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettsshaverne 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

Galnåsmyra Borettslag:
Borettslaget består av 304 leiligheter og styreleder er Yulia Svistunova
Kontakt: styret@galnaasmyra.no

Dyrehold er tillatt med unntak av utekatter, og dyrehold skal skriftlig innmeldes til styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr 38 000 (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 19-02-2026.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 19.02.2026

Selgers egenerklæring, datert 02.02.2026

Boliginformasjon NOBL, datert 02.02.2026

Vedtekter, datert 20.06.2023

Husordensregler, datert 02.05.2000

Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025

Protokoll fra årsmøte 2025

Bygningstegninger, datert

Ferdigattest, datert 27.04.1979

Matrikkelrapport, datert 02.02.2026

Grunnkart, datert 02.02.2026

Kommuneplan, datert 16.06.2022

Reguleringsplan, datert 07.05.1987

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

If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400

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

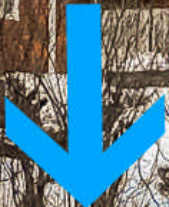
Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø

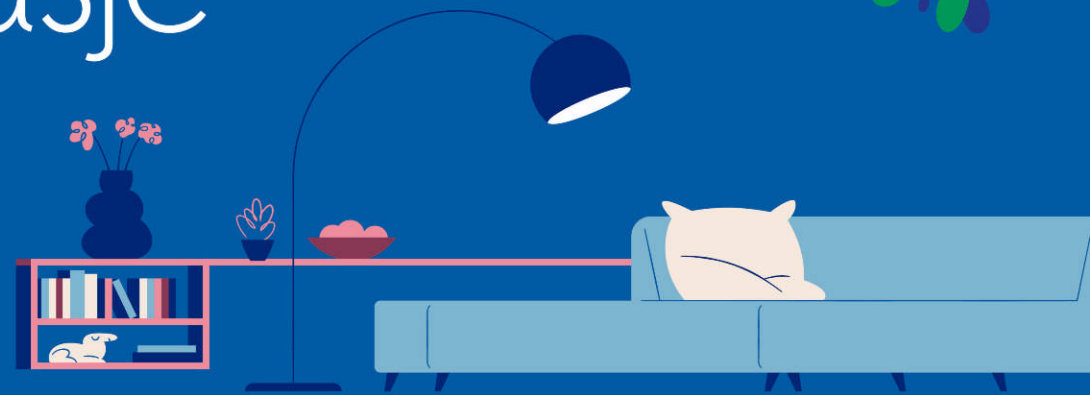
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







1. etasje





























10
Kupite na rok za besplatno
pomoć, popravu
i zamjenu dijelova

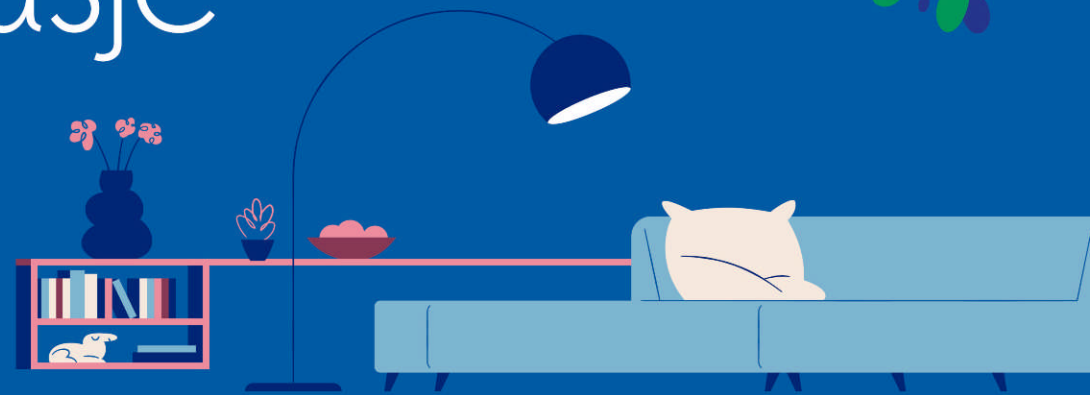








2. etasje























Uteområdet

















Plantegning



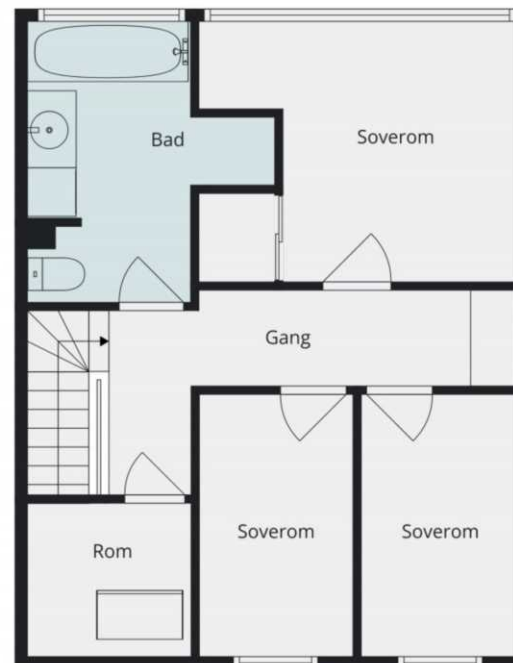
1. etasje

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.

Plantegning



2. etasje

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

 Galnåsmyra 11B , 8022 BODØ

 BODØ kommune

 gnr. 41, bnr. 784

 Andelsnummer 1830

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 21395-1261

Referansenummer: VX9108

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, forhåndtakster, 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

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 forberedt.

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-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 betong mot grunnen, yttervegger av mur og trekonstruksjoner, kledd med stående tømmerkledding. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende tettesjikt.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med en del innvendig og utvendig modernisering. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. 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](#)

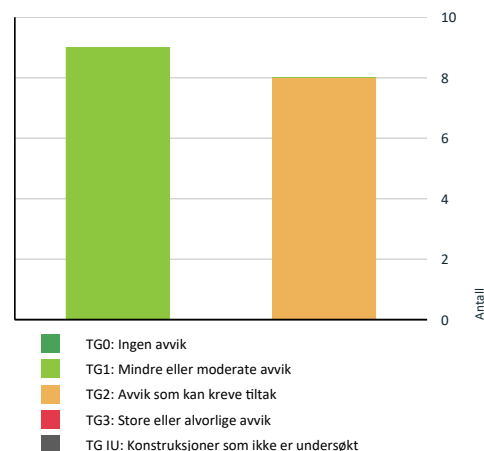
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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.

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skapfront i hjørnet på overskap tar i sideliggende skapdør ved åpning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Fallet på badet er ujevnt, del av bad med wc er lavere en ved slukområdet. Det er lokalt fall rundt sluk, badekar og vask. Sluken ligger og nedsenket i gulvet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. [Gå til side](#)

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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, taker og isolasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

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:

2024 Varmtvannsbereder byttet – Varme & Bad AS.
2024 Tilkobling av ny varmtvannsbereder – Steinar Andersen Elektriske AS.
2024 Kjøkkenventilator byttet (i regi av tidligere eier) – firma ukjent.
2024 Elektrisk arbeid med montering av ekstra stikkontakter på to soverom og i stue, samt ekstra koblingspunkt i tak i stue – Bodin Elektriske AS.

2025

2025 Platting på fremsiden utbedret med nytt dekke og nytt gjerde mot vei (egeninnsats).

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved adkomst til boligen og på baksiden. Imp.bord som dekke og rekkverk av spiler.

Balkong ved adkomst har nytt dekke og rekkverk, fremstår i god stand. Dekke på baksiden er dekket av snø og lot seg ikke kontrollere.

Tilstandsrapport

INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er ikke foretatt røyktest av pipe og ildsted. Vurderingen er kun basert på visuell observasjon på tilgjengelige overflater.

TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder, det er tegn til at det er lagt flis over eldre vinylbelegg på gulv.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell er målt til 10mm fra flis ved sluk mot døråpning. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Sluken er nedsenket direkte fra opphøyde fliser. Flis ved dør er på et lavere punkt en flisen ved sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på badet er ujevnt, del av bad med wc er lavere en ved slukområdet. Det er lokalt fall rundt sluk, badekar og vask. Sluken ligger og nedsenket i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På sikt bør fallforhold utbedres for å sikre en sikker konstruksjon etter dagens krav.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det ser ut til å være benyttet fugemasse fra flis ned til sluk, det vil være risiko for at denne sprekker med tiden. Det kan ikke påvises type membran som eventuelt er benyttet.

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:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, felles avtrekkssystem fra bygget.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner grenser mot yttervegg eller murvegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Kitchenboard montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integrrert komfyr, plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapfront i hjørnet på overskap tar i sideliggende skapdør ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenfront bør justeres.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Ledningsnettet er hovedsakelig som fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

TO 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Det anbefales på generelt grunnlag å følge leverandørens service intervaller for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Varmtvannstank

120L benkebereder plassert i kjøkkeninnredning, det er montert vannstopper under varmtvannstanken.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

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.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977 Anlegget er modernisert med tiden, det kan ikke utelukkes at det gjenstår komponenter fra byggeår.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Under dagens eier, det kan ikke redegjøres for arbeider utført under tidligere eiere.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

For arbeider under dagens eier.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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 og skrusikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

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).



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende dokumentasjon på radonspærre og/eller radonmåling medfører usikkerhet rundt radonnivå i boligen

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

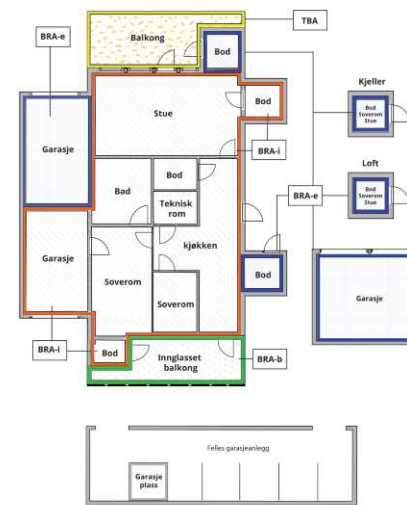
Hva er måleverdig areal?

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 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.



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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46	4		50	
2. Etasje	46			46	
SUM	92	4			
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken	Bod	
2. Etasje	Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

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 godkjennelse 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 ikke tegninger
Kommentar: 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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
Kommentar: Se oversikt under tilbygg/modernisering og egenerklæringskjema

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)
	90	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	41	784		0	71673.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Galnåsmyra 11B

Hjemmelshaver

Galnåsmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GALNÅSMYRA BORETTSLAG	956293413			Mikalsen Karina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1830

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne eiendom beliggende i Galnåsen. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nabolaget 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

Tomten er felles for borettslaget og er bestående av asfalterte veier, lekeplass, plen, beplattung og bygningsmasse. Tomten er flat rundt andelen men skrående terreng øvrig.

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

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 spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal slitasjeegrad: 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

Karina Mikalsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Galnåsmyra 11B

8022 BODØ

1804-41/784/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det er skade på fuge i gulvflis.

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

• 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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Varme & Bad As

Beskrivelse av arbeidet: Brederbytte

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Steinar Andersen Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av ny VVB.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ventilator på kjøkkenet ble byttet i regi av tidligere eier da jeg flyttet inn.

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

• **Ja**

Pipe har dårlig trekk. Ingen pålegg da feier var på befaring i desember 2024.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Bodin Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ekstra stikkontakt på to av soverommene og i stuen ved TV. I tillegg er det montert ekstra koblingspunkt i taket på stue.



Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2024.

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?



• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Platten på fremsiden ble utbedret sommeren 2025. Nytt dekke og gjerde mot veien.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot R robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 1 av 2

Galnåsmyra Borettslag	Vår ref.:	56/40
Galnåsmyra 11 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
8022 BODØ	Eiere:	Karina Mikalsen
Organisasjonsnr: 956 293 413	Andelsnr:	1830

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 518
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader: Drift/vedlikehold	6 208
Tilleggsytelser: Alarm Basis	310

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	242 243	Gjeld siste årsoppg.:	242 915
Klient ajourf. lån:	63 565 059	Klient gj. s. årsoppg.:	63 741 447

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 97311632918, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 4.76% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 02.02.2026: 63 565 059

Andel av saldo: 242 244

Første termin: 22.12.2025Neste avdrag: 21.12.2026 (siste termin 22.11.2026)

3M Nibor + margin 0,54%

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Yulia Svistunova
Adresse:	Reitmyrveien 38 B
Postnr/-sted:	8022 BODØ
Telefon:	Mob.: +4748635893
E-post:	firmapost@gmb.as

5: Restanse felles kostnader pr. 02.02.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	90 349	Gjeld:	242 915	Andre inntekter:	2 910
		Utgifter:	13 127		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	61 200
Andelsnr:	1830	Partialobligasjonsnr:	1830

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976
Gårds/bruksnr:	41/1437, 41/1438, 41/1503, 41/784
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	80348.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588695
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1977	Første innflytting:	01.01.1977
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot R robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 2 av 2

Galnåsmyra Borettslag	Vår ref.:	56/40
Galnåsmyra 11 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
8022 BODØ	Eiere:	Karina Mikalsen
Organisasjonsnr: 956 293 413		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	1
Ansiennetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

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.

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Galnåsmyra Borettslag

Torsdag 13.11.2025, kl. 08:00 Sted: Digital avholdelse via min side på Nobl sin portal

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling.

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamling. 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 eller styret.

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

- **Generalforsamling vil være åpen for avstemming på "Min side" fra torsdag 13.11.25 kl. 08:00 til torsdag 13.11.25 kl. 20:00.**
- Når generalforsamling åpnes for avstemming vil andelseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Andelseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Ekstraordinær generalforsamling Galnåsmyra borettslag» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil andelseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver andel som kan avgi stemme. Dersom en andel har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av andelen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når årsmøtet 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.
- Dersom en andelseier ikke har mulighet til å delta på årets årsmøte elektronisk, kan man henvende seg til styret for å delta med avkryssingsskjema.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Yulia Svistunova velges som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges som sekretær

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Inger-Louise Dølvik velges til å signere protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. Sak fra styret - Flytting av eksisterende lån fra Nordea til Danske Bank

Styret har i møte 13.10.2025 besluttet å flytte borettslagets eksisterende lån fra Nordea til Danske Bank.

Årsaken er at Danske Bank tilbyr bedre rentevilkår (Nibor 3 mnd + 0,54).

Viktig presisering:

Dette gjelder **kun flytting av eksisterende lån**, ikke opptak av nytt lån. Lånebeløp forblir uendret. Endringen vil derfor **ikke ha økonomisk konsekvens for andelseierne**, men vil gi borettslaget lavere rentekostnader.

Etter borettslagsloven § 8-9 krever endring av låneavtale og prioritetsforhold godkjenning fra generalforsamlingen med minst to tredjedeler av stemmene.

Forslag til vedtak: Eksisterende lån flyttes fra Nordea til Danske Bank i tråd med styrets vedtak av 13.10.2025.

Borettslagets opprinnelige borettsinnskudd gir prioritetsfravik til fordel for gjeld tatt opp i Danske Bank NUF (1. prioritet).

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Galnåsmyra Borettslag

Tirsdag 29.04.2025, kl. 18:00 Sted: Myrstua

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.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kjell-Arne Mathisen
Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik
Styremedlem, Elin Eide
Styremedlem, Jan Bjerck-Pettersen
Styremedlem, Yulia Svistunova
Varamedlem, Oddrun Mollan
Varamedlem, Julie Rognmo Kristiansen
Varamedlem, Alexandre Logounov
Varamedlem, Kirsti Fjelde

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Søknad om oppføring av utebod i Reitmyrveien 34 A

Søknad om tiltak i Reitmyrveien 34 A.

Vedlagte tegninger viser planlagt oppføring av utebod og fullføring av platt over arealet mellom bygningen og Reitmyrveien. Uteboden er planlagt å bli 6 kvm.

Forslag til vedtak: Galnåsmyra borettslag tillater oppføring av utebod på 6 kvm. og fullføring av platt over arealet mellom bygningen under verandaen og Reitmyrveien.

Styrets innstilling: Galnåsmyra borettslag tillater oppføring av utebod på 6 kvm. og anlegg av platting over arealet mellom utebod og Reitmyrveien, forutsatt ramme-/igangsettelsestillatelse fra byggesak i Bodø kommune. Tillatelsen sendes til styret. Vedlikeholdet av oppført bygg påfaller andelseier. Tilgjengelig utnyttelsesgrad for Galnåsmyra borettslag er 2.100 kvm.

6.2 Utarbeidelse av fargepalett til Galnåsmyra borettslag

Ærede generalforsamling. Vi fortjener å bo i et fargerikt og gledespredende borettslag! Folkene som bor her bidrar selvsagt til dette, misforstå meg rett, men dette bør gjenspeiles i det ytre. Per i dag har vi malt over 300 boenheter på rekke og rad i en farge som jeg liker å si at «går i ett med himmelen og asfalten på en gjennomsnittlig gråværsdag (les passe deprimerende)». Og disse dagene har vi jo noen av i løpet av året. Jeg syns vi fortjener bedre. Og som Nord-Norges største (?) borettslag syns jeg også vi bør stille oss selv noen krav til estetikk, for selv om det ikke er noe galt med den lys grå fargen i seg selv, vil jeg påstå at over 300 enheter i den samme lys grå utgjør en massiv visuell inngripen i omgivelsene. Kanskje ikke helt uventet viser også forskning at både humør og generell trivsel påvirkes av fargene vi omgir oss med. (Og sikkert boligprisene også.)

Jeg vil derfor ta til orde for at det utarbeides en fargepalett, eller et sett med paletter, som vi kan benytte når vi skal male fasadene våre for fremtiden. Denne/disse må gjerne inkludere både dører og gjerder. Jeg ønsker at fargepaletten/e for vårt fine borettslag skal bidra til en visuell variasjon og en helhet som oppleves både harmonisk og interessant, med både varme og kalde fargenyanser. Den kan gjerne også ta høyde for historiske fargepaletter. Jeg bidrar gjerne til arbeidet, men vil anbefale at man benytter fargeekspertise (arkitekt, fargekonsulent etc.) for å sikre at vi får et godt gjennomarbeidet og helhetlig uttrykk som fungerer godt til alle årstider og i all slags vær, til glede for stor og små beboere, gjester, naboer og forbipasserende.

Forslag til vedtak: Saken godkjennes, og styret bes innhente tilbud fra aktuelle tilbydere (for eksempel arkitekt/fargestudio/fargekonsulent) for å utarbeide forslag til fargepalett(er) for Galnåsmyra

borettslag, med målsetting om å skape et imøtekommende, innbydende og trivelig uttrykk som passer til Bodø, nabolaget og omgivelsene våre.

Styrets innstilling: Styret vil ikke å prioritere kostnader til utarbeidelse av fargepalett for Galnåsmyra borettslag, da vedlikehold av vegg for vegg er under planlegging.

6.3 Parkering og ventil

Jeg flyttet inn i galnåsmyra 44a 29 november. Ser at mange naboer har parkering ved sine leilighet. Ønsker å selv kunne parkere inntil min leilighet ved å ta bort en del av gjerdet slik at jeg får rygget inn til leiligheten min. Jeg vil da fjerne en del av nåværende plattning og erstatte med grus for parkering. Jeg har målt opp og bilen vil ikke være i konflikt med veien. Vil også sette opp en levegg mot vei slik flere av naboer har gjort. Jeg har også et kjøkken med kullfilter ventilator. Kjøkkenet står mot yttervegg. Ønsker montere ventil ut og få ventilere luften fra ventilatoren ut istedenfor i kullfilter. Dette ved å lage åpning i muren og sette inn ventil. Legger ved link til annonsen av leiligheten så dere ser hvordan leiligheten ser ut : <https://www.finn.no/367124951>

Forslag til vedtak: Fjerne nåværende gjerde for å gi plass til å rygge inn bilen. Sette opp en levegg mot vei slik flere av naboene har gjort. Gruse oppkjørsel der plattning tas bort. Ventil vil bli utført av faglært

Styrets innstilling: Tillatelse til parkering fra andelseiere som ikke særskilt behov som forflytningshemmede, kan ikke tillates etter husordningsreglene. Søknaden om parkering ved Galnåsmyra 44 A avslås.

Ventilasjon: Søknad om dirkete avkast direkte fra kjøkken og ut gjennom vegg fra ventilator, oversendes til styret til behandling.

6.4 Kartlegging av behov for elbillading

Behovet for elbillading ble konstatert basert på ladestatistikk fra elbilladere helt i enden av Galnåsmyra. Denne statistikken tror jeg er misvisende, da flere ville brukt laderne om de var mer tilgjengelig.

Selv gikk vi til innkjøp av elbil, der et av argumentene for kjøpet var at nettopp elbillading skulle etableres, med mulighet for kjøp av fast plass.

Jeg tror beslutningen som ble tatt på et møte i høst, der det ble besluttet å utsette utbyggingen av elbilladere, var forhastet og basert på bruken hos en potensielt liten andel beboere.

Jeg har derfor laget eksempler på Spørreundersøkelse der det bedre kan kartlegges behovet for elbillading i Galnåsmyra.

Forslag til vedtak: Spørreundersøkelse Eksempel 1:

<https://forms.gle/3TXQHW1Wks6gXFu59>

Eksempel 2 på en kortere spørreundersøkelse:

<https://forms.gle/ujZSSGV7rRdrbrvf7>

Styrets innstilling: Styret vil ikke å prioritere kostnader til utarbeidelse av fargepalett for Galnåsmyra borettslag, da vedlikehold av vegg for vegg er under planlegging.

6.5 Boddør

Hei har tenkt å isolere og bytte dør til utebod slik at ikke snø og regn kommer inn. Tenkte bytte til vanlig ytterdør for bod. Planlagt gjort i løpet av sommerhalvåret. Gjelder galnåsmyra 44a

Forslag til vedtak: Arbeid blir gjort av snekkerkyndig.

Styrets innstilling: Saken oversendes til styret for behandling.

6.6 Sak innmeldt fra Oddrun Mollan

Ad. Parkering forflytningshemmede!

Personer med bevis for forflytningshemmede, henvises til eksisterende HC plasser. Det gies ikke anledning til å opprette private parkeringsplasser, da vi har alt for få parkeringsplasser.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Vedtaket fra ordinær generalforsamling 30.04.2024, om at Hilde Veigård tildeles egen HC plass på parkeringsområde B, omgjøres.

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: _____

Rapport fra styret – «årsmelding»

Rapporten gjelder for valgperioden mellom ordinær generalforsamling 2024 til 2025
Om Galnåsmyra Borettslag

Galnåsmyra Borettslag har 304 leiligheter. Borettslaget ligger i et barnevennlig område. Galnåsmyra har tre store lekeplasser og fine fellesområder. Lekeplassene er nylig restaurert. Borettslagets organisasjonsnummer er 956 293 413. Nobl er forretningsfører.

Styret har etter ordinær generalforsamling 30.04.2024 bestått av: Styrets leder: Kjell-Arne Mathisen. Nestleder: Yulia Svistunova. Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand, , Inger-Louise Dølvik, Elin Eide og Jan Bjerck-Pettersen. Varamedlem: Oddrun Mollan, Alexandre Logounov, Kirsti Fjelde og Julie Rognmo Kristiansen.

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Styret styremøter: 13.05.2024, 03.06.2024, 24.06.2024, 02.09.2024, 23.09.2024, 07.10.2024, 21.10.2024, 04.11.2024, 18.11.2024, 02.12.2024, 16.12.2024, 20.01.2025, 20.02.2025, 24.03.2025, 07.04.2025, vært avholdt 15 styremøter hvor i alt 79 protokollerte saker har vært behandlet.

Referat fra styremøter ligger på <https://www.galnaasmyra.no/nb/styreprotokoller/>

med følgende saker i perioden:

- Styret har behandlet Galnåsmyra Borettslaget sitt budsjett og regnskap.
- Styret har besluttet vedlikehold av vegg for vegg av bygning i Hunstadveien 107-111, samt bytte av takdekke, ved innleie av Fagerheim Bygg AS. Vedlikeholdet er del av vedlikeholdet vegg for vegg. Fagerheim Bygg AS har vedlikeholdt, etterisolert bygningen med 6 leiligheter. Bordkledningen er ferdig grunn, malt 2 strøk med Drygolin Nordic Ext. Empire. Utgiften er kr 2.015.083 inkl. mva. Dette tiltaket er innenfor vedlikholdsbudsjettet.
- Byggcon AS v/Ståle Limstrand er engasjert for å fastsette energiklasse etter vedlikeholdet og utføre tilstandsvurderinger av bygningene. Formålet med tilstandsvurderingen er å kunne prioritere hvilken bygninger som vedlikeholdes først. Enova har gitt tilskudd med inntil kr 200.000, 50 % av kostnadene.
- Fagerheim Bygg har byttet taktekke på uteboder som har hatt lekkasje. Vinduer, verandadører og ytterdører har blitt byttet der disse har vært defekt og bytte har vært nødvendig.
- GK Norge har vedlikeholdt ventilasjonsmotorer som er plassert på taket av bygningene.
- Kontrakt med Verisure er fornyet og gjelder for 5 år. Verisure har montert nye branndektorer og byttet hovedenheten for bredbånd i leilighetene. Nye brannvarslere er vedlikeholdsfrie i 10 år. Hovedenheten oppgraderer fra 2 g nettet.
- Fjerning av vegetasjon er utført av Silvanord til å fjerne trær og stubbfrest i borettslaget. Vegetasjon som hang over parkeringsplass B er fjernet. Stubber i Reitmyrveien ved lekeplassen mot ringen er fjernet. Ved HC plassen i Hunstadveien, Hunstadveien 146 og området ble flere seljer/rogn fjernet, samt 3 stk. bjørk. I skråningen mot Hunstadringen, nedenfor Hunstadveien 170 ble seljer fjernet og røtter stubbfrest.
- Frem Bodø har revet gapahuken som sto oppført ved lekeplassen i Ringen. Taket og takkonstruksjon led av svikt.

- Bodø kommune har utført kontroll av lekeapparater og tilbehør på lekeplasser. Anleggsgartnermester Svein-Erik Johansen AS har reparert og vedlikeholdt de avvik rapporten avdekket.
- Bodø Energi har levert og montert 2 stk. ladestolper med 4 ladere for el-bil, på parkeringsplass C1.
- Anleggsgartnermester Svein-Erik Johansen AS har fjernet vegetasjon og renset frem asfalten under trappa på parkeringsplass B. Trappa ned til parkeringsplass A er reparert.
- Styret har inngått avtale med andelseier for å få mere areal til veiformål. Gjerdet ble flyttet og nytt gjerde ble satt opp av borettslaget.
- Øvrig vedlikehold
 - Utdelt maling til andelseierne for maling av borettslagets bygning.
 - Drygolin Nordic Ext. Empire 9 l. 24 spann
 - Drygolin Nordic Ext. Base 9 l. 37 spann.
- Styret har ivare tatt målet om å holde kostnader nede. Ivare tatt borettslaget med å ha en stabil og god økonomi. For å ikke bruke oppsparte midler, og på bakgrunn av forventet økning i vedlikeholdskostnader, er felleskostnader økt med 4,0 % fra 01.01.2025.
- Behandling av flere forsikringssaker.

Henvendelser fra andelseiere har blitt besvart med e-post og mobil. Styretelefonen har vært betjent av nestleder. Øvrige styremedlemmer har svart på direkte telefonhenvendelser fra andelseiere.

HMS-arbeid:

- Avtalen med Verisure ivaretar brann- og innbruddsvarsling. Andelseierne mulige valg for vedlikeholdsfrie røykvarslere, elektronisk lås som fjernstyres ved brann/innbruddsikring.
- Bruk av Propely, borettslagets dataverktøy for boligforvaltning.
- Nye brannslukningsapparat er innkjøpt av Teknisk-Service AS, Tromsø og utlevert til den enkelte andelseiere/tilkjørt leilighetene.

Styrets honorar

Styreleder betales i lønn kr 93.333 pr. år, nestleder 73.333 pr. år og øvrige styremedlemmer kr 58.333 pr. år.

Styrets planer fremover

- Vedlikehold av bygninger vegg for vegg. Vedlikehold av uteboder.
 - Tilbud er innhentet fra Fagerheim Bygg for vedlikehold av vegg for vegg av bygning i Galnåsmyra 1-3 og Galnåsmyra 44-48. Kostnaden er ca. som Hunstadveien 107-111.
 - Byggcon AS har levert tilstandsvurdering av bygningene. Formålet er at borettslaget skal kunne prioritere rekkefølgen av vedlikehold for bygning.
- Forbedret Vintervedlikehold
 - I vårt engasjement for å opprettholde et trygt og velfungerende boligmiljø for våre beboere, har styret i år gjennomgått vintervedlikeholdet i borettslaget. Vi har identifisert muligheter for forbedring og er i aktiv dialog med vår tjenesteleverandør for å sikre en fortsatt effektiv og pålitelig vinterdrift i neste sesong.

- Parkering og Elbil-lading
 - Når det gjelder parkeringssituasjonen, erkjenner vi utfordringene som har oppstått, og vi jobber målrettet med å finne løsninger. Styret utforsker flere mulige tiltak som inkluderer lademuligheter for elbil, og vi har som mål å implementere praktiske løsninger som møter beboernes behov. Vi vil fortsette å holde beboerne oppdatert med fremgang og status for begge disse initiativene.
- Ivareta HMS for borettslaget

Beboermøter

Styret har avholdt 2 beboermøter, den 10.12.2024 og 07.04.2025.

Referat fra beboermøte ligger på <https://www.galnaasmyra.no/nb/beboermoter/>

Forsikringsavtale

Galnåsmyra Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med eget polisenummer. Nobl skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Styret, 7. april 2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		18 160 056	17 573 616	18 160 639	18 887 065
Leieinntekt lokaler		21 300	27 215	20 000	20 000
Strøm elbil		61 968	34 048	20 000	40 000
TV/Internett		0	1 820 352	0	0
Alarm		1 092 370	1 090 360	1 083 456	1 094 172
Andre driftsinntekter		2 600	0	0	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	12	6 100	0	0	0
SUM INNETEKTER		19 344 394	20 545 591	19 284 095	20 041 237
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	83 132	98 837	91 471	100 470
Styreonorar	2	411 846	384 189	400 000	400 000
Kontingent	3	122 560	122 560	122 560	122 560
Revisjonshonorar	4	46 506	44 000	45 760	48 200
Forretningsførerhonorar		510 720	612 621	510 700	527 574
Løpende kontrakter	5	1 988 483	3 596 415	1 685 500	1 803 715
Andre honorar og innleide tjenester	6	146 442	217 438	0	145 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	4 143 686	4 271 601	5 930 000	5 105 000
Forsikring	8	1 377 583	1 352 776	1 392 000	1 638 177
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	4 786 924	4 538 578	5 030 800	5 254 200
Energi		95 516	66 385	58 000	70 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	6 099	0	0
Felleskostnader	10	127 916	88 708	140 000	140 000
Andre driftsutgifter	11	193 306	67 127	225 750	175 875
Avskrivning driftsmidler	12	267 260	205 987	145 680	267 260
SUM KOSTNADER		14 301 881	15 673 320	15 778 221	15 798 031
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		5 042 514	4 872 271	3 505 874	4 243 206
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		694 459	524 090	500 000	500 000
Rentekostnader		3 629 792	3 199 044	3 770 674	3 553 383
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-2 935 333	-2 674 954	-3 270 674	-3 053 383
ÅRSRESULTAT		2 107 181	2 197 317	235 200	1 189 823

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	66 984 971	66 984 971
Rehabilitering/påkostning	13	19 591 389	19 591 389
Andre driftsmidler	12	2 503 811	2 626 685
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		89 080 171	89 203 046
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		284 849	284 855
Forsikringsbetalt forsikring		1 617 735	1 358 299
Kundefordringer		139 095	161 662
Andre fordringer		0	4 970
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 115	1 115
Bankinnskudd	14	21 119 208	19 267 006
Sum omløpsmidler		23 162 002	21 077 907
SUM EIENDELER		112 242 173	110 280 953

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		30 400	30 400
Annen egenkapital		27 809 177	25 701 997
Sum egenkapital	15	27 839 577	25 732 397
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Lån andre banker	16	64 756 836	66 018 306
Borettsinnskudd	17	16 116 600	16 116 600
Sum langsiktig gjeld		80 873 436	82 134 906
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 542	17 338
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	-81
Leverandørgjeld		3 338 290	1 977 342
Refusjon/utlegg		0	237
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		46 240	51 618
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 549	3 549
Påløpne renter		8 917	284 432
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		117 621	79 217
Sum kortsiktig gjeld		3 529 160	2 413 650
Sum gjeld		84 402 596	84 548 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	18	80 873 436	82 134 906

Sted: _____, dato: _____

Kjell-Arne Mathisen
Styreleder

Inger-Louise Dølvik
Styremedlem

Yulia Svistunova
Styremedlem

Knut Håvard Krokstrand
Styremedlem

Jan Bjerck-Pettersen
Styremedlem

Elin Eide
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	18 664 257	19 875 576
B. Endring disponible midler		
Arets resultat	2 107 181	2 197 317
Tilbakeføring avskrivninger	267 260	205 987
Kjøp / salg anleggsmidler	-144 386	-1 918 826
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 261 470	-1 695 798
B. Årets endringer disponible midler	968 585	-1 211 319
C. Disponible midler UB	19 632 842	18 664 257
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	23 162 002	21 077 907
- Kortsiktig gjeld	-3 529 160	-2 413 650
Disponible midler	19 632 842	18 664 257

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift. Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn	34 793	34 793
5020 Feriepenger	3 549	3 549
5050 Honorar	8 295	24 885
5400 Arbeidsgiveravgift	35 940	35 066
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	280	280
5435 Yrkesskadeforsikring	275	264
Sum	83 132	98 837

Borettslaget har en fast ansatt. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	411 846	384 189
Sum	411 846	384 189

Styrehonorar utbetales kvartalsvis og er i henhold til vedtak på siste generalforsamling.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	122 560	122 560
Sum	122 560	122 560

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	46 506	44 000
Sum	46 506	44 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	0	1 240	3 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	397 868	611 440	355 000	366 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	1 452	13 030	0	0
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	103 160	99 672	107 700	106 565
6780 Kontrakter diverse	1 403 622	335 876	1 069 800	0
6780 Ventilasjon	0	0	150 000	150 000
6780 Vakt hold/brannsikring	0	538 368	0	1 174 800
6780 Kabel-tv/internett	82 380	1 996 789	0	6 350
Sum	1 988 483	3 596 415	1 685 500	1 803 715

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	2 007	42 625
6730 Honorar for teknisk rådgivning	144 436	166 438
6790 Annen fremmed tjeneste	0	8 375
Sum	146 442	217 438

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	203 796	59 104
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 583 383	3 405 061
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 348	141 151
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	216 829	567 230
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	5 956
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	135 330	93 100
Sum	4 143 686	4 271 601

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	1 358 299	1 320 338
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	19 284	32 438
Sum	1 377 583	1 352 776

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 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	2 555 954	2 282 329	2 510 000	2 863 000
6320 Renovasjon	1 331 844	1 205 671	1 470 800	1 492 000
7760 Eiendomsskatt	899 126	1 050 126	1 050 000	899 200
Sum	4 786 924	4 538 578	5 030 800	5 254 200

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	120 000	74 044
6390 Sosialgruppe	7 916	14 664
Sum	127 916	88 708

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	143 685	403
6800 Kontorrekvisita	9 473	9 522
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	6 210	5 498
6890 Annen kontorkostnad	1 393	10 165
6900 Elektronisk kommunikasjon	10 208	9 472
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 140	7 360
7420 Gave, fradragsberettiget	5 610	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	9 817
7740 Øredifferanser	-6	1
7770 Bank og kortgebyrer	7 795	6 221
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 299	2 350
7772 Andre gebyrer	69	633
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	5 685
Sum	193 306	67 127

Note 12 - Andre driftsmidler

	Kopimaskin	PC til styret	Varmepumpe Myrstua	Bord Myrstua	Stillasje	Laserskriver
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 875	39 962	34 750	21 722	48 345	48 628
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 875	39 962	34 750	21 722	48 345	48 628
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 875	39 962	34 750	21 722	48 345	20 261
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	28 366
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	9 725
Anskaffelsesår :	2017	2019	2008	2007	2007	2022
Antatt levetid i år :	3	3	5	5	5	5

	Søppel under bakken	Støyvegg	Søppelannlegg	Søppelannleg	Støyvegg	Vaktmesterbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 281 609	359 375	662 303	743 750	512 773	135 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 281 609	359 375	662 303	743 750	512 773	135 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	897 125	149 740	41 394	46 484	94 008	135 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	384 484	209 636	620 909	697 266	418 765	0
Årets avskrivninger :	64 080	71 875	33 115	37 187	51 277	0
Anskaffelsesår :	2011	2022	2023	2023	2023	2011
Antatt levetid i år :	20	5	20	20	10	6

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 957
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 957
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 957
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	4

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid. Kostnader til ladeanlegg kr. 144 386,25 er bokført i balansen men er ikke registrert i eiendelsregisteret ennå eller startet avskrivning i påvente av resten av kostnadene som kommer i 2025.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år: 1977	
Kostpris 1977	59 717 000
Etablering Kabeltv/telefonanlegg	7 244 120
Rehabilitering / påkostning	18 404 532
Tomt gnr 41/1503 og 4	23 851
Støttemur, asfaltering, fartsdumper, støyskjerm	512 409
Oppgradering lekeplass 2016	674 448
Bokført verdi pr. 01.01.	86 576 360
Bokført verdi pr. 31.12	86 576 360

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 14 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	21 017 163	18 823 925
1931 6428.05.18504	4 906	5 001
1932 6428.05.08703	44 875	381 116
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	44 449	49 392
1960 Konto 1503 81 21143	7 815	7 573
Sum	21 119 208	19 267 006

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

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	25 701 997	23 504 679
Årets resultat	2 107 181	2 197 317
Egenkapital pr. 31.12	27 839 577	25 732 397

Note 16 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Nordea Bank AS (publ)
	filial i Norge
	Bygninger
Lånenummer:	60308118862
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.28 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	82 077 705
Lånesaldo 01.01:	66 018 306
Avdrag i perioden:	1 261 470
Lånesaldo 31.12:	64 756 836
Saldo 5 år frem i tid:	56 912 851

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	52	247 236	12 856 272
	70	246 785	17 274 950
	70	246 035	17 222 450
	74	164 023	12 137 702
	28	158 546	4 439 288
	10	82 612	826 120

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 56 912 851,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd**2024**

2280 Borettsinnskudd	16 116 600
Sum	16 116 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 80 873 436,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 86 576 360,-.

Resultat og balanse med noter for Galnåsmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Galnåsmyra Borettslag

Styreleder	Kjell-Arne Mathisen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Elin Eide (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jan Bjerck-Pettersen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Inger-Louise Dølvik (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Yulia Svistunova (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Knut Håvard Krokstrand (sign.)	01.04.2025



KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodo

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

Til generalforsamlingen i Galnåsmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Galnåsmyra Borettslags 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
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

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)

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

2025-04-03 17:57:47 UTC



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 tilstizjenesleverandør.

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.

Innstilling fra valgkomiteen 2025

I tråd med vedtak i generalforsamling 2024 har valgkomiteen undersøkt mulighet og mulige eksterne styreledere.

Styret har i 2024-2025 bestått av:

Leder: Kjell Arne Mathisen - på gjenvalg
Nestleder: Yulia Svistunova - ikke på valg
Styremedlem: Elin Eide - ikke på valg
Styremedlem: Jan Bjerk Pettersen - ikke på valg
Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand - på gjenvalg
Styremedlem: Inger-Louise Dølvik - på gjenvalg

Vara:

1. Alexandre Logounov - ønsker gjenvalg
2. Oddrun Mollan - ønsker ikke gjenvalg
3. Kirsti Fjelde - ønsker gjenvalg
4. Julie Rognmo Kristiansen - ønsker ikke gjenvalg

Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling: Yulia Svistunova

Sittende styreleder Kjell Arne Mathisen ønsker gjenvalg.

Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller:

1. Knut Håvard Krokstrand
2. Inger- Louise Dølvik
3. Marita B. Pettersen

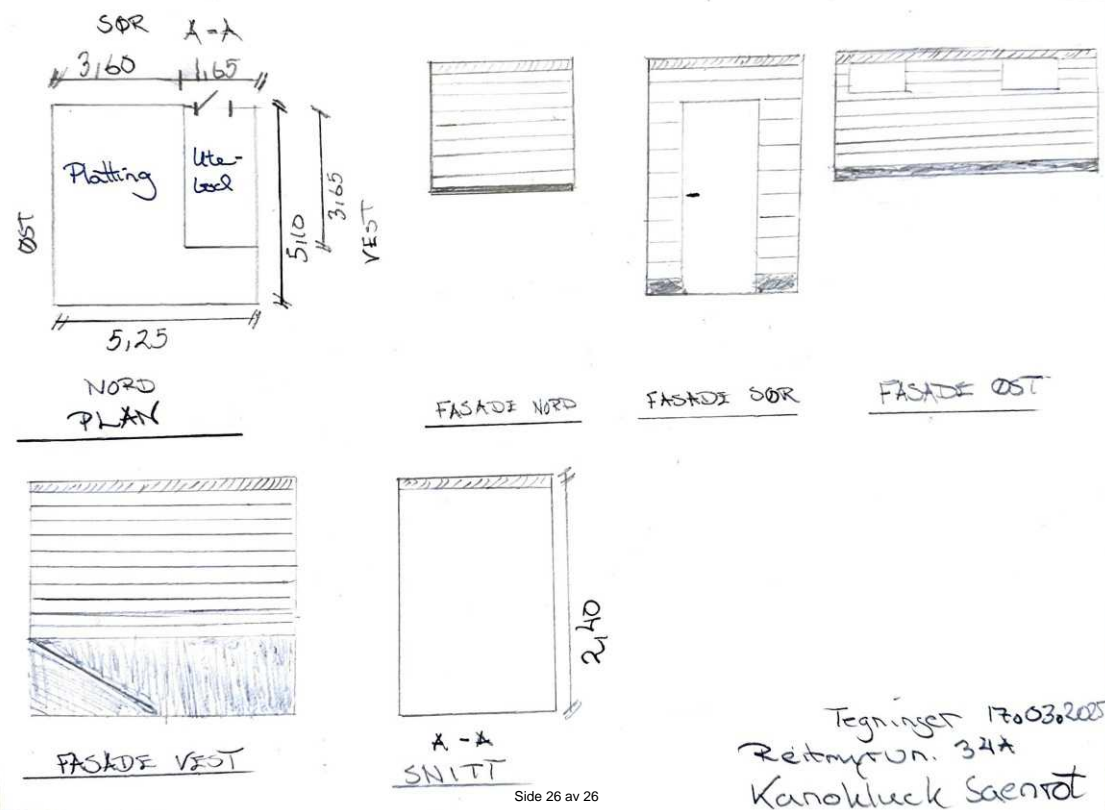
Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller:

1. Kirsti Fjelde
2. Christer Olsen
3. Tiril Losvik
4. Alexandre Logounov

Forslag til valgkomité 2025-2026

1. Cathrine Albrigtsen
2. Elisabeth Tobiassen
3. Lillian Juliet Lund
4. Victoria Hansen
- 5.



Side 26 av 26

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Galnåsmyra Borettslag tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 68 stemmer for, 5 stemmer blankt.

1.2 Valg av sekretær/referent

Fom. sak 1.2 har fire andelseiere forlatt møtet, det er nå totalt 69 stemmeberettigede tilstede i møtet

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 64 stemmer for, 5 stemmer blankt.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Fom. sak 1.3 har en andelseier forlatt møtet, det er nå totalt 68 stemmeberettigede tilstede i møtet

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 64 stemmer for, 4 stemmer blankt.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Fra og med sak 1.4 har en andelseier forlatt møtet, det er nå totalt 67 stemmeberettigede tilstede i møtet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 67
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 1
- Antall for: 54

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Fra og med sak 1.5 har to andelseiere forlatt møtet, det er nå totalt 65 stemmeberettigede tilstede i møtet.

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 65
Totalt antall stemmeberettigede: 65

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Galnåsmyra Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Fra og med sak 2 har to andelseiere forlatt møtet, det er nå totalt 63 stemmeberettigede tilstede i møtet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 63
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 0
- Antall for: 55

Vedtak:

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:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Galnåsmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	04.12.2025
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	04.12.2025
Protokollvitne	Yulia Svistunova (sign.)	04.12.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Galnåsmyra Borettslag torsdag 13.11.2025 kl. 08:00 - Digital avholdelse via min side på Nobl sin portal.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Yulia Svistunova

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Inger-Louise Dølvik

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:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 59
Totalt antall stemmeberettigede: 59

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. Sak fra styret - Flytting av eksisterende lån fra Nordea til Danske Bank

Styret har i møte 13.10.2025 besluttet å flytte borettslagets eksisterende lån fra Nordea til Danske Bank.

Årsaken er at Danske Bank tilbyr bedre rentevilkår (Nibor 3 mnd + 0,54).

Viktig presisering:

Dette gjelder **kun flytting av eksisterende lån**, ikke opptak av nytt lån. Lånebeløp forblir uendret. Endringen vil derfor **ikke ha økonomisk konsekvens for andelseierne**, men vil gi borettslaget lavere rentekostnader.

Etter borettslagsloven § 8-9 krever endring av låneavtale og prioritetsforhold godkjenning fra generalforsamlingen med minst to tredjedeler av stemmene.

Vedtak:

Resultat etter avstemning av beslutnings sak

- Total antall stemmer: 59
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 58

Vedtatt med 2/3 flertall:

Eksisterende lån flyttes fra Nordea til Danske Bank i tråd med styrets vedtak av 13.10.2025.

Borettslagets opprinnelige borettsinnskudd gir prioritetsfravik til fordel for gjeld tatt opp i Danske Bank NUF (1. prioritet).

3. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen

Vedtak:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Galnåsmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Yulia Svistunova (sign.)	13.11.2025
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	13.11.2025
Protokollvitne	Inger-Louise Dølvik (sign.)	14.11.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Galnåsmyra Borettslag

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder med XX stemmer.

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: Styreleder 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 Galnåsmyra Borettslag 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.

HUSORDENSREGLER FOR GALNÅSMYRA BORETTSLAG

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene - og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene er en del av vedtektene slik at brudd på disse regler samtidig er å anse som mislighold av disse.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og hygiene i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som Borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende p.g.a. andre andelseiers opptreden. Dette innebærer at andelseier plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen og på eiendommen for øvrig.

Leiligheten og boområdet.

Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager skal det være ro og orden i boligene, samt på eiendommen for øvrig. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet 08.00 - 20.00. Andelseierne og beboerne er ansvarlig for at uteområdene holdes ryddig og ordentlig. Uteområdene i Galnåsmyra borettslag skal ikke brukes til lagring av søppel eller lignende som ikke hører hjemme i boområdet vårt. Dette gjelder rundt leilighetene og alle de andre fellesområdene, som for eksempel på lekeplassene og parkeringsplassene våre. Alle plikter å vise hensyn ovenfor sine naboer.

Parkering

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje der det kan anvises oppstillingsplasser. Parkering i feltet er ikke tillatt. Biler som parkeres i feltet ilegges kontrollgebyr eller taues bort for eiers regning og risiko uten videre varsel.

Tilhengere, campingvogn, båt og lignende må ikke settes på parkeringsplassene uten avtale med styret. Disse vil bli tauet bort på eiers regning og risiko uten videre varsel.

Bobiler kan kun parkere på parkeringsplass A (mot Cous Cous) og C2 (plassering i nedre rekke mot jernbanen). Det er ikke tillatt med langtidsparkering med mindre bobilen er det eneste kjøretøy. Uregistrerte biler vil bli tauet vekk på eiers regning og risiko uten videre varsel.

Bad, WC, ledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

På grunn av leilighetenes konstruksjon, må ventilasjonsanlegget være i kontinuerlig drift. Hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Husdyr

Viser til regler for husdyrhold, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 02.05.2000

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra Borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer. Så sant det er praktisk mulig, skal det varsles. Henvendelser, klager m.m. vedrørende boret og ordensreglene kan rettes skriftlig til forretningsfører eller styret i Borettslaget.

Borettslagets vedtekter

Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om innbetaling av fellesutgifter (punkt 7), boret (punkt 4) og mislighold (punkt 6).

REGLER FOR HUSDYRHOOLD I GALNÅSMYRA BORETTSLAG A/L

Galnåsmyra Borettslag har i ekstraordinær generalforsamling 02.05.2000 vedtatt følgende regler for husdyrhold:

Generelt:

- 1.1 Alle husdyr i borettslaget skal skriftlig innmeldes til styret. Herfra er unntatt gullfisker, undulater og lignende.
- 1.2 Dyreholdet skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Enhver dyreeier plikter å sørge for at dyreholdet ikke medfører forurensing i form av:
 - a. Matrester som kan tiltrekke fugler, rotter, mus eller fluer.
 - b. Avføring eller urin som kan tiltrekke fugler, rotter, mus eller fluer, eller som kan gi lukt eller medføre annen forurensing på områder eid av Galnåsmyra borettslag.
 - c. Sjenerende lukt av andre årsaker enn nevnt under pkt. b.
 - d. Sjenerende støy.
 - e. Rot eller etterlatenskaper som kan tiltrekke rotter eller virke uestetisk.
- 1.3 Kennel og/eller avlvirksomhet er ikke tillatt.
- 1.4 Alle husdyr skal holdes inne mellom kl 23.00 og kl 07.00. Unntatt fra denne regelen er husdyr som holdes i bånd.

Spesielt om katter:

- 2.1 For nye andelseiere/beboere som flytter inn etter 02.05.2000, er det ikke tillatt med utekatter. For de som allerede bor i borettslaget er det ikke tillatt å anskaffe seg utekatt etter denne dato.
- 2.2 For de som hadde katt før 02.05.2000 gjelder følgende regler:
 - a. Alle katter skal være kastrert/sterilisert.
 - b. Alle katter skal være merket med halsbånd med navn og tlf.nr til eier. Katter som ikke er merket vil bli vurdert innbrakt til veterinær eller andre instanser som tar seg av slikt.
 - c. Alle bør ha kattedo til katten sin.
 - d. Alle katter må ha ormekur jevnlig. I tillegg må de ha sprøyte mot kattepest så lenge dyrlegen anser det for å være nødvendig. Veterinærattest må fremlegges.
- 2.3 Unntatt fra disse reglene er katter som til enhver tid er inne.

Spesielt om hunder:

- 3.1 Loven om båndtvang gjelder også her.
- 3.2 Eiere som har barn til å passe hunden, er også ansvarlig for at disse er i stand til å holde kontroll.
- 3.3 Når hunden står bundet utenfor leiligheten, er det eiers plikt å påse at småbarn ikke uforvarende kommer bort til hunden.
- 3.4 Hundeeier er pliktig til å ta opp og fjerne hundens avføring på en forsvarlig måte.
- 3.5 Det er ikke lov til å sette hunden ut alene for å lufte seg mellom kl. 23.00 og 07.00.

Håndheving av disse reglene:

- 4.1. Styret i Galnåsmyra borettslag behandler klager vedrørende brudd på disse reglene. Klager skal fremsettes skriftlig.
- 4.2 Styret vurderer om klager er reelle, og vil i aktuelle tilfeller sende ut skriftlige advarsler. Det vil også kunne være aktuelt å innkalle de berørte parter til et møte.
- 4.3 Dersom ingen bedring finner sted i det påklagede tilfelle, vil det medføre krav om fjerning av det aktuelle husdyr, eventuelt oppsigelse av boretten.
- 4.4 Ved vannskjøtsel av dyr rapporterer styret inn for den kommunale dyrevernsnemda.

VIS ANSVAR, SLIK AT ALLE KAN FÅ ET GODT BOMILJØ

Generell del revidert 19.04.16.
Husdyrdel vedtatt på generalforsamling 02.05.2000.

Styret
Galnåsmyra borettslag

UTDYPENDE VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE

PARKERING I BOLIGFELT - GALNÅSMYRA BORETTSLAG

Ved hver innkjørsel til Galnåsmyra Borettslag står skiltet FORBUDT FOR MOTOR-VOGNER med underskilt GJELDER IKKE FOR VARETRANSPORT, BEVEGELSESHEMMEDE OG DROSJER. Bevegelseshemmede og drosjer er greit, men hva med varetransport. Menes det her at skiltet gir beboerne rett til å kjøre inn med varer for deretter å parkere inne i feltet og la bilen stå natten over? Politiet i Bodø uttaler at her er reglene klare. Med dette menes inn og utkjøring, dvs. at bilen skal kjøres ut av feltet umiddelbart etter at varen er levert eller transportert inn.

Styret i Galnåsmyra Borettslag mottar daglig henvendelser om problemer med å komme frem i feltet på grunn av parkerte biler som sperrer veien. Biler som står parkert skaper problemer for renovasjonsfolket, brøytemannskapene og utrykningskjøretøyer.

Hva skjer hvis en av beboerne plutselig blir akutt syk slik at ambulansen må rekvireres? Ambulansen kommer og oppdager at veien er sperret av parkerte biler. Den må da snu og forsøke andre veier for å komme frem, men da kommer han kanskje for seint. - Hvem har da skylden? - Er det de som står parkert eller er det ambulansførerene? - Samme forhold gjelder ved brann. - Vi vet alle hva det gjelder!

Av hensyn til beboernes sikkerhet ser styret seg nødt til å kjøre en hardere linje overfor dem som står parkert i feltet. Styret vil derfor besørge en parkeringstjeneste som iligger kontrollgebyr og besørger borttauing av biler som parkeres mot gjeldende regler.

La oss håpe at vi slipper å ta i bruk slike virkemidler. Avgjørelsen om dette ligger hos hver enkelt beboer.

Styret i Galnåsmyra Borettslag

VEDTEKTER

for Galnåsmyra borettslag org nr 956 293 413

tilknyttet Bodø Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.03.75, endret den 30.03.04, 23.04.13, 25.04.17, 18.04.18, 24.04.19, 21.04.22, sist endret 20.06.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) 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, jfr. 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) Nokter 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. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Andelseier er selv ansvarlig for å påse at det ikke blir skader som følge av store snømengder på bodtak og veranda. Styret kan pålegge andelseiere om å fjerne dette fra bodtak for å forhindre skader på bygningsmassen. Andelseier svarer for utgiftene hvis ikke pålegg utføres.

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, sluk på bad, koketopp, og innebygd inventar/inventar som er fastmontert. Borettslaget er med på å dekke kostnader opp til kr 9.000,- ved bytte av defekt varmtvannsbereder, dette fordrer at beboer framlegger rapport fra godkjent rørlegger. Borettslaget dekker da ikke demontering og remontering av kjøkkeninnredning eller andre faste installasjoner foran varmtvannsberederen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaging 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. Alle andelseiere plikter å holde sin eiendom ryddig og fri for søppel/skrot. Hvis påpakning fra styret ikke etterfølges, vil avfall bli fjernet for andelseierens regning.

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

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

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

(8) Andelseier er ansvarlig for at tilbygg, frittstående bod/bygg, ekstra vindu, overbygd/innbygd inngangsparti og utvidet balkong m.m. er forskriftsmessig og fagmessig

utført iht. gjeldende lovverk, samt vedlikehold av dette. Andelseier er ansvarlig for å søke styret/generalforsamling på bygg og oppføring av nybygg, samt ansvarlig for å sjekke om dette må søkes Bodø Kommune og søke dersom det er nødvendig, samt levere ferdigattest til kommunen og kopi til styret.

(9) Ved skade som går under punkter i 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt med en total kostnad på mer enn 15.000 kr inklusive MVA, dekker andelseier egenandelen på kr 3.000,- inklusive MVA og kan benytte seg av borettslagets forsikring. Styret kan godkjenne nedbetalingsplan for egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 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.

7-2 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-5 andre medlemmer med 4-5 varamedlemmer. Utbetaling til styremedlemmer skal være sammenfallende med antall medlemmer som sitter i styret. Om ett eller flere medlemmer trekker seg, skal varamedlem tre inn i styret som ordinær styremedlem og honoreres som øvrige styremedlem.

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

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

(4) Det skal være minimum 2 representanter fra hvert kjønn i styret i Galnåsmyra borettslag.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 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.

10-3 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.

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.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Galnåsmyra Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Myrstua.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Kjell-Arne Mathisen
Følgende ble valgt som møteleder: Anders Åvangen fra Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen fra Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Jan Bjerck-Pettersen og Marita Pettersen.

Valg av tellekorps: Solveig Solstad og Oddrun Vollan

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

Innspill fra andelseier om at styrets innstilling har kommet i to ulike saker, henholdsvis sak 6.2 og sak 6.4

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 64
Stemmeberettigede tilstede: 64 (22 forlot underveis)
Fullmakter: 37
Totalt antall stemmeberettigede: 101 (22 forlot underveis)

Tilstede fra Nobl: Anders Åvangen og Tobias Pettersen

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:

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. : 400.000 til styret og 500 kr til vara pr møte

Avstemming: enstemmig

Vedtak kr.: 400.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE**5.1 Valg av styreleder****Vedtak:**

Valgkomiteen leste opp sin innstilling.

Kandidater: Yulia Svistunova og Kjell-Arne Mathisen

Avstemming: Yulia Svistunova: 72 Kjell-Arne Mathisen: 28 , blank: 1

Vedtak: Yulia Svistunova valgt som ny styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Inger-Louise Dølvik og Knut Håvard Krokstrand stiller til gjenvalg, valgkomiteen innstiller Marita B. Pettersen.

Vedtak:

Avstemming : Akklamasjon

Vedtak: Inger-Louise Dølvik, Knut Håvard Krokstrand og Marita B. Pettersen valgt som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Kirsti Fjelde og Alexandre Logounov stiller til gjenvalg, valgkomiteen innstiller Christer Olsen og Tirill Losvik

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Kirsti Fjelde, Alexandre Logounov, Christer Olsen og Tirill Losvik valg for 1 år.

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

Styreleder: Yulia Svistunova, 2025, 2 år

Styremedlem: Elin Eide, 2024, 2 år

Styremedlem: Jan Bjerck-Pettersen, 2024, 2 år

Styremedlem: Inger-Louise Dølvik, 2025, 2 år

Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand, 2025, 2 år

Styremedlem: Marita B. Pettersen, 2025 2 år

Varamedlem: Kirsti Fjelde, 2025, 1 år

Varamedlem: Alexandre Logounov, 2025, 1 år

Varamedlem: Christer Olsen, 2025, 1 år

Varamedlem: Tirill Losvik, 2025, 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen stiller til gjenvalg

Eiof Larsen valgt som femte medlem

Vedtak:

Avstemming: Cathrine Albrigtsen, Elisabeth Tobiassen, Lillian Juillet Lund, Victoria Hansen og Eiof Larsen

Vedtak: Akklamasjon

6. INNKOMNE SAKER**6.1 Søknad om oppføring av utebod i Reitmyrveien 34 A**

Søknad om tiltak i Reitmyrveien 34 A.

Vedlagte tegninger viser planlagt oppføring av utebod og fullføring av platt over arealet mellom bygningen og Reitmyrveien. Uteboden er planlagt å bli 6 kvm.

Vedtak:

Vedtak: Galnåsmyra borettslag tillater oppføring av utebod på 6 kvm. og fullføring av platt over arealet mellom bygningen under verandaen og Reitmyrveien.

Avstemming: 51 stemmer for, 49 stemmer mot

6.2 Utarbeidelse av fargepalett til Galnåsmyra borettslag

Ærede generalforsamling. Vi fortjener å bo i et fargerikt og gledespredende borettslag! Folkene som bor her bidrar selvsagt til dette, misforstå meg rett, men dette bør gjenspeiles i det ytre. Per i dag har vi malt over 300 boenheter på rekke og rad i en farge som jeg liker å si at «går i ett med himmelen og asfalten på en gjennomsnittlig gråværsdag (les passe deprimerende)». Og disse dagene har vi jo noen av i løpet av året. Jeg synes vi fortjener bedre. Og som Nord-Norges største (?) borettslag synes jeg også vi bør stille oss selv noen krav til estetikk, for selv om det ikke er noe galt med den lys grå fargen i seg selv, vil jeg påstå at over 300 enheter i den samme lys grå utgjør en massiv

visuell inngripen i omgivelsene. Kanskje ikke helt uventet viser også forskning at både humør og generell trivsel påvirkes av fargene vi omgir oss med. (Og sikkert boligprisene også.)

Jeg vil derfor ta til orde for at det utarbeides en fargepalett, eller et sett med paletter, som vi kan benytte når vi skal male fasadene våre for fremtiden. Denne/disse må gjerne inkludere både dører og gjerder. Jeg ønsker at fargepaletten/e for vårt fine borettslag skal bidra til en visuell variasjon og en helhet som oppleves både harmonisk og interessant, med både varme og kalde fargenyanser. Den kan gjerne også ta høyde for historiske fargepaletter. Jeg bidrar gjerne til arbeidet, men vil anbefale at man benytter fargeekspertise (arkitekt, fargekonsulent etc.) for å sikre at vi får et godt gjennomarbeidet og helhetlig uttrykk som fungerer godt til alle årstider og i all slags vær, til glede for stor og små beboere, gjester, naboer og forbipasserende.

Vedtak:

Benkeforslag: Saken går til styrebehandling og tas opp senere på ekstraordinær generalforsamling

Vedtak: Akklamasjon

6.3 Parkering og ventil

Jeg flyttet inn i Galnåsmyra 44a 29 november. Ser at mange naboer har parkering ved sine leilighet. Ønsker å selv kunne parkere inntil min leilighet ved å ta bort en del av gjerdet slik at jeg får rygget inn til leiligheten min. Jeg vil da fjerne en del av nåværende platting og erstatte med grus for parkering. Jeg har målt opp og bilen vil ikke være i konflikt med veien. Vil også sette opp en levegg mot vei slik flere av naboer har gjort. Jeg har også et kjøkken med kullfilter ventilator. Kjøkkenet står mot yttervegg. Ønsker montere ventil ut og få ventilere luften fra ventilatoren ut istedenfor i kullfilter. Dette ved å lage åpning i muren og sette inn ventil. Legger ved link til annonsen av leiligheten så dere ser hvordan leiligheten ser ut : <https://www.finn.no/367124951>

Vedtak:

Avstemming: Fjerne nåværende gjerde for å gi plass til å rygge inn bilen. Sette opp en levegg mot vei slik flere av naboene har gjort. Gruse oppkjørsel der platting tas bort. Ventil vil bli utført av faglært

Vedtak: 8 for, nedstemt av Generalforsamlingen

6.4 Kartlegging av behov for elbillading

Behovet for elbillading ble konstatert basert på ladestatistikk fra elbilladerne helt i enden av Galnåsmyra. Denne statistikken tror jeg er misvisende, da flere ville brukt laderne om de var mer tilgjengelig.

Selv gikk vi til innkjøp av elbil, der et av argumentene for kjøpet var at nettopp elbillading skulle etableres, med mulighet for kjøp av fast plass.

Jeg tror beslutningen som ble tatt på et møte i høst, der det ble besluttet å utsette utbyggingen av elbilladere, var forhastet og basert på bruken hos en potensielt liten andel beboere.

Jeg har derfor laget eksempler på Spørreundersøkelse der det bedre kan kartlegges behovet for elbillading i Galnåsmyra.

Vedtak:

Avstemming: Styret følger opp saken

Vedtak: Akklamasjon

6.5 Boddør

Hei har tenkt å isolere og bytte dør til utebod slik at ikke snø og regn kommer inn. Tenkte bytte til vanlig ytterdør for bod. Planlagt gjort i løpet av sommerhalvåret. Gjelder galnåsmyra 44a

Vedtak:

Avstemming: Saken oversendes til styret for behandling

Vedtak: Akklamasjon

6.6 Sak innmeldt fra Oddrun Mollan

Ad. Parkering forflytningshemmede!

Personer med bevis for forflytningshemmede, henvises til eksisterende HC plasser. Det gies ikke anledning til å opprette private parkeringsplasser, da vi har alt for få parkeringsplasser.

Vedtak:

Saken trekkes av forslagsstiller.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.59

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Galnåsmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	04.05.2025
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	04.05.2025
Protokollvitne	Jan Bjerck-Pettersen (sign.)	04.05.2025
Protokollvitne	Marita Beathe Pettersen (sign.)	04.05.2025

Jnr.:E:BP002379.687

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HUNSTAD, DEL 1 OG DEL 2.

Dato for siste behandling i bygningsrådet, 3/3-87, sak 174/87.

Vedtatt i Bodø bystyre i møte den 7. mai 1987

under K.sak nr. 37/87

Arvid Jondal
 formannskapssekretær



Paragraf 1

BEBYGGELSESPLANER

- a) Det regulerte området er på planene vist med reguleringsgrense.
- b) Utbygging av området eller oppføring av bygninger skal skje etter tomtedelings- og detaljerte bebyggelsesplaner for naturlige avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.
- c) Planene skal vise bygningenes plassering, etasjetall, høyde, takform, interne trafikksystem, garasje- og parkeringsløsninger, sandkasseplasser, ballsletter, transformatorbokser, televerkets koblingsskap og telefonbokser, framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger, vegetasjon som skal bevares, felles avkjørsel og annet felles areal som ikke er vist på reguleringsplanen, men som er nødvendig for at de enkelte områder skal kunne funksjonere slik som forutsatt i reguleringsplanen.
- d) For konsentrert småhusbebyggelse skal planen vise de husfasader som av hensynet til innsyn ikke skal ha vinduer.
- e) Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplanene suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss.
- f) På boligtomt kan tillates mindre næringsvirksomhet dersom det ikke gir ulemper for tilstøtende områder.

Paragraf 2

OMRADER FOR SMAHUSBEBYGGELSE

- a) Gesims- og mønehøyde for 1 og 2 etg. må ikke overstige henholdsvis 4 m og 6 m samt 7 og 9 m. Høyden måles fra laveste planert terrengnivå langs grunnmuren. Max etasjetall er påført reguleringsplankartet.
- b) Grunnflaten for bygningene på hver tomt skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.
- c) Bygningene kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m forutsatt at brannsikringen er i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Paragraf 3

OMRADER FOR KONSENTRERT SMAHUSBEBYGGELSE ELLER BOLIGBLOKKER

- a) Bebyggelsen kan føres opp inntil det etasjetall som er vist på planen.
- b) Grunnflaten for bygningene på hver tomt skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

Paragraf 4

SPECIALOMRÅDET. BOLIGHUS MED KULTURHISTORISK VERDI. (HUNSTADGARDEN)

- a) Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet skal ved istandsetting beholde bygningenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming samt materialvalg.
- b) Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Paragraf 5

OMRÅDET FOR OFFENLIG FORMAL

- a) Bebyggelsen kan oppføres i 3 etg.
- b) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

Paragraf 6

FORRETNINGSFORMAL

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etg.
- b) 2. og 3. etg. kan benyttes til boliger.
- c) Bygningenes grunnflate må ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er skrevet på planen.

Paragraf 7

OMRÅDE FOR INDUSTRI/SERVICE

- a) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 8 m til gesims og 9 m til møne.
- b) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.
- c) Hvor industriareal grenser mot boligareal bør det plantes langs grensen for skjerming, eller oppføres et pent gjerde.
- d) For indutriumråde/serviceområde 1 skal ingen bygning oppføres med fasadelengde over 25 m uten sprang i fasaden, eller med gavelbredde over 10 m. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 1/2° og 30°, fortrinnsvis 30°.

Parkbelte ved industri/serviceområde 1 skal opparbeides i samarbeid med antikvariske myndigheter. Før bebyggelsen oppføres i området skal det foreligge beplantningsplan for parkbeltet.

Ved utforming av bygningenes form, vindusløsninger, bygningsmessige detaljer, materialvalg på vegger og tak samt farger, skal det tas spesielle hensyn til at dette skal harmonere med den eldre bebyggelsen på Hunstad, gnr. 41/7, og Oppsal, gnr. 41/10. Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lagring.

Alle anmeldelsespliktige byggesaker i planområdet skal forelegges Fylkeskonservatoren i Nordland til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse. Ved uenighet mellom kommunen og fylkeskonservatoren, skal saken foreligges Riksantikvaren til uttalelse.

- e) Virksomheter som etter bygningsrådets vurdering antas å virke sjenerende på omgivelsene, kan forbyes.
- f) Boligenheter tillates ikke oppført. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.
- g) Utvendig lagring tillates mot at dette skjules bak et pent tett gjerde.

- h) Bygningsrådet kan - der forholdene ligger til rette m.h.t. atkomst, parkering og uten at dette etter bygningsrådets skjønn påfører naboene vesentlige ulemper - tillate en begrenset forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte lager- og/eller industribedrift.

Paragraf 8

LANDBRUKSOMRADE:

Området kan benyttes til gartneri og evt. gartneriutsalg.

Paragraf 9

TRAFIKKOMRADER, BATHAVN

- Sjøhusene skal plasseres som vist på planen.
- Sjøhusene skal oppføres i henhold til vedlagt tegning. Størrelsen skal være 3 m eller 3,5 m bred og 6 m eller 7 m lang.
- Det kan anlegges moloer, steinsjeteer, båttopptrekk, veier og foretas oppfyllingsarbeider som vist i planen.
- Det kreves 1 parkeringsplass for hver 2. båt plass.

Paragraf 10

FRIOMRADER

- Det kan opparbeides lekeplasser for småbarn hvor en finner det praktisk og behovet er tilstede.
- Større eller mindre ballplasser samt idrettsanlegg kan anlegges der de er vist på planen.
- Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har sammenheng med bruk av friområdet eller anleggene i friområdet.
- Det kan anlegges parkeringsplasser ved idrettsanlegget og badebassenget syd for Hunstadbrukta etter anleggets behov.

Paragraf 11

STØYOMRADE

Mellom RV80 og støysonen kan det tillates oppført ifyllende bebyggelse som vist på reguleringsplankartet. Bygningene skal lydisoleres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Innenførs ekvivalent støynivå for boliger skal ikke overstige 30-35 dB(A), jfr. byggeforskriftenes kap. 52, pkt. 22.

Paragraf 12

UTBYGGINGSREKKEFØLGE AV KRYSS

- Krysset på RV80, ved Hunstadbrua, skal være ferdig utbygget ved start av etappe 2 i henhold til vedtatt utbyggingsprogram for Hunstad.
- Krysset i vest, ved Forsveien, skal være ferdig utbygget ved start av etappe 3 i henhold til vedtatt utbyggingsprogram for Hunstad.

Paragraf 13

FELLES BESTEMMELSER

- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- Gjerdens utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Bodø byplankontor, den 21. mai 1985
 Bodø byplankontor, revidert 21.02.86
 Bodø byplankontor, revidert 30.04.86
 Bodø byplankontor, revidert 18.02.87
 Bodø byplankontor, revidert 18.03.87



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR HUNSTAD KIRKE, SKOLE OG KULTURSENTER
BODØ KOMMUNE**

Plansak: 2320

Dato for siste behandling i planutvalget 23.11.2010.....

Vedtatt av bystyret i møte den 09.12.2010

Under Byst. Sak nr. PS 10/143

Linda K. Storjord
formannskapssekretær

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Reguleringsendring opphever de deler av gjeldende plan Hunstad øst, senterområde som behandles i denne endringen.

Planområdet som er beskrevet på plankartet, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

PBL § 12-7

1 Bebyggelse og anlegg

- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Bevertning
- Annet uteoppholdsareal

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Fortau
- Annen vegggrunn – grontareal
- Parkeringsplasser

- Parkeringshus/ - anlegg

3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Universell utforming

Viser her til teknisk forskrift kapittel 8. Krav som er satt i teknisks forskrift skal oppfylles.

Energi

Viser her til teknisk forskrift kapittel 14. Krav som er satt i forskrift skal oppfylles

Estetikk

Krav til estetisk utforming av tiltaket ivaretas ved kommunens fastsettelse av tiltaksklasse, krav til tiltaket og krav til eksisterende byggverk jf gjeldende plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

Utomhusområder skal gis god utforming og strammes opp slik at parkeringsplasser og kjøreveier ikke flyter i hverandre.

Det skal gjøres tiltak for å dempe inntrykket av porten og innkjøring til parkeringskjeller. Dette dokumenteres ved utomhusplan og fasadetegninger.

Byggegrense

Der byggegrense ikke er angitt, er den sammenfallende med formålsgrense.

Generelt

For definisjon av bestemmelser viser en til de enhver tid gjeldende lovverk, teknisk forskrift, vedtekter og Norsk standard.

§ 3 BESTEMMELSER TIL OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Innenfor planområdet er det avsatt areal til følgende:

- Undervisning skole og kultur
Innenfor dette området tillates det oppført bygg til undervisningsformål og kultursenter.
- Kirke/annen religionsutøvelse
Innenfor dette området kan det oppføres kirke med tilhørende aktiviteter. I tillegg kan det etableres kontorplasser tilhørende kirkegården.
- Bevertning
Innefor dette området tillates det oppført bygg til bevertning/kioskdrift
- Annet uteoppholdsareal
Innefor dette området tillates det anlagt grøntanlegg og annen møblering som naturlig tilhører sakral arkitektur.

Utnyttelse og byggehøyde

- *Utnyttelse*
Utnyttelses grad til undervisningsformål/kultur settes til %-BYA=35%

Utnyttelses grad til kirke settes til %-BYA= 100%
 Utnyttelses grad til bevertning 1 settes til %-BYA=80%

- *Byggehøyde undervisning/kultur/ kirke*
 Byggehøyden settes til kote 58,5 (15 meter) dersom ikke annet er påført plankart. .
 Vertikale elementer som tårn, trappehus, heissjakter og lignende kan ha høyde inntil kote 61,5.

Ved valg av klokke skal man ta hensyn til boliger og skole og kultursenter.

- *Byggehøyde bevertning*
 Byggehøyde bevertning settes til 4 meter gesims . Høyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 4 BESTEMMELSER TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor planområdet er det avsatt areal til:

- Kjørevei merket 1 – 4. For kjørevei merket 2 tillates det ikke utkjøring i kjørevei merket kjørevei 1. Skilting utføres.
- Gang-/sykkelvei
- fortau
- Annen veggrunn
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- *Gang- og sykkelvei.*
 Bårebil gis tillatelse til å kjøre fram til kirkeinngang.
- *Parkering kirke og undervisning/kulturbygg.*
 Antall parkeringsplasser beregnes ut fra de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter. For kirke med 500 sitteplasser settes kravet til 0,2 plass per sitteplass, det vil si 100 plasser for biler, hvorav ca 40 plasser i garasjeanlegg. Sambruk som dokumentert tilsier at parkeringsbehovet for undervisning/kultursenter også er dekket.

Det skal avsettes og merkes egne HC-plasser med god tilgjengelighet fram til kirkens hovedinngang.

Plassene skal være opparbeidet for brukstillatelse kan gis.
 I tillegg skal det opparbeides 100 nye sykkelparkeringsplasser.
 P1 er avsatt til fremtidig økning av formål parkering.

- *Parkering bevertning 1*
 Viser her til de enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Bodø kommune.
- *Parkering privat*
 Parkering merket P5, P6 og P7 er forbeholdt til boliger/leiligheter.
- *Garasje privat*
 Utnyttelses grad til garasje settes til %-BYA= 100%
 Mønehøyde settes til 3,5 m.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Innenfor planområdet er det avsatt plass til:

- Grønnstruktur

Det skal utarbeides utomhusplan som sikrer opparbeiding av grøntarealer avsatt som egne formål og som inngår i øvrig uteareal.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det kan gis rammetillatelse innenfor området skal det være inngått avtale om opparbeidelse av offentlige trafikkområder, utearealer og ledningsanlegg som skal bygges som offentlig og overtas av Bodø kommune. Kopi av avtalen legges ved rammesøknad.
2. Tekniske planer for vei, vann, avløp og gateløp skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjente før det kan gis byggetillatelse.
3. Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av atkomst, planlagte bygninger, parkering, møblering av uteareal, terrengbehandling, beplantning, belysning med mer. Egen skiltplan skal også utarbeides.
4. Før igangsetting av bygg- og anleggsarbeider skal det være vurdert om gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.
5. Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamling av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8. Sametinget skal ha særskilt varsel.
6. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal offentlige trafikkområder, vann/avløp og utearealer være opparbeidet som godkjent.

 Følgende trafikareal skal være opparbeidet før kirkebygget kan tas i bruk: F2, F4, G/S1 og K2 mellom G/S1 og Hunstadingen.
7. Ved opparbeidelse av P1, skal forhold som berører sikringsbehov mot jernbanespolet være avklart med eier før igangsettingstillatelse kan gis. Utbygger skal bekoste dette.

Bodø 14. mai 2010.

Rev. 20. mai 2010 lmh
 Rev 02.11.2010 lmh

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR HUNSTAD ØST

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Området er delt opp i felt, hvor maksimal utnyttelsesgrad er angitt slik:

Eneboliger	U : 0,15
Rekkehus	U : 0,3
Forretninger, offentlig bebyggelse	U : 1,0

Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen fordeles i de forskjellige felt som utnyttelsesgraden tilsier. Det forutsettes en samlet bebyggelsesplan for naturlig avgrensede områder. Bebyggelsesplaner inklusive atkomstveger i de enkelte felt må godkjennes av bygningsrådet.

For området med blokkbebyggelse må utarbeides detaljplan, som må stadfestes av departementet.

§ 2.

- A. Eneboliger oppføres i 1 etasje. Rekkehus oppføres i 2 etasjer. Forretnings- og kultursenter kan utføres i inntil 4 etasjer hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjanse for bakenforliggende areal. Gesimshøyden for 1 etasjes hus må ikke være over 4 meter. Høyden måles etter bygningsrådets nærmere bestemmelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Overkant grunnmur fastlegges av bygningsrådet når vegprofilet foreligger.
- B. Sokkeletasje kan innredes hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av byggeforskriftene. Gesimshøyden for 1 etasjes hus må i tilfelle ikke overstige 6,5 meter.
- C. Husene skal ha god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggeflukt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 3.

Trafikksystemet skal være differensiert, og det skal anlegges kjørbare gangveger som er inntegnet på planen. Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjer til rekkehus og eneboliger skal plasseres for grupper av boliger etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Parkeringsplassene skal dekke parkeringsbehovet for skole, daghjem og friområder.

§ 4.

Opparbeidelse av fellesareal og friområder skal skje etter planer som er godkjent av bygningsrådet. Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Bygningsrådet kan for-

lange en anleggsplan som viser hvilke deler av vegetasjonen som blir berørt.

§ 5.

Innhegninger skal fortrinnsvis bestå av hekker eller buskbeplantning og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 60 cm høyt, inklusive eventuell støpt sokkel på 10 cm, over ferdig veg. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet. Gjerde bør i det vesentlige utføres i tre, og utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet, jfr. § 7. Rundt tomt for barneinstitusjon og der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig med gjerder av trafiksikkerhetsgrunner, kan gjerder med annen høyde og utførelse enn ovenfor angitt tillates oppført. Gjerder, leegger og liknende skal utføres etter en samlet plan og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Oppføring av forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsvedtektene for Bodø kommune til anvendelse.

§ 9.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner foreligger, foreta mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bodø kommune.

§ 10.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

Stadfestet den 10.10 1972

MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR SENTEROMRÅDE HUNSTAD ØST.

VEDTATT AV BODØ KOMMUNESTYRE I MØTE 20. SEPTEMBER 1977, K.SAK 127/77.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Byggeområder for konsentrert boligbebyggelse.

- a) Bebyggelsen kan kun oppføres etter en samlet plan for de enkelte boligfelt som er godkjendt av bygningsrådet.

Planen skal i detalj vise bebyggelsen og disponeringen av utearealene for beboerne, herunder lekeplasser for barn og oppholdsrom i det fri.

Bygningshøyde og viktige terrengnivå skal cotesettes.

Byggehøyden i felt B1 og B3 skal være maks 3 etasjer inklusiv underetasjer.

- b) Antenneanlegg for radio og TV skal utføres som fellesanlegg og godkjennes av bygningsrådet.
- c) Maksimal utnyttelsesgrad for områdene skal være som påført planen. Antall boenheter skal ikke overskride 44.
- d) Bygningsrådet kan tillate at biloppstillingsplasser overbygges etter samlet plan for naturlig avgrensede området.

§ 3.

Byggeområde for offentlige bygninger.

- a) Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall og gesimshøyde som vist på planen. Maks. 2 etasjer + kjeller. Daginstitusjon i 1 etasje.
- b) Dalsøkket (Nedre skolegård) tilknyttet friområdet i øst skal gis en parkmessig behandling, skolehage e.l. Særlig gjelder dette et 10 m bredt belte langs vei 603. hvor beplantning etc. skal ha som formål å hindre trafikk og danne en skjerm mot boligbebyggelsen.
- c) Evt. innhegninger etc. skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) ~~Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige U: 0,3~~

§ 4.

Byggeområder for forretningsbebyggelse:

- a) Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall og gesimshøyder som vist på planen. 1. etasje + evt. u.etasje/kjeller. Dimensjoner, materialer og utforming må være tilpasset til- liggende bebyggelse i detalj for å få en enhetlig og harmonisk utforming av senteret.

- b) Bygningsrådet kan forby lysreklamer, skilt etc. som etter rådets skjønn er skjemmende eller til sjenanse for de omkringboende.
- c) Samlet utnyttelsesgrad for hvert felt skal ikke overstige U: 0,7.
- d) Areal regulert til forretningsformål kan deles i tomter etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 5.

Trafikkområder.

- a) Kjørbare gang-/sykkelveier anlegges som vist på planen med fast veidekke i min. 3 m bredde. Maksimal stigning skal være 1: 8 og min. kurveradier 10 m. Regulert bredde på gangveiene skal være 6,0 m.
- b) Ved busslommen tillates oppført venteskur. Dette skal harmonere med den øvrige bebyggelse m.h.t. materialer, form og farge.
- c) Kjøreramper og avkjørsler i forbindelse med parkeringsplasser skal i størst mulig utstrekning ligge på terrengnivå med tanke på sikt og trafiksikkerhet.
- d) Ved anlegg av parkeringslommer skal det sørges for tilstrekkelig rom for evt. lagring av snø i umiddelbar nærhet.

§ 6.

Friområder

- a) Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Nyplanting skal ha som formål å bedre lokalklimaet i området.
- b) Området kan utstyres med lekeinnetninger der disse ikke er til skade for vegetasjonen. Nyplantinger bør inngjerdes.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utførelse i forhold til den øvrige bebyggelse i området og en god form og materialbehandling.
- b) Det må ikke foretas beplantninger som etter bygningsrådets skjønn virker sjenende eller nedsetter trafiksikkerheten i området.

- c) Forhager og øvrige arealer må snarest mulig etter at bygge-
arbeidet er avsluttet gis en tiltalende utforming og ferdig-
behandling. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst
mulig utstrekning. Hverken denne eller senere beplantninger
får imidlertid være til sjenanse for naboer eller den offentlige
ferdsel.
- d) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger
tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen
og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 28. oktober 1977.

Ole S. Aavatsmark

Ole S. Aavatsmark.



Erik Dahl

Erik Dahl.

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	Galnåsmyra 11B	H0101	41/784	81	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIKAL OEN KARINA	Eiendomsrett 1/1	Galnåsmyra 11B 8022	Bosatt

Vegadresse: Galnåsmyra 11 B

Adresstilleggsnavn:

Poststed	8022 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	708 Galnåsmyra	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	186947738		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1977

3: Bygning 186947738: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.10.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	510
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	510
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	13
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.10.1975	13.05.2004
Igangsettingstillatelse	01.11.1975	13.05.2004
Tatt i bruk	01.10.1977	13.05.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	257	0	257	0	0	0
H01	6	253	0	253	0	0	0

Borettslag

Navn	GALNÅSMYRA BORETTSLAG	Org.nr	956293413
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	304

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	41/784	71673.9	
Grunneiendom	41/1438	1164.8	
Grunneiendom	41/1437	1197.4	
Grunneiendom	41/1503	947.1	



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 1720/79

Ark nr. 503.1 JU/EBK

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag
 utførte byggearbeide på J Hunstad Øst, Senterområdet
 nemlig 44 leiligheter - Etasjer 1+U, 2+U

Areal tilsammen 1.500 m²

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 14.11.77
 under sak nr. 1513 / 77 ved avholdt synsforretning i henhold til
 bygningslovens § 99, den 19. april 1979 er funnet å være lovlig
 utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

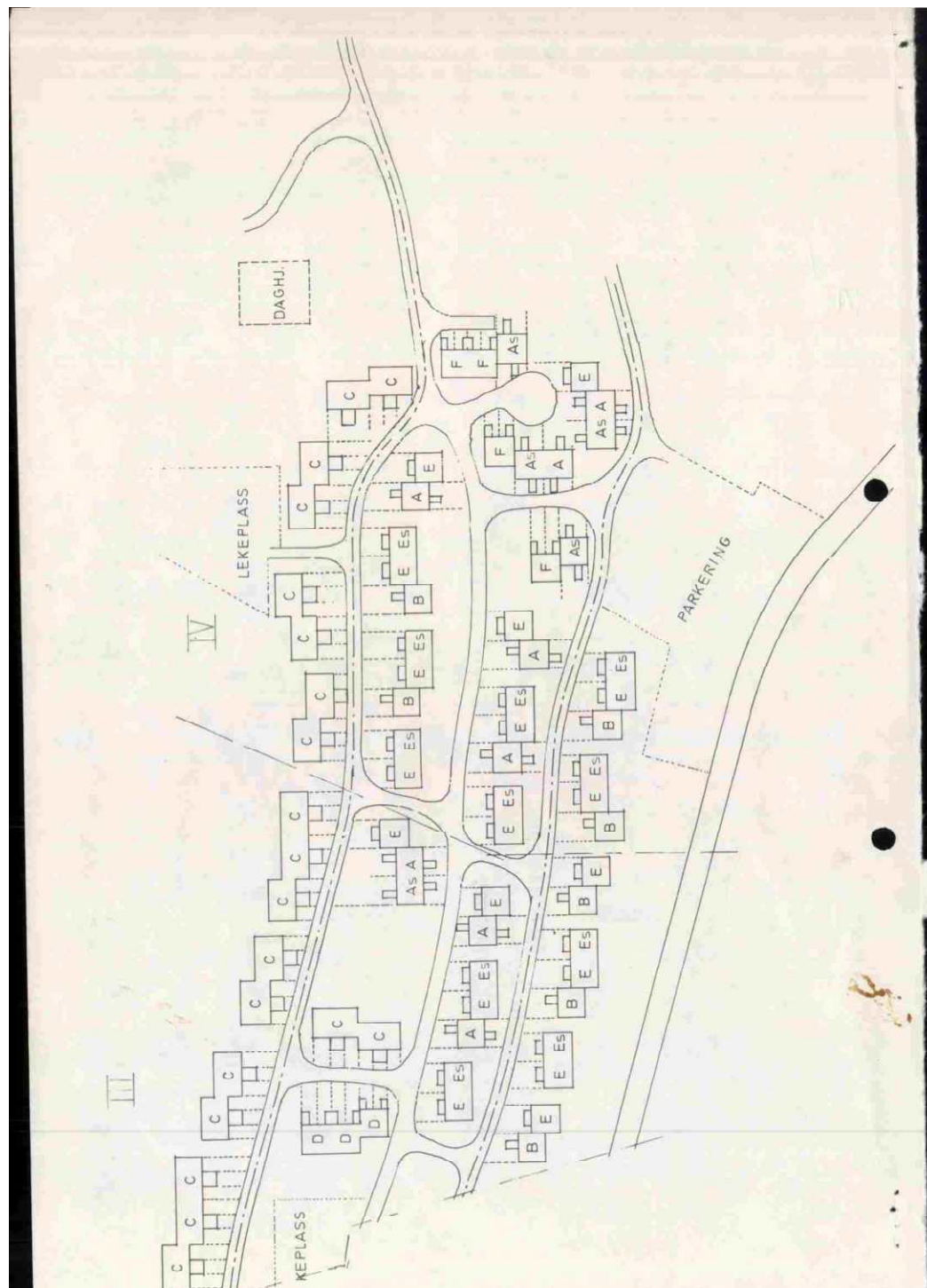
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
 Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av
 bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er
 gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den
 tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 27. april 1979

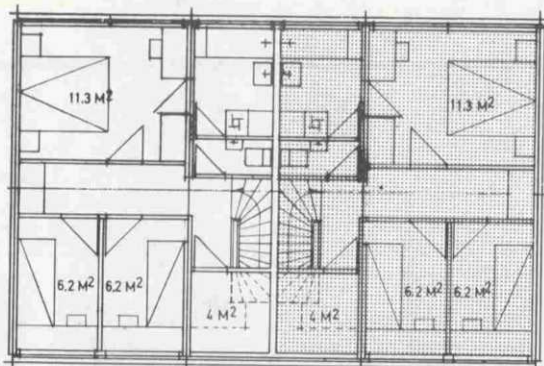
Gunnar Moldjord



B O E F 9
 41/1050 Byggesak Fer

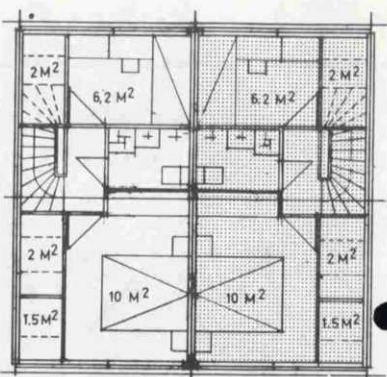


Type C 35 stk.

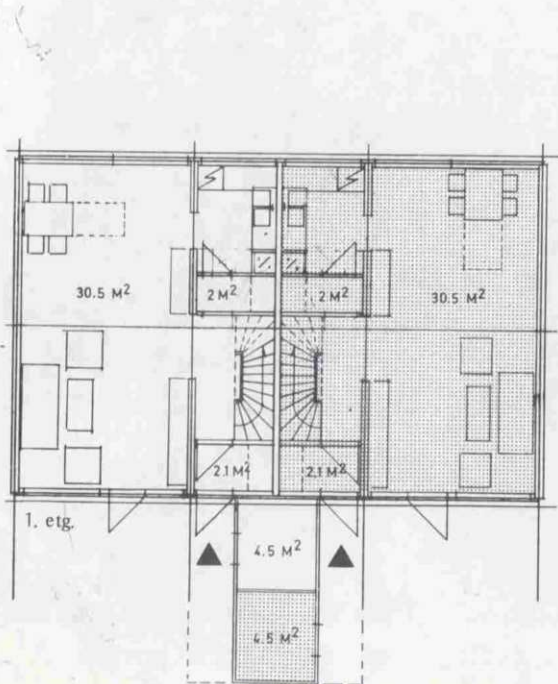


2. etg.

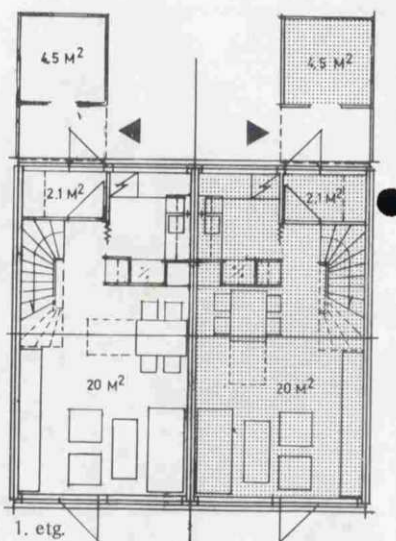
Type D 23 stk.



2. etg.



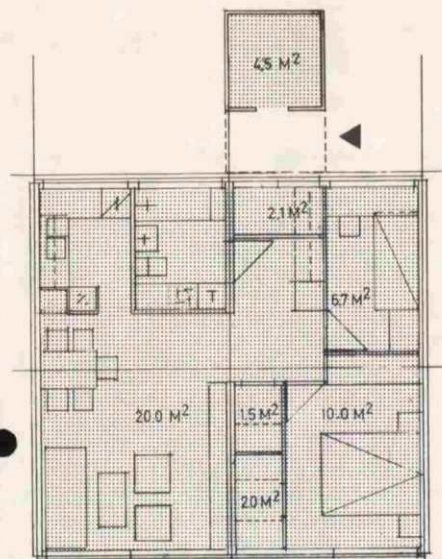
1. etg.



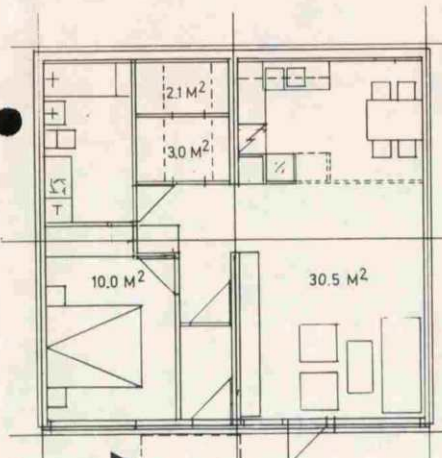
1. etg.

BOEF6
41/1050 Byggesak Teg

Type A alt. 30 stk.

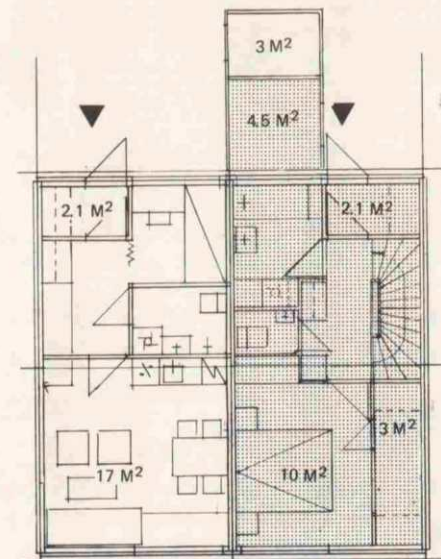


1. etg.

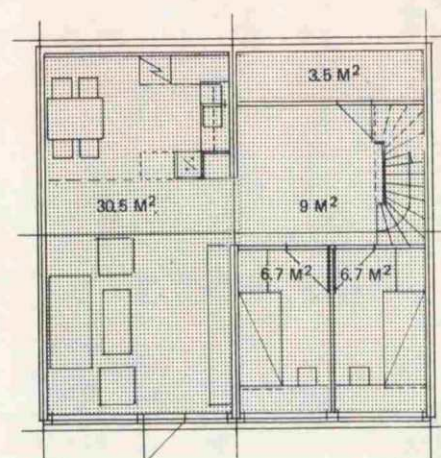


u. etg.

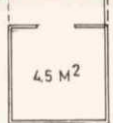
Type B 8 stk.



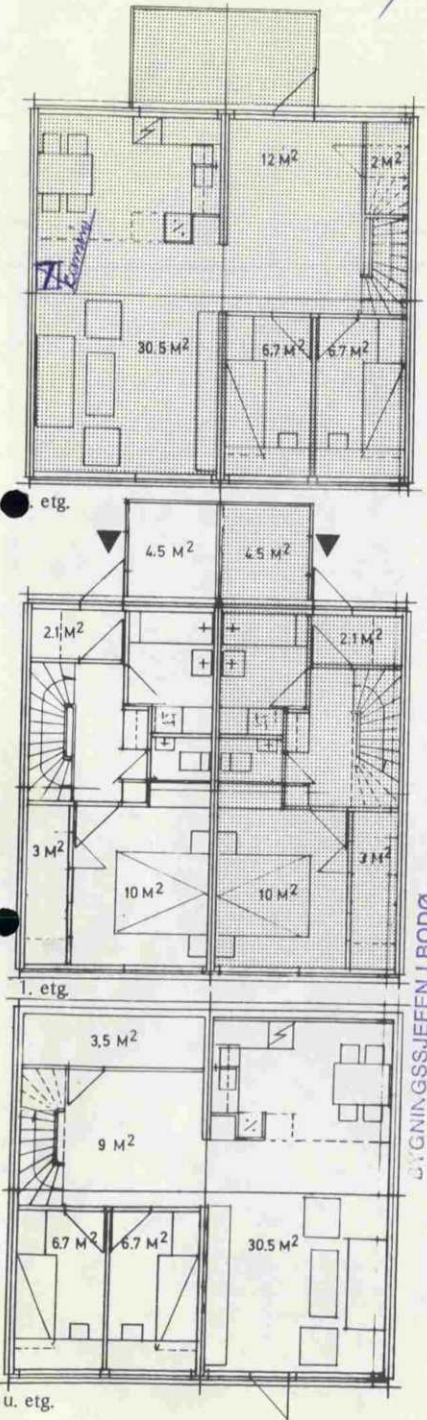
1. etg.



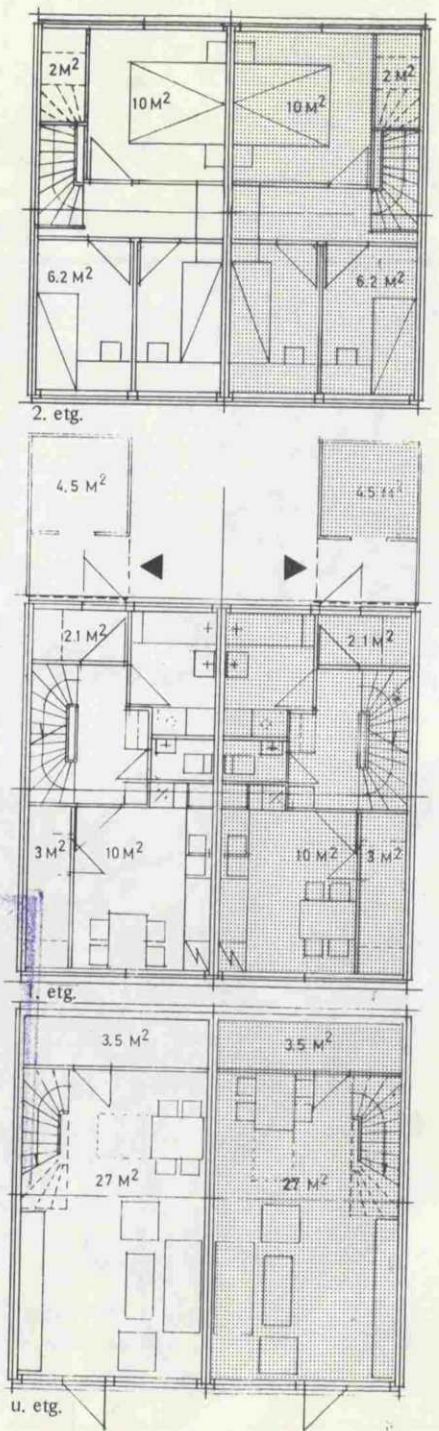
u. etg.



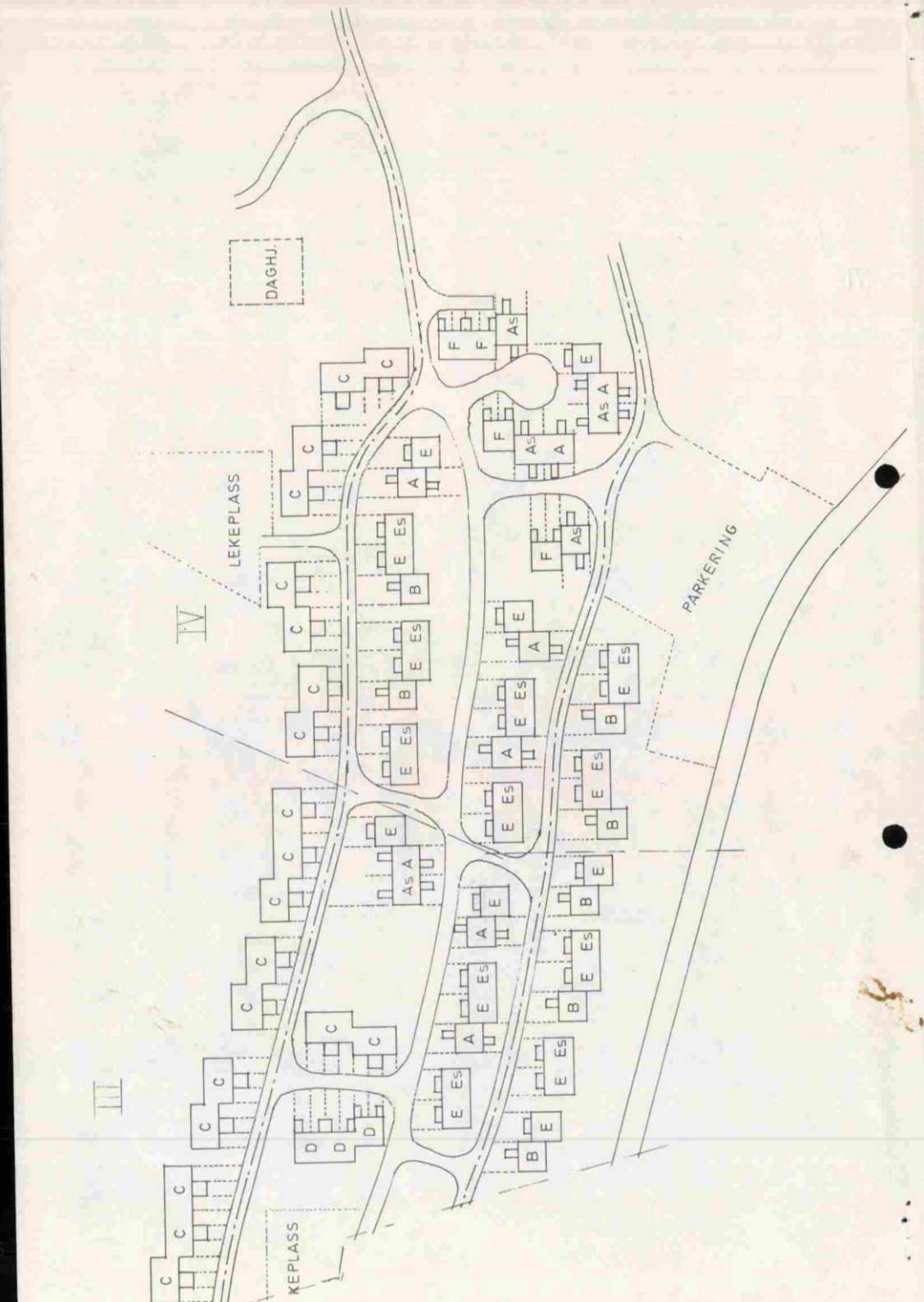
Type E 52 stk.

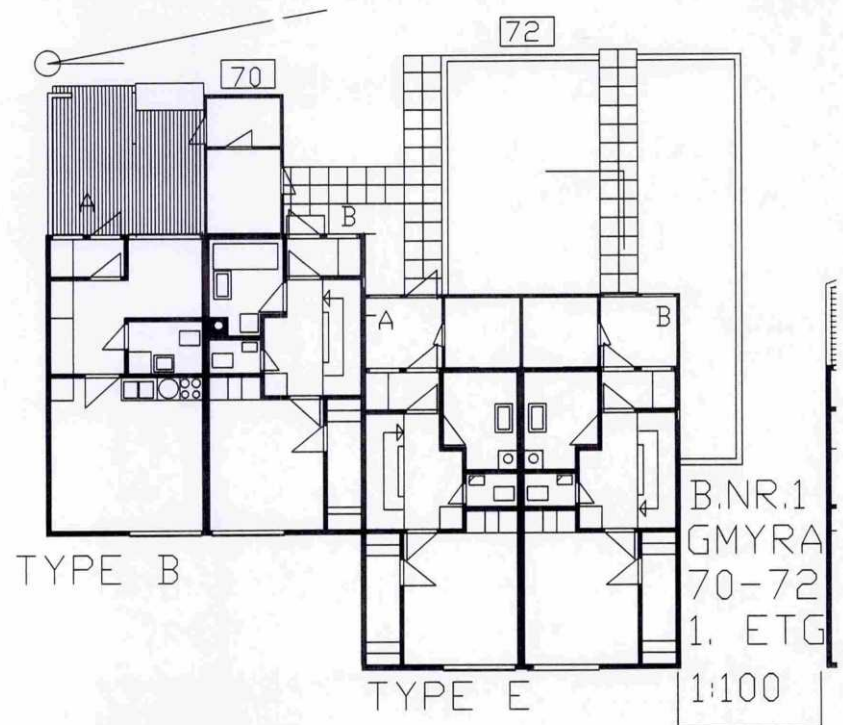
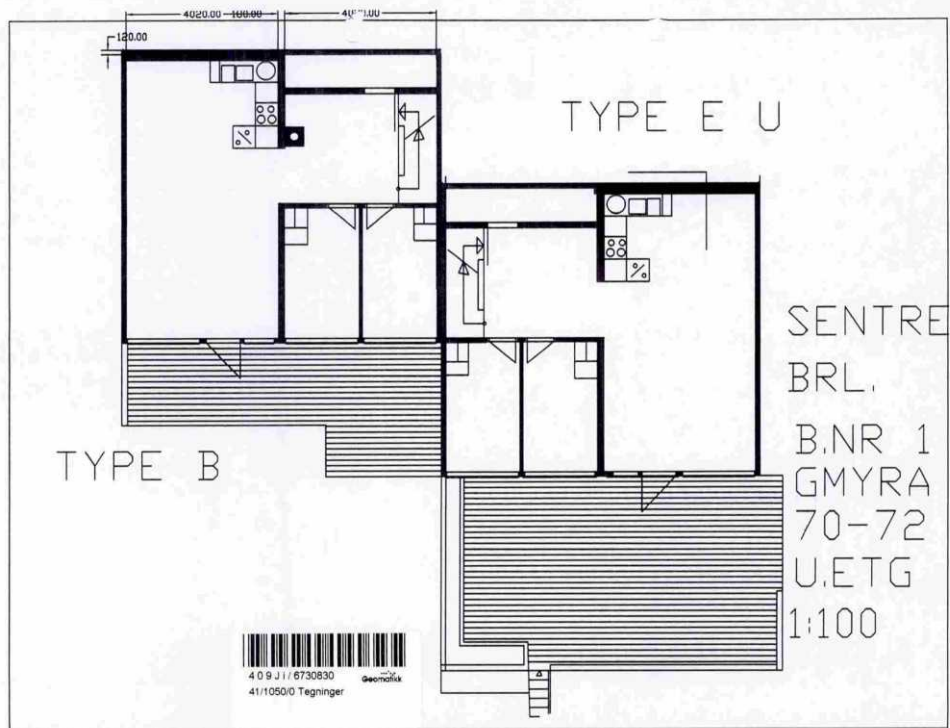


Type F 4 stk.



BYGNINGSJEFEN I BODØ
Godkjent - § 14.2
18 AUG1983

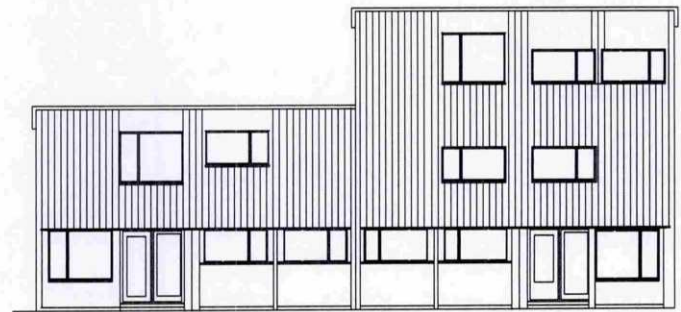






REVIDERT FEBR. 2013

SENTRERT BOMETTLAG AL
BYGG 1
GOMLÅSHYRA 70-72
PLAN TYPE E 2. ETG.
MALESTOKK 1:100

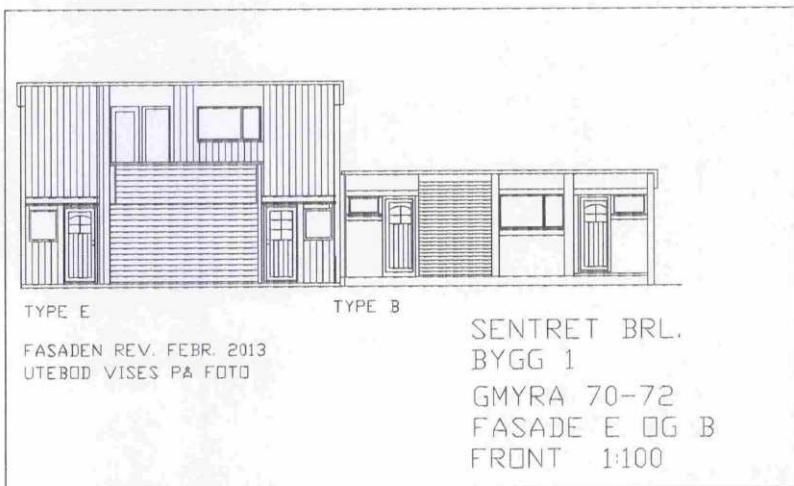


TYPE B

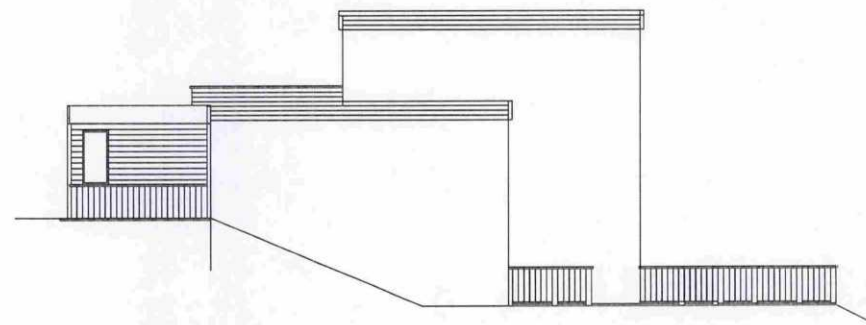
TYPE E

FASADEN REV. FEBR. 2013

SENTRERT BRL.
BYGG 1
GMYRA 70-72
FASADER B OG E
BAK 1:100

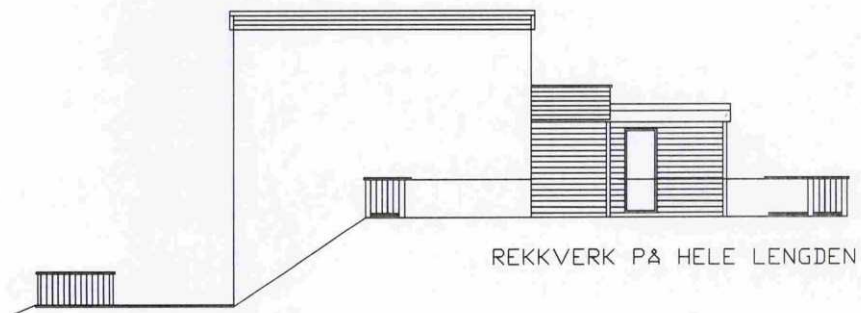


TEGN. NR. 07.504



SENTRET BRL.
 BYGG 1
 GMYRA 70-72

KORTFASADE 1
 1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



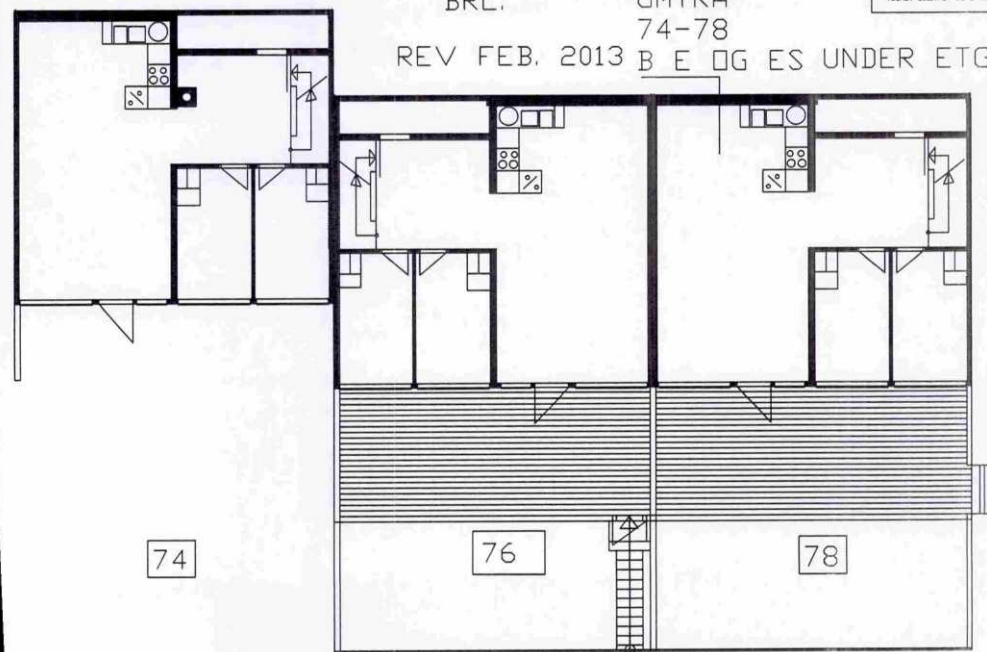
REKKVERK PÅ HELE LENGDEN

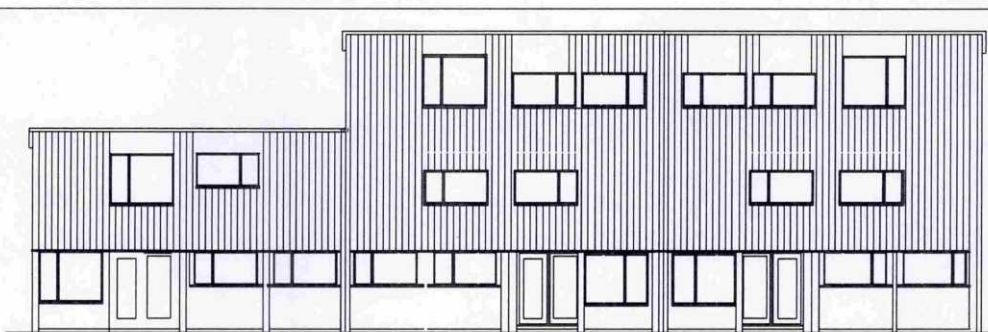
SENTRET BRL.
BYGG 1
GMYRA 70-72

KORTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

SENTRET BYGG NR.2
BRL. GMYRA
74-78
REV FEB. 2013 B E OG ES UNDER ETG.

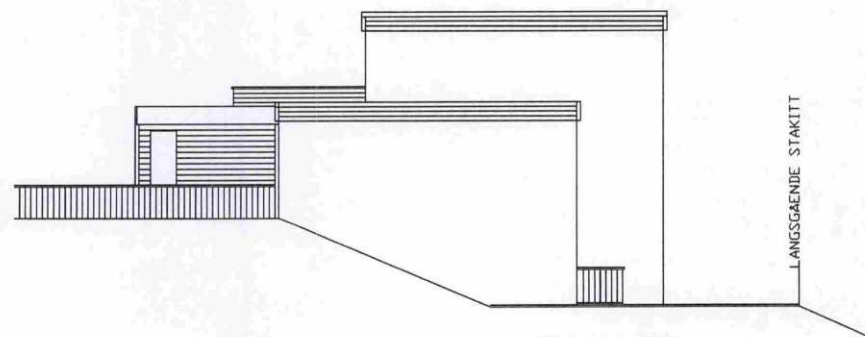
OPRISNING AV
KORTFASADE 2
SENTRET BRL.
BYGG NR. 2
GMYRA 74-78
1:100
TEGNET FEBRUAR 2013
Tore Håkestad





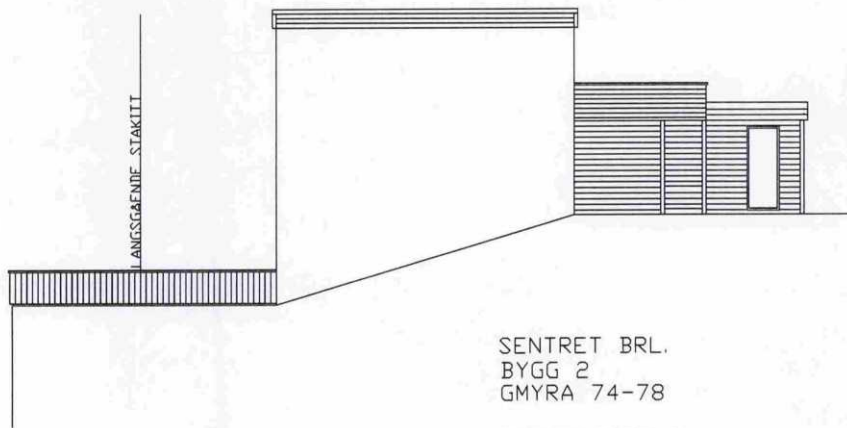
FASADEN REV. FEBR. 2013 BASERT
PÅ DATA FRA SENTERET BRL.

BYGG 2
GMYRA 74-76-78
FASADER A ES OG E
BAK 1:100

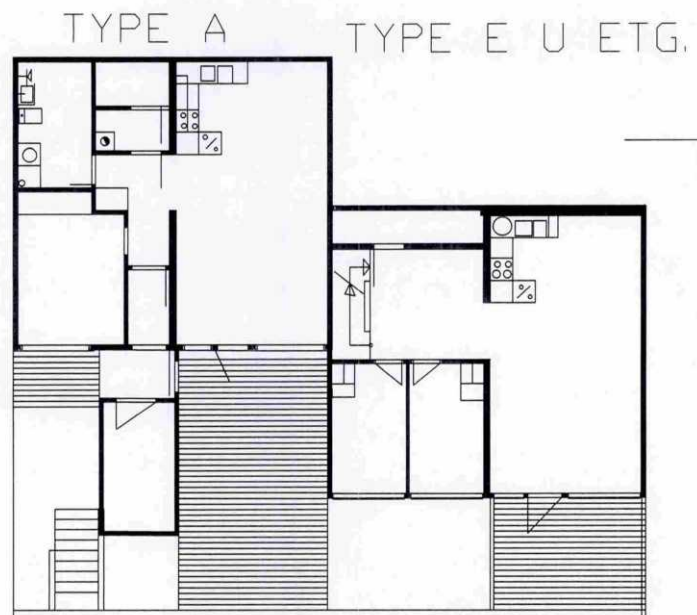


SENTERET BRL.
BYGG 2
GMYRA 74-78

KORTFASADE 1
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

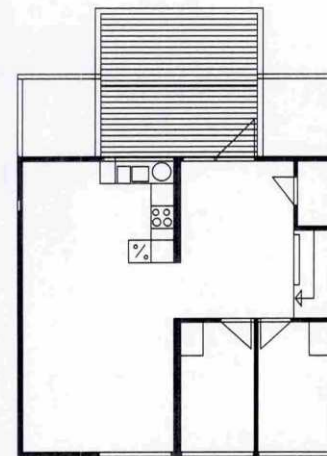
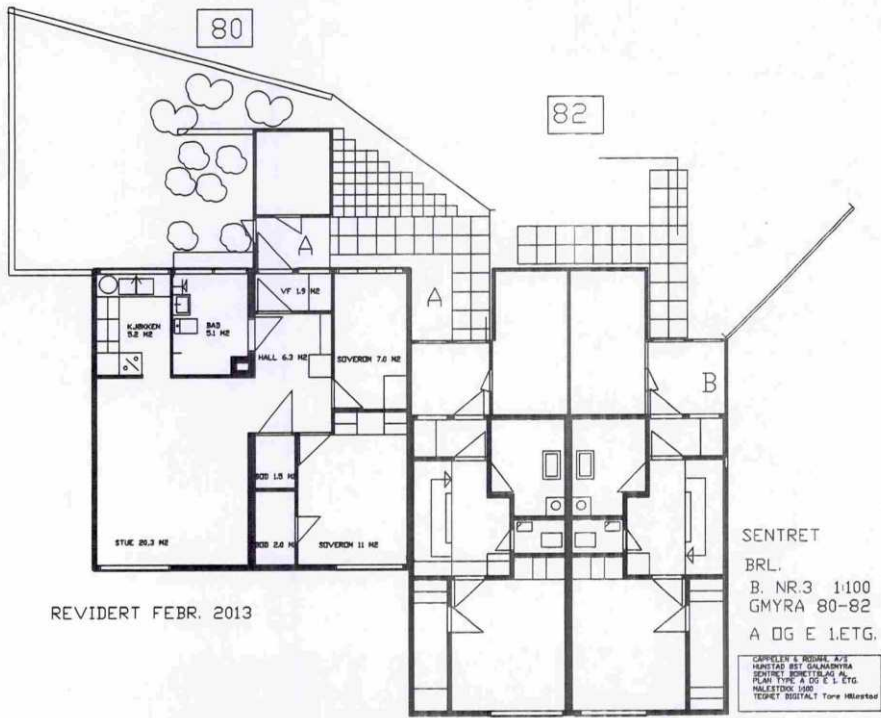


SENTRET BRL.
BYGG 2
GMYRA 74-78
KORTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



REVIDERT FEBR. 2013

SENTRET
BRL.
B. NR.3
GALNASMYRA 82 OG 84
UNDERETG..



SENTRET BOKSTAVEN M.
2. ETG.
GJELMØYRA M.
PLAN TYPE E 2. ETG.
MALESTOKK 1:100



BOD GMYRA 80 GODKJENT 2009
 FASADE REVIDERT FEB. 2013

SENTRET BRL.
 BYGG 3
 GMYRA 80-82
 FASADER E OG A
 FRONT 1:100

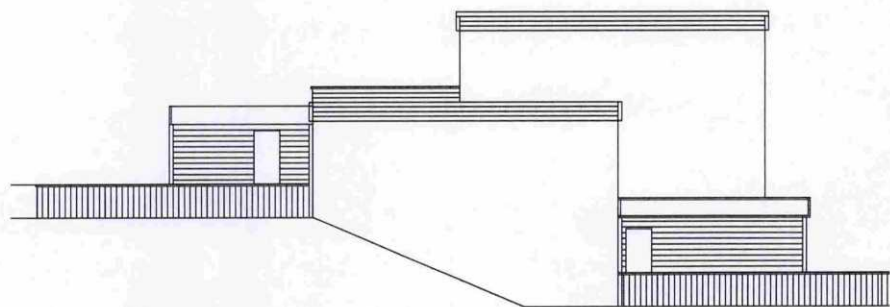


TYPE A
 UNDERETASJE

TYPE E
 UNDERETASJE

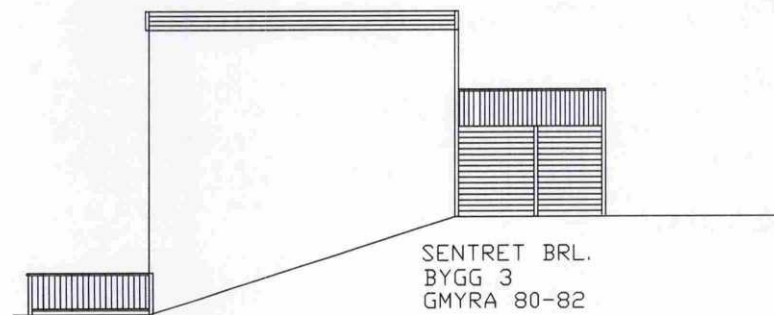
BOD 84 GODKJENT 2009

B. NR. 3
 GALN&SMYRA
 80-82-84



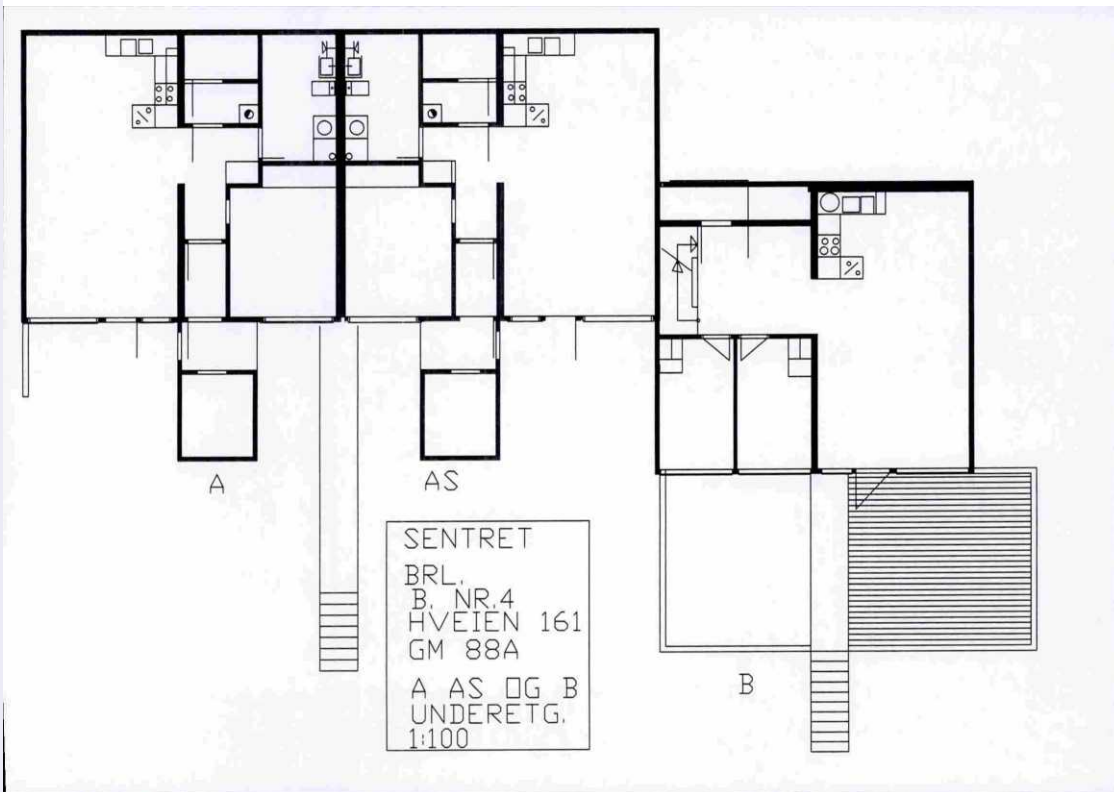
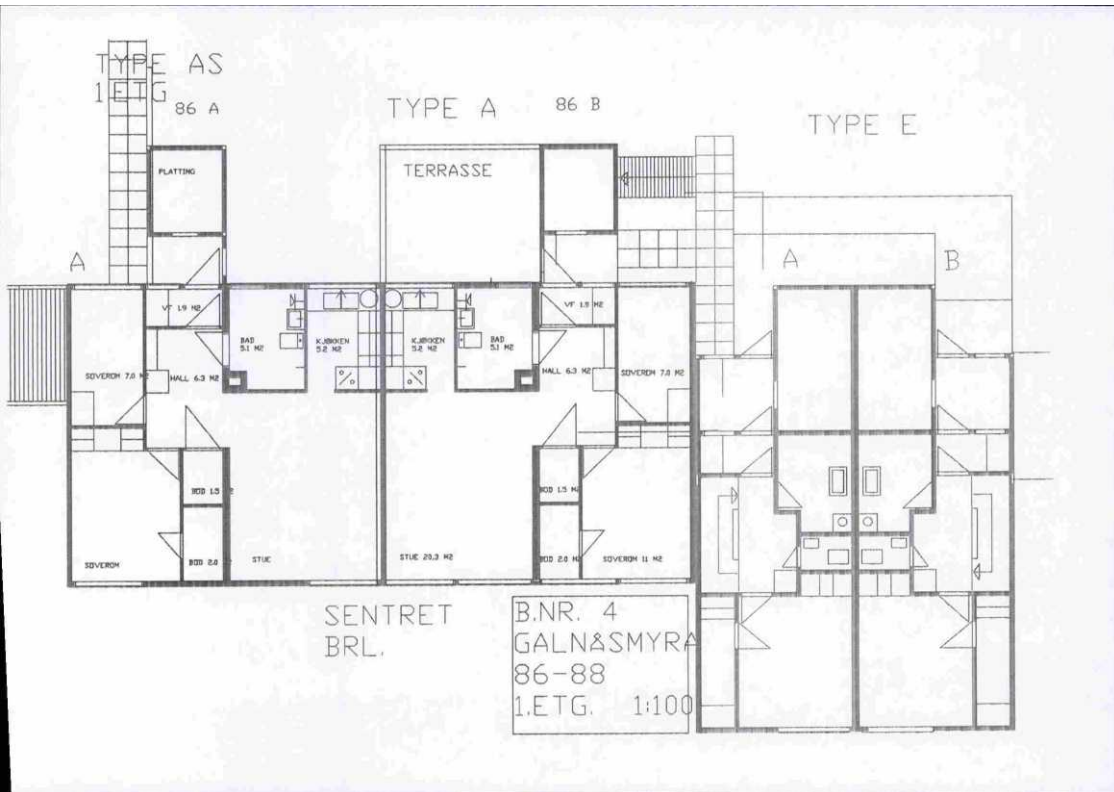
SENTRET BRL.
BYGG 3
GMYRA 82-84

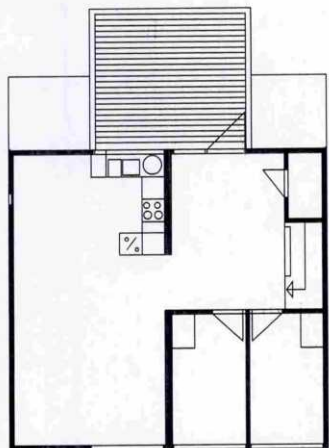
KORTFASADE 1
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



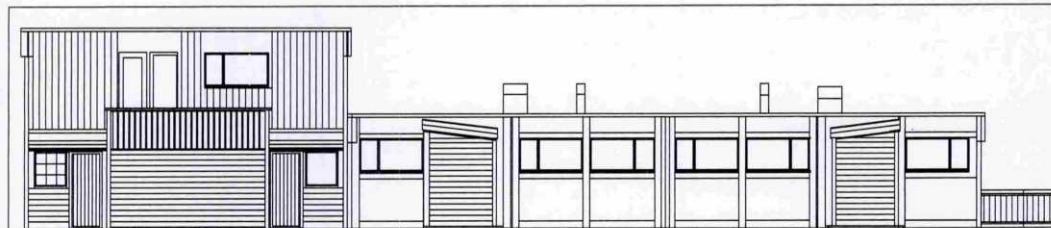
SENTRET BRL.
BYGG 3
GMYRA 80-82

KORTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



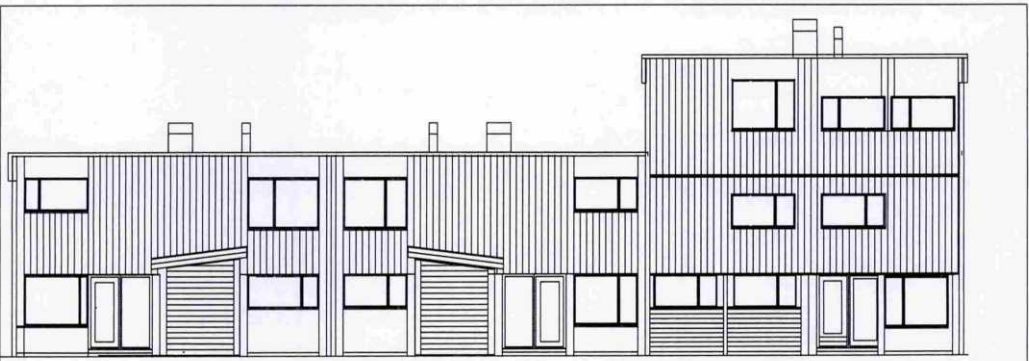


SENTRET BOKETTS
BYGG 4
GÅLNADRYRA 88
PLAN TYPE C & D
HALESTROY 1100



BODER INNTEGNET
PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET
REV.UTF. 09.02.2013 BASERT PÅ BILDER

SENTRET BRL.
BYGG 4
GMYRA 86-88
FASADE E A OG AS
FRONT 1:100



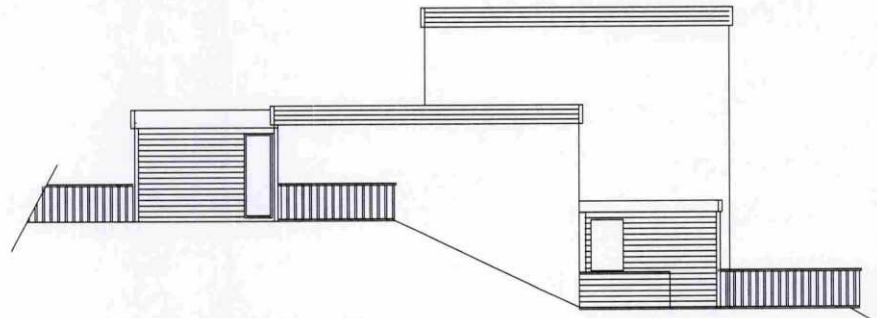
TYPE AS

TYPE A

TYPE E

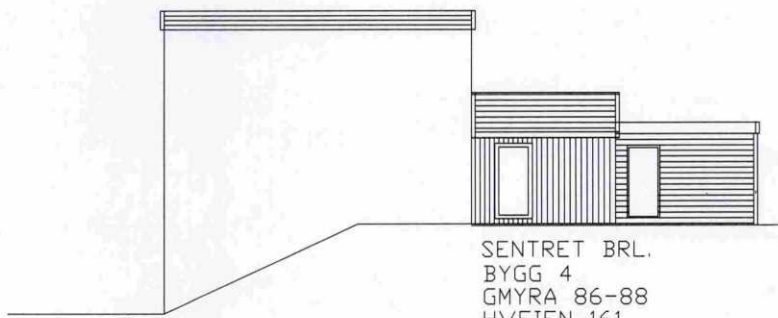
BODER INNTEGNET
 REVIDERT FEBR. 2013

SENTRET BRL.
 BYGG 4
 H VEIEN 161
 GM 86 OG 88
 FASADE AS A OG E
 BAK 1:100



REVIDERT FEBR. 2013
 SENTRET BRL.

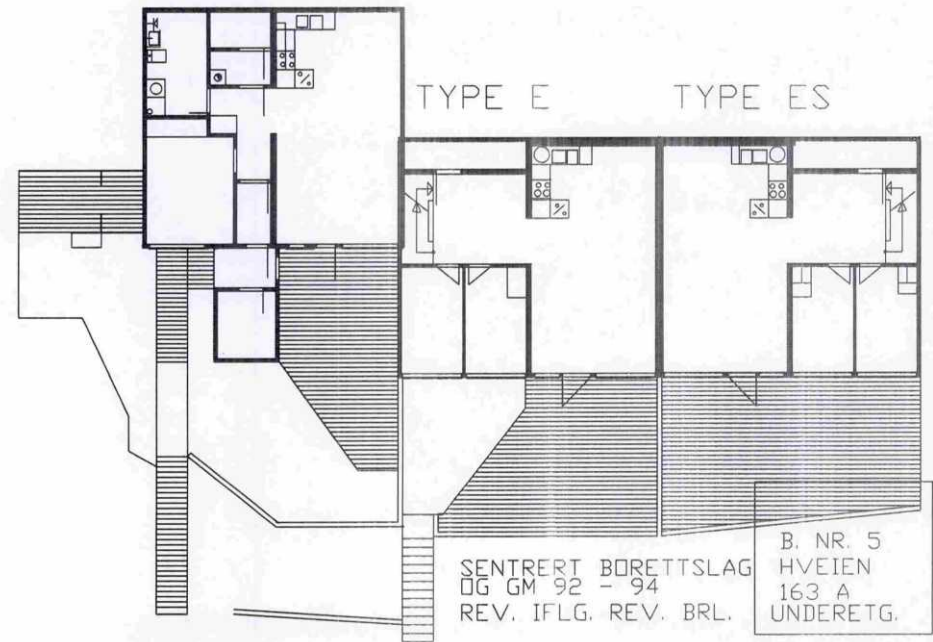
SENTRET BRL.
 BYGG 4
 GALN&SM 86-88
 HVEIEN 161
 KORTFASADE 1



SENTRET BRL.
BYGG 4
GMYRA 86-88
HVEIEN 161
KORTFASADE 2

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

TYPE A



TYPE E

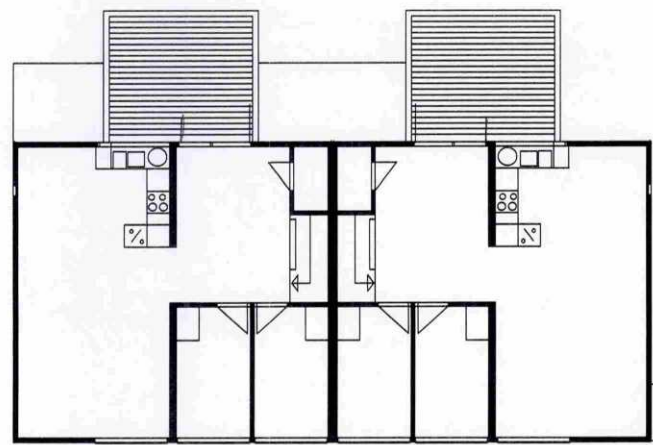
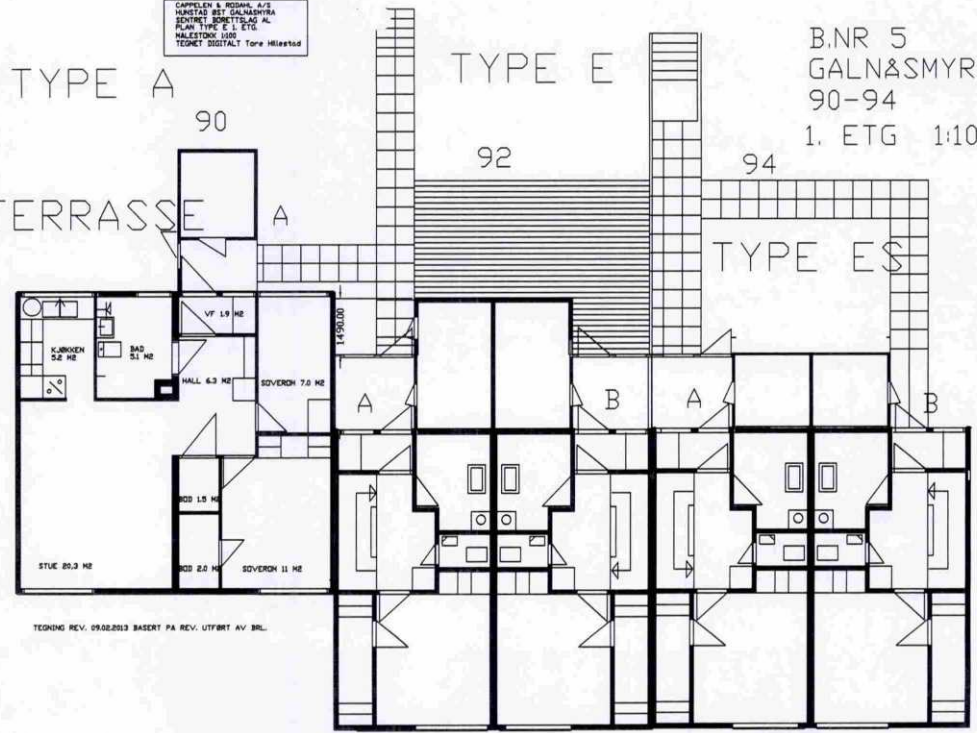
TYPE ES

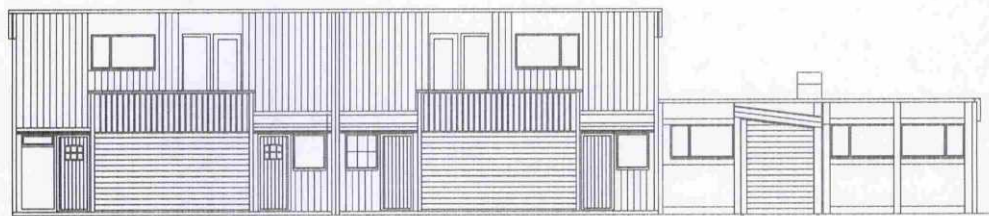
SENTRETT BORETTSLAG
DG GM 92 - 94
REV. IFLG. REV. BRL.

B. NR. 5
HVEIEN
163 A
UNDERETG.

GÅPPELØN 8.80MM, A/S
 HANSTAD BØI GALNÅSMYRA
 SENTERET BØRETTSLAG AL
 PLAN TYPE E 1. ETG.
 MÅLSTOKK 1:100

B.NR 5
 GALNÅSMYRA
 90-94
 1. ETG 1:100





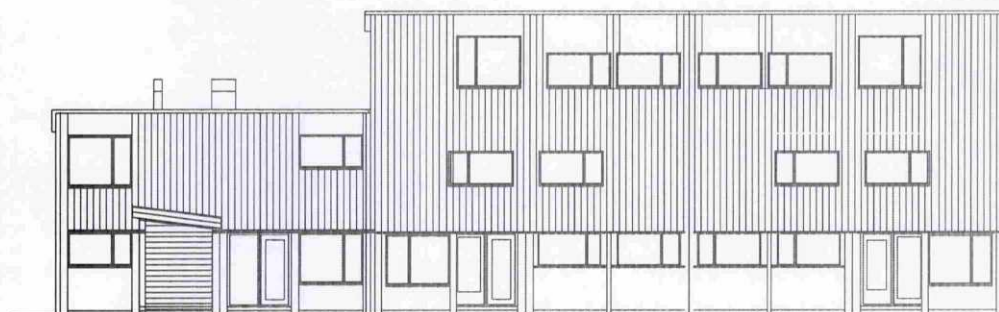
TYPE ES

TYPE E

TYPE A

BOD INNTEGNET TYPE A
 PLATTER REKKVERK IKKE INNTEGNET
 REV. UTF.09.02.13 BASERT PÅ DATA FRA BRL

SENTRET BRL.
 BYGG 5
 GMYRA 90-94
 FASADE ES E OG A



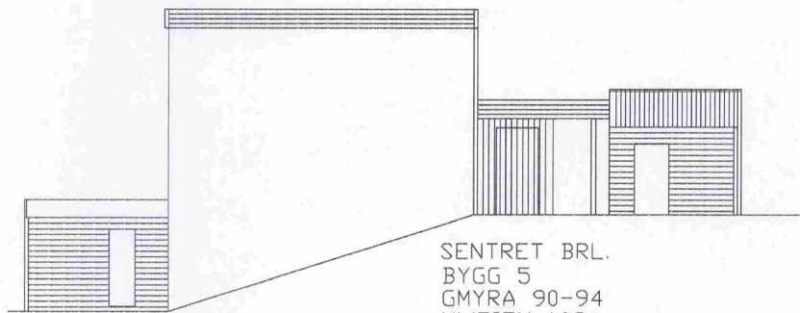
TYPE A

TYPE E

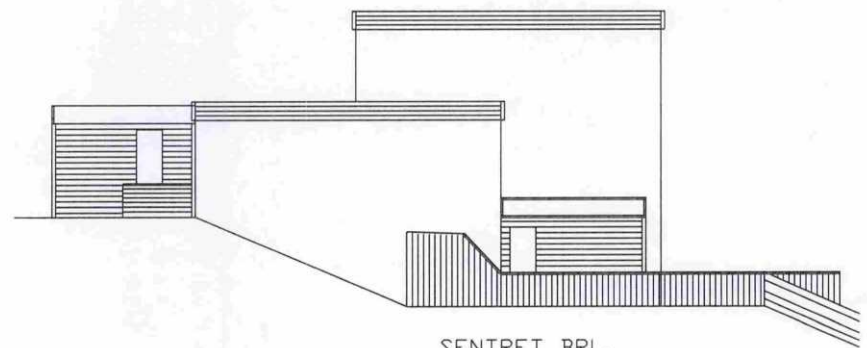
TYPE ES

BODER INNTEGNET
 PLATTER REKKVERK IKKE INNTEGNET
 REV.UTF. 9.2.2013 REV FRA BILDER MV

SENTRET BRL.
 BYGG 5
 GMYRA 90-94
 HVEIEN 163
 FASADE A EOG ES
 BAK 1:100



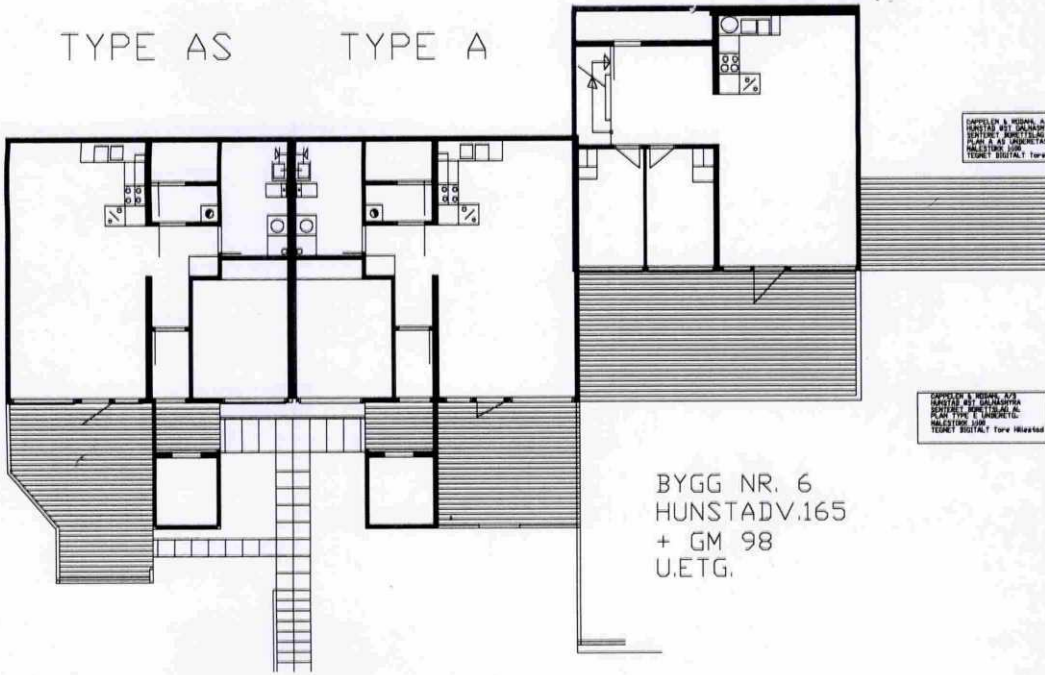
SENTRET BRL.
BYGG 5
GMYRA 90-94
HVEIEN 163
KORTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



SENTRET BRL.
BYGG 5
GMYRA 90-94
HVEIEN 163
KORTFASADE 1

TYPE AS

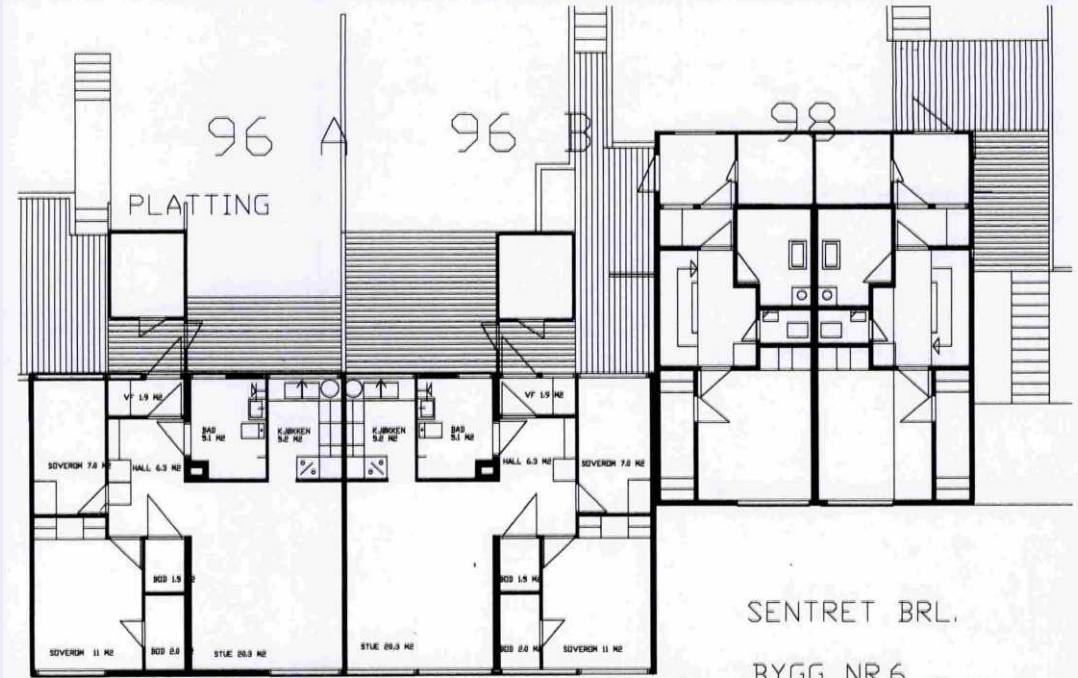
TYPE A



SMYTTEN S. HESSEN, A/S
KONSTRUKTØR OG UTSKJEDNING
SINTEFORSKNINGSPROJEKT
PLAN FOR 1. ETG. 1987
TEKNOLOGISKE TILFØRSELSE

SMYTTEN S. HESSEN, A/S
KONSTRUKTØR OG UTSKJEDNING
SINTEFORSKNINGSPROJEKT
PLAN FOR 1. ETG. 1987
TEKNOLOGISKE TILFØRSELSE

BYGG NR. 6
HUNSTADV.165
+ GM 98
U.ETG.

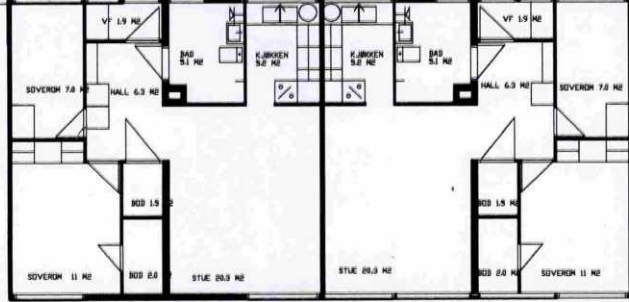


PLATTING

96 A

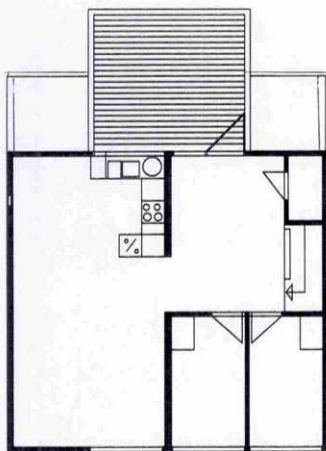
96 B

98



SENTRET BRL.

BYGG NR.6
GALN&SMYRA 96-98
1 .ETG



SENTERET BOKSTELAG AL
BYGG 6
GALNÅSMYRA 98
PLAN TYPE E & ETO.
MÅLSTOKK 1:100



BODER INNTEGNET

PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET

REVIDERINGER UTFØRT 7.2.2013 BASERT PÅ FOTOER

SENTERET BRL.
BYGG 6 H.VEIEN 165
GALNÅSMYRA 98 OG 96
FASADER AS A OG E
BAK 1:100

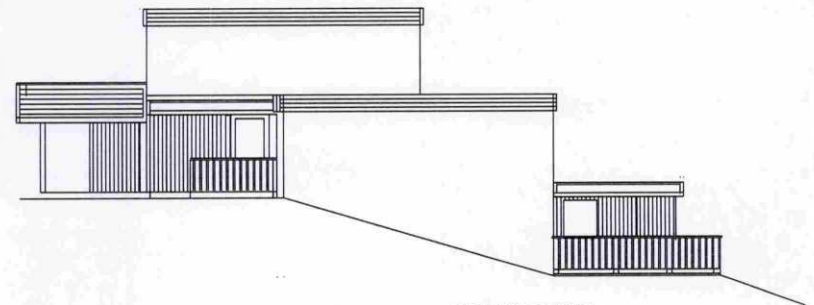


BODER INNTEGNET

PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET

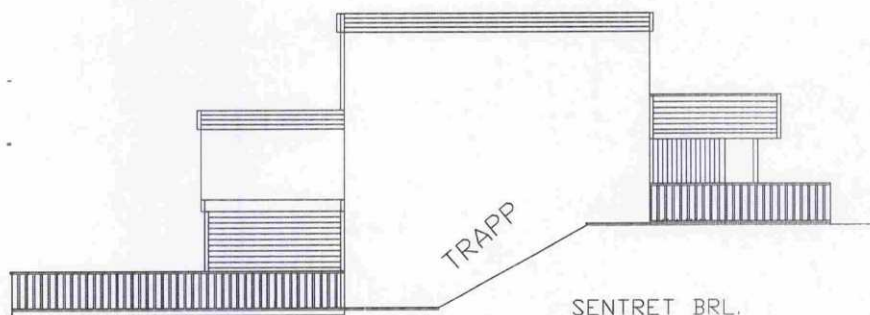
REVIDERINGER UTFØRT 7.2.2013 BASERT PÅ FOTOER
OG RAPPORT FRA BRL.

SENTRET BRL.
BYGG 6
GMYRA 96-98
FASADE E A OG AS
FRONT 1:100



SENTRET BRL.
BYGG 76
GMYRA 102-104
HVEIEN 167
KORTFASADE 1

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

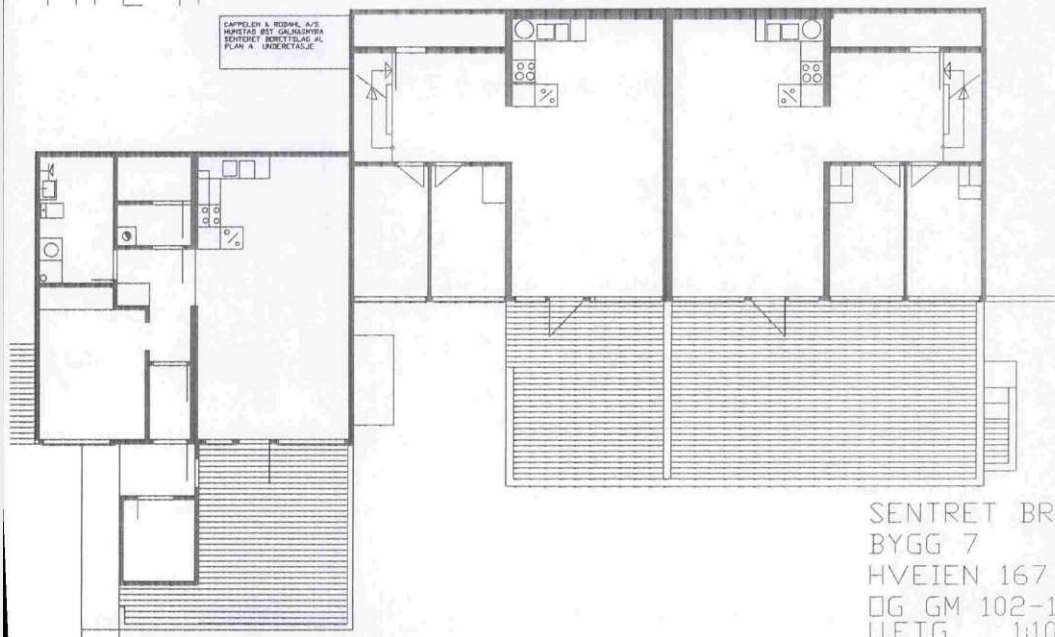


SENTRET BRL.
BYGG 6
GMYRA 96-98
HVEIEN 165
KORTFASADE 2

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

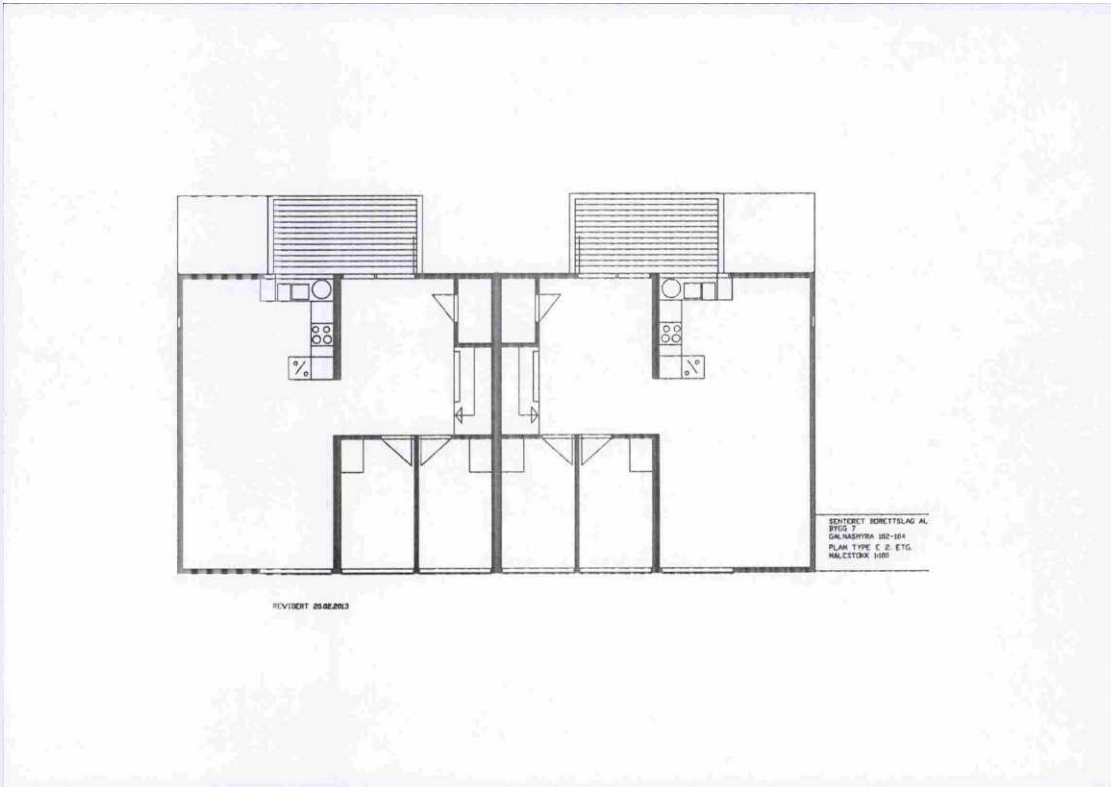
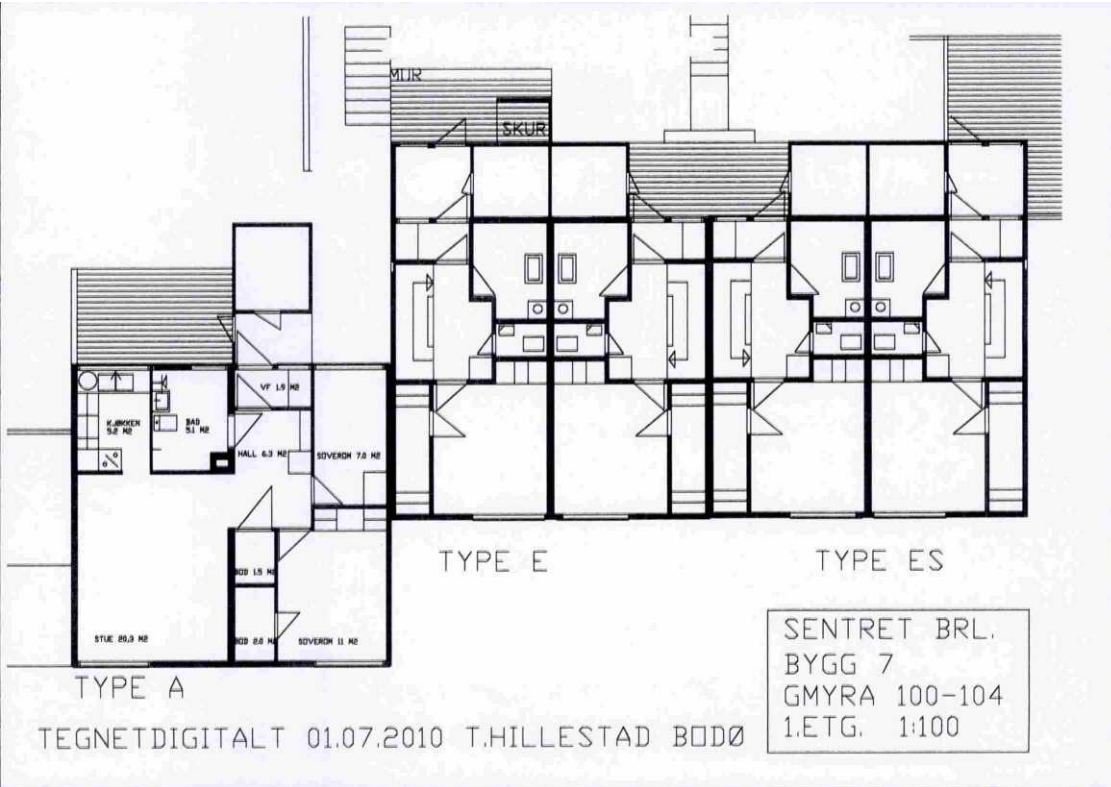
TYPE A TYPE E TYPE ES

CAFFOLEN & RISDAL, A/S
SENTRALT BYGGSYSTEM
SENTRALT BYGGSYSTEM
PLAN A - SPESIFIKASJON



SENTRET BRL
BYGG 7
HVEIEN 167
OG GM 102-11
U.ETG. 1:100

TEGNET DIGITALT 01.07.2010 AV T. HILFSTAD BNDØ





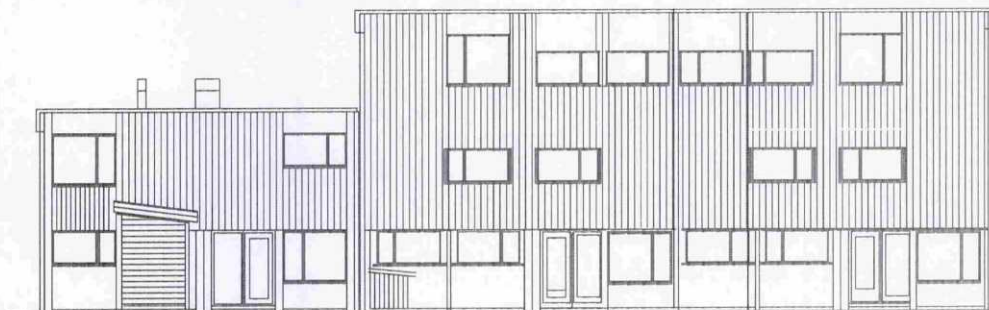
TYPE ES

BOD INNTEGNET
REVIDERT FEBR. 2013

TYPE E

TYPE A

SENTRET BRL.
BYGG 7
GMYRA 100-104
HVEIEN 16
FASADE A E OG ES
MÅLESTOKK 1:100



TYPE A

BOD/VEDBOD INNTEGNET

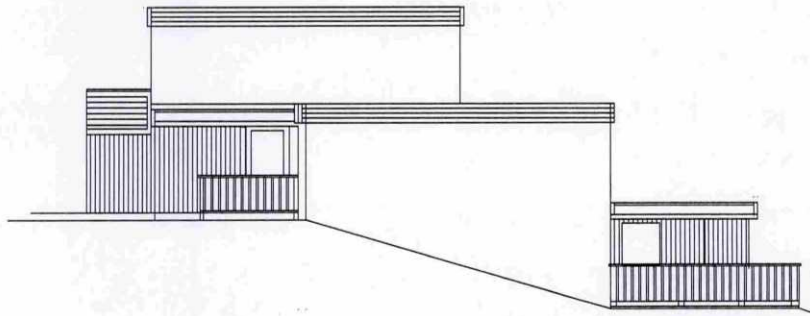
PLATTER REKKVERK IKKE INNTEGNET
REV.UTF. 9.2.2013 REV FRA BILDER MV

TYPE E

TYPE ES

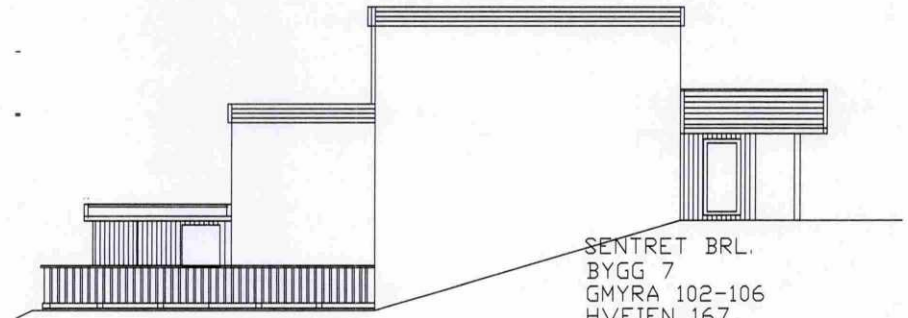
SENTRET BRL.
BYGG 7
GMYRA 100-104
HVEIEN 167
FASADE A E OG ES
BAK 1:100

KURTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



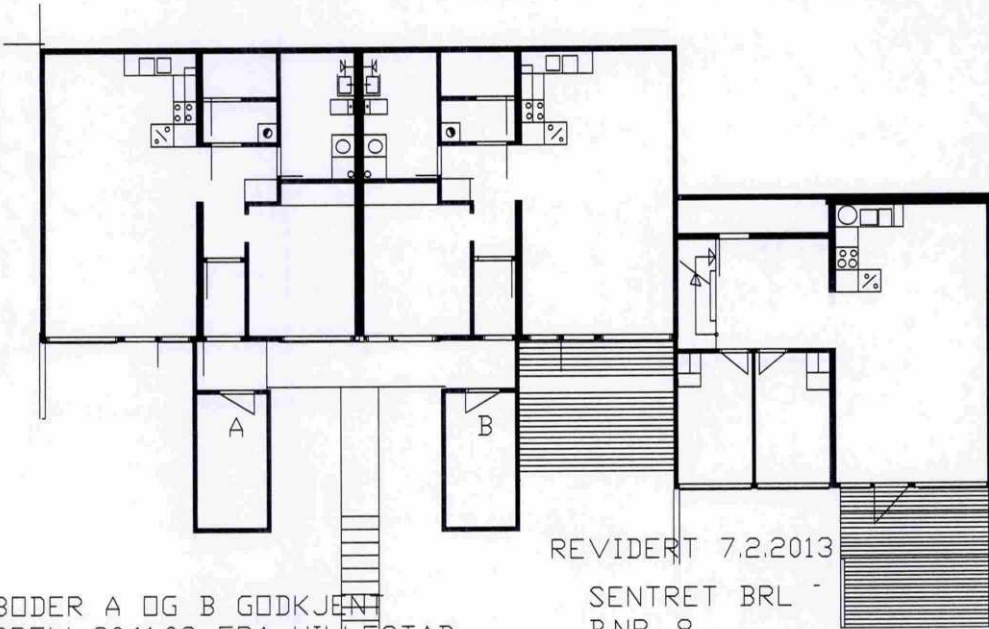
SENTRET BRL.
BYGG 7
GMYRA 102-104
HVEIEN 167

1:100 TEGNET FEJ



REVIDERT 21.02.2013

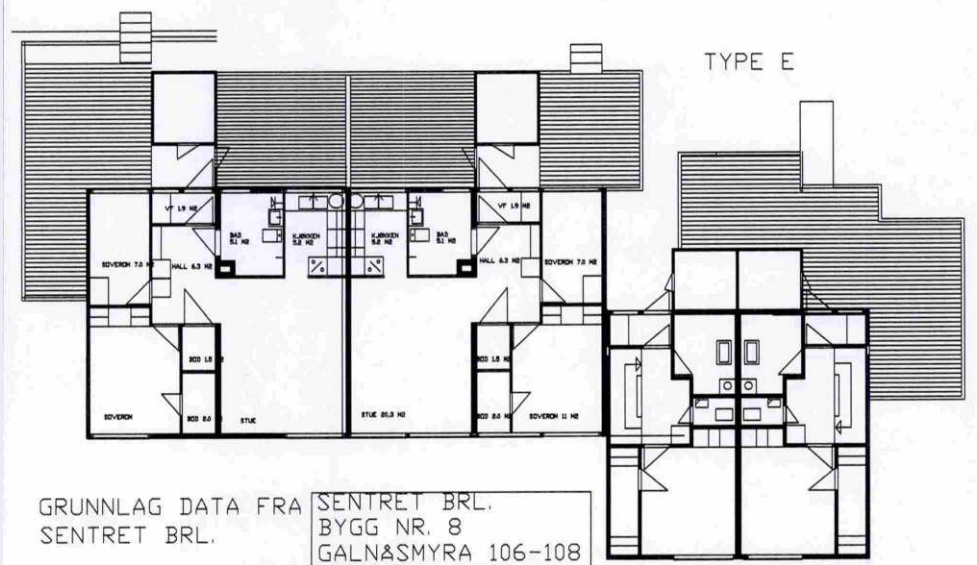
SENTRET BRL.
BYGG 7
GMYRA 102-106
HVEIEN 167
KURTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



REVIDERT 7.2.2013

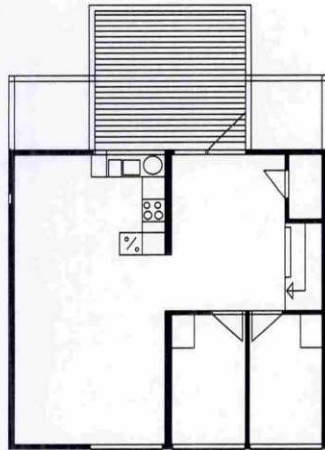
BODER A OG B GODKJENT
 BREV 30.11.09 FRA HILFESTAD
 BASERT PÅ DATA FRA SENTRET BRL

SENTRET BRL
 B.NR. 8
 HUNSTADV. 169 A B
 GALN&SMYRA 108
 1:100



TYPE E

GRUNNLAG DATA FRA SENTRET BRL,
 SENTRET BRL. BYGG NR. 8
 GALN&SMYRA 106-108
 REVIDERINGER UTFØRT 2.2.2013

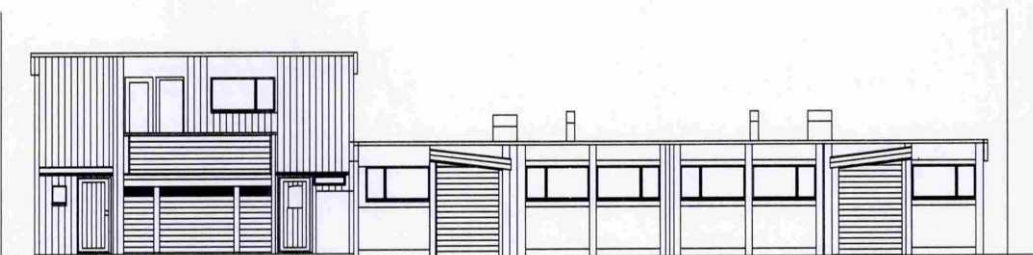


SENTRET BOKTEKST AL
BYGG 8
GALNÅSMYRA 108
PLAN TYRE E & ETG.
MALESTOKK 1:100



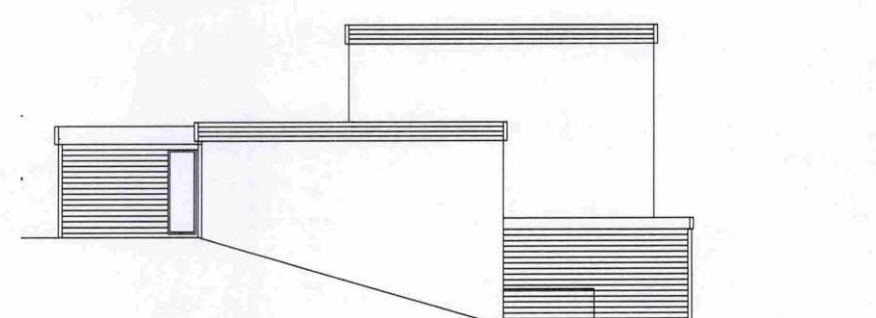
BØDER INNTEGNET
GODKJENT 30.11.09
PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET
REVIDERINGER UTFØRT 7.2.2013 BASERT PÅ FOTOER

SENTRET BRL.
BYGG 8 H.VEIEN 169
GALNÅSMYRA OG 108
FASADER AS A OG E
BAK 1:100



BØDER INNTEGNET
PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET
REVIDERINGER UTFØRT 7.2.2013 BASERT PÅ FOTOER

SENTRET BRL.
BYGG 8
GMYRA 106-108
FASADE E A OG AS
FRONT 1:100



SENTRET BRL.
BYGG 8
GMYRA 108
HVEIEN 169 A OG B
KORTFASADE 1
BØDER I A OG B GODKJENT
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



Skatteetaten

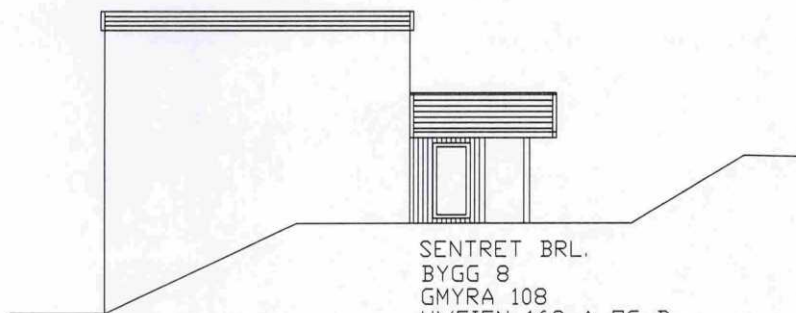
Dato
03.02.2026

U.off. offl. § 13, sktftv § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



SENTRET BRL.
BYGG 8
GMYRA 108
HVEIEN 169 A OG B
KORTFASADE 2

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1804 BODØ

Organisasjonsnr 956 293 413 Andelsnr 1830

Eiendommens adresse:

Galnåsmyra 11B, 8022 BODØ

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 970 308 Som sekundærbolig: kr 3 881 232
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR SENTEROMRÅDE HUNSTAD ØST.

VEDTATT AV BODØ KOMMUNESTYRE I MØTE 20. SEPTEMBER 1977, K.SAK 127/77.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Byggeområder for konsentrert boligbebyggelse.

- a) Bebyggelsen kan kun oppføres etter en samlet plan for de enkelte boligfelt som er godkjendt av bygningsrådet.

Planen skal i detalj vise bebyggelsen og disponeringen av utearealene for beboerne, herunder lekeplasser for barn og oppholdsrom i det fri.

Bygningshøyde og viktige terrengnivå skal cotesettes.

Byggehøyden i felt B1 og B3 skal være maks 3 etasjer inklusiv underetasjer.

- b) Antenneanlegg for radio og TV skal utføres som fellesanlegg og godkjennes av bygningsrådet.
- c) Maksimal utnyttelsesgrad for områdene skal være som påført planen. Antall boenheter skal ikke overskride 44.
- d) Bygningsrådet kan tillate at biloppstillingsplasser overbygges etter samlet plan for naturlig avgrensede området.

§ 3.

Byggeområde for offentlige bygninger.

- a) Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall og gesimshøyde som vist på planen. Maks. 2 etasjer + kjeller. Daginstitution i 1 etasje.
- b) Dalsøkket (Nedre skolegård) tilknyttet friområdet i øst skal gis en parkmessig behandling, skolehage e.l. Særlig gjelder dette et 10 m bredt belte langs vei 603. hvor beplantning etc. skal ha som formål å hindre trafikk og danne en skjerm mot boligbebyggelsen.
- c) Evt. innhegninger etc. skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) ~~Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige U: 0,3~~

§ 4.

Byggeområder for forretningsbebyggelse:

- a) Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall og gesimshøyder som vist på planen. 1. etasje + evt. u.etasje/kjeller. Dimensjoner, materialer og utforming må være tilpasset til- liggende bebyggelse i detalj for å få en enhetlig og harmonisk utforming av senteret.

- b) Bygningsrådet kan forby lysreklamer, skilt etc. som etter rådets skjønn er skjemmende eller til sjenanse for de omkringboende.
- c) Samlet utnyttelsesgrad for hvert felt skal ikke overstige U: 0,7.
- d) Areal regulert til forretningsformål kan deles i tomter etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 5.

Trafikkområder.

- a) Kjørbare gang-/sykkelveier anlegges som vist på planen med fast veidekke i min. 3 m bredde. Maksimal stigning skal være 1: 8 og min. kurveradier 10 m. Regulert bredde på gangveiene skal være 6,0 m.
- b) Ved busslommen tillates oppført venteskur. Dette skal harmonere med den øvrige bebyggelse m.h.t. materialer, form og farge.
- c) Kjøreramper og avkjørsler i forbindelse med parkeringsplasser skal i størst mulig utstrekning ligge på terrengnivå med tanke på sikt og trafiksikkerhet.
- d) Ved anlegg av parkeringslommer skal det sørges for tilstrekkelig rom for evt. lagring av snø i umiddelbar nærhet.

§ 6.

Friområder

- a) Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Nyplanting skal ha som formål å bedre lokalklimaet i området.
- b) Området kan utstyres med lekeinnretninger der disse ikke er til skade for vegetasjonen. Nyplantinger bør inngjerdes.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utførelse i forhold til den øvrige bebyggelse i området og en god form og materialbehandling.
- b) Det må ikke foretas beplantninger som etter bygningsrådets skjønn virker sjenende eller nedsetter trafiksikkerheten i området.

- c) Forhager og øvrige arealer må snarest mulig etter at bygge-
arbeidet er avsluttet gis en tiltalende utforming og ferdig-
behandling. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst
mulig utstrekning. Hverken denne eller senere beplantninger
får imidlertid være til sjenanse for naboer eller den offentlige
ferdsel.
- d) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger
tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen
og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 28. oktober 1977.

Ole S. Aavatsmark

Ole S. Aavatsmark.



Erik Dahl

Erik Dahl.

2305 - BEST 1

BODØ KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSENDRING FOR GALNÅSMYRA, HUNSTAD ØST, VEDTATT AV BODØ
BYSTYRE 19. SEPTEMBER 1974.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Hvor de terrengmessige og trafikale forhold tilsier en bedre plassering, kan bygningsrådet tillate dette, men dog ikke utenfor byggelinjen.

§ 2.

Byggeområder for konsentrert bebyggelse.

- a) Boligene kan oppføres med etasjeantall som vist på planen. Maks. 2 etg.+ sokkeletasje hvor forholdene tilsier dette. Utvendige boder skal være i 1 etg.
- b) Garasjeanlegg og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg for hele bebyggelsen.
- c) Antenneanlegg for radio og TV skal utføres som fellesanlegg og godkjennes av bygningsrådet.
- d) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert situasjonsplan for naturlig avgrensede områder, kotesatt og med terrengbehandling for lekeplasser etc. angitt på planen.
- e) Utnyttelsesgraden for området sett under ett skal ikke overskride U: 0,4.

§ 3

Byggeområde for frittliggende bolighus.

- a) Bebyggelsen skal oppføres etter en samlet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- b) Bebyggelsen skal oppføres i en etasje pluss eventuell sokkeletasje der terrenget tilsier dette. Utnyttelsesgraden skal være maks. U: 0,15.
- c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialval

§ 4.

Byggeområder for offentlige bygninger.

- a) Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje og være tilpasset den omkringliggende bebyggelse med hensyn til materialer og utforming. Beplantninger, omfang og utførelser av innhegninger etc. skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U: 0,2.

§ 5.

Byggeområder for garasjeanlegg.

- a) Områdene skal bebygges med parkeringshus i 1 etg. pluss 2 sokkeletasjer.
- b) Garasjeanleggene og parkeringsplassene skal gi plass til 1,3 bilplass pr. boenhet. Med boenhet forstås også hybelleiligheter.
- c) I ett eller flere av parkeringshusene kan innredes et mindre areal for kioskbutikk eller lignende. Det forutsettes at arealet legges slik at man slipper å krysse kjørerampen fra gangvegen. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er generende for de omkringboende.

§ 6.

Trafikkområde.

- a) Kjørebare gang- og sykkelveier anlegges som vist på planen i minimum 3,0 m bredde. Maksimal stigning skal være 1:8 og minimum kurvradier 12,0 m.
- b) Ved busstoppestedene tillates oppført venteskur. Disse skal harmonere med den øvrige bebyggelse med hensyn til materialer, form og farge. Kjørerammer og avkjørsler i forbindelse med parkeringsanlegg skal i størst mulig utstrekning ligge på terrengnivå.

§ 7.

Fellesareal. (Kvartalslekeplasser og sandkasseplasser).

- a) Områdene kan utstyres med legger, utesitteplasser for voksne og barn, lekehytter og lekeinnetninger. Møbleringen skal skje etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

2305-BEST 3

- 3 -

§ 8.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og en enhetlig og harmonisk utførelse.
- b) Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Lévegger og skjærmer i forbindelse med boligutnyttelsen er vist på planen. Disse har til formål å beskytte mot vind og innkikk. Høyde, utforming og farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- e) Avkjørsler fra felles parkeringsanlegg skal være oversiktlig og trafikksikker.
- f) Forhagen og fellesareal bør straks etter at byggene er ferdig, gis en tiltalende utforming og ferdigbehandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Eksisterende vegetasjon og senere beplantning må dog ikke virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 9. desember 1974.

Ole S. Aavatsmark



Erik Dahl
utb. avd.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	784	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Galnåsmyra 11B, 8022 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotell3.gistline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	12 856 m ²
	Arealbruk	Parkering, Nåværende
	Områdenavn	P
	Delareal	121 366 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	2 284 m ²
	Arealbruk	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer), Nåværende
	Områdenavn	ST

Delareal 3 772 m²
Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende
Områdenavn UTE

Delareal 2 608 m²
Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
Områdenavn T

Delareal 452 m²
Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn BG

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2418 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418)
Navn	Hunstad. Del I/Delll
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3120/2418_best.pdf
Delarealer	Delareal 478 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 9 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Hunstadringen
	Delareal 473 m ² Formål Gang-/sykkelvei
Id	2305 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2305)
Navn	Galnåmyra. Hunstad Øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2404/2305_best.pdf
Delarealer	Delareal 1 833 m ² Formål Felles lekeareal
	Delareal 44 111 m ² Formål Boliger

Delareal 1 503 m²
Formål Annet friområde
Utdyp. X

Delareal 1 968 m²
Formål Fellesområde

Delareal 22 m²
Formål Felles avkjørsel

Delareal 1 652 m²
Formål Offentlig bygg - institusjon

Delareal 12 406 m²
Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 5 988 m²
Formål Garasjeanlegg

Delareal 109 m²
Formål Kjørevei

Id	2314_03 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2314_03)
Navn	Hunstad Øst. Endr av reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9776/2314_03_best.pdf

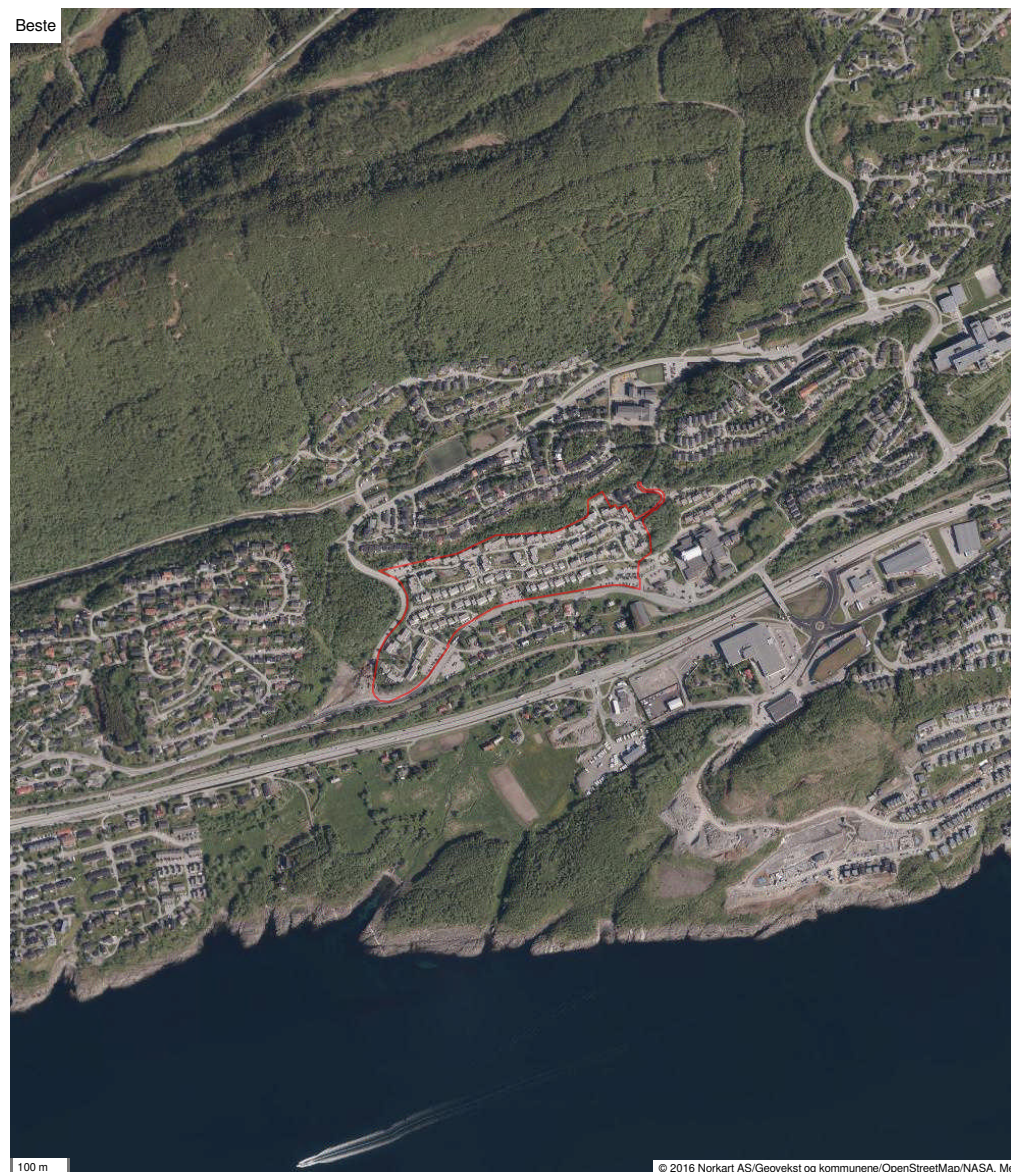
Id	2314_103
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	Delareal 168 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 512 m ² Formål Parkeringsplass

Id	2320 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2320)
Navn	Hunstad kirke, skole- og kultursenter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5157/2320_best.pdf
Delarealer	Delareal 96 m ² Formål Parkering Feltnavn P6



Ortofotorapport for eiendom 1804 - 41/784//

Delareal	13 m ²
RPHensynsonenavn	H140_
RPSikring	Frisikt
Delareal	64 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	K1
Id	2314_04 (http://webhote3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2314_04)
Navn	Hunstad Øst. Senterområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9767/2314_04_best.pdf
Delarealer	Delareal 31 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 17 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 57 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 25 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Galnåsmyra
Id	2304 (http://webhote3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2304)
Navn	Hunstad Øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2417/2304_best.pdf
Delarealer	Delareal 130 m ² Formål Annet friområde Utdyp. Park, turveg, anlegg for lek, idrett og sport.
	Delareal 2 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 12 m ² Formål Annet friområde Utdyp. Plantefelt som skal bevares.
	Delareal 3 m ² Formål Gang-/sykkelvei



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.

2022



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

2022



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

2015



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

2014



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

2022



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

2018



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

2011



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

2009



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

2009



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

2007



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

2002



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

1946



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

2006



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

2004



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



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
[Yellow]	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
[Light Yellow]	Område for boliger med tilhørende anlegg
[Light Green]	Frittliggende småhusbebyggelse
[Yellow-Green]	Konsentrert småhusbebyggelse
[Light Blue]	Blokkbebyggelse
[Light Purple]	Garser i boligområder
[Light Blue-Gray]	Område for forretning
[Light Blue]	Område for kontor
[Light Purple-Gray]	Område for industrilager
[Light Orange]	Område for fritidsbebyggelse
[Light Red]	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
[Red]	Offentlig barnehage
[Dark Red]	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
[Dark Red]	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
[Dark Red]	Offentlig kirke
[Dark Red]	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
[Dark Red]	Offentlig administrasjon
[Dark Red]	Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
[Dark Red]	Allmenntillegget barnehage
[Dark Red]	Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
[Dark Red]	Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
[Dark Red]	Allmenntillegget kirke
[Dark Red]	Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
[Dark Red]	Områder for herberger og beveringssteder
[Dark Red]	Hotell med tilhørende anlegg
[Dark Red]	Garasjeanlegg
[Dark Red]	Bensinstasjon
[Dark Red]	Annet byggeområde
[Dark Red]	Landbruksområder
[Dark Red]	Område for jord- og skogbruk
[Dark Red]	Område for jord- og skogbruk
[Dark Red]	Område for parselhager
[Dark Red]	Annet landbruksområde
[Dark Red]	Offentlige trafikkområder
[Dark Red]	Kjøreveg
[Dark Red]	Gate med fortau
[Dark Red]	Annen vegg grunn
[Dark Red]	Gang-/sykkelveg
[Dark Red]	Sykkelveg
[Dark Red]	Gangveg
[Dark Red]	Gateun
[Dark Red]	Torg
[Dark Red]	Rasteplass
[Dark Red]	Parkeringsplass
[Dark Red]	Kollektivanlegg
[Dark Red]	Bussholdeplass
[Dark Red]	Dropeholdeplass
[Dark Red]	Jernbane
[Dark Red]	Flyplass/taxebane
[Dark Red]	Havneområde (landdelen)
[Dark Red]	Kai
[Dark Red]	Småbåtanlegg (landdelen)
[Dark Red]	Trafikkområde i sjø og vassdrag
[Dark Red]	Skipsted
[Dark Red]	Havneområde i sjø
[Dark Red]	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
[Dark Red]	Annet trafikkområde (på land)
[Dark Red]	Friområder
[Dark Red]	Park
[Dark Red]	Turveg
[Dark Red]	Anlegg for lek
[Dark Red]	Anlegg for idrett og sport
[Dark Red]	Leirplass
[Dark Red]	Annet friområde
[Dark Red]	Friområde i sjø og vassdrag
[Dark Red]	Badeområde
[Dark Red]	Småbåthavn
[Dark Red]	Annet friområde i sjø/vassdrag
[Dark Red]	Privat veg
[Green]	Parkbette i industristrøk
[Light Green]	Fritiltsområde (på land)
[Light Green]	Fritiltsområde i sjø og vassdrag
[Light Green]	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
[Light Green]	Golfbane
[Light Green]	Grav- og urnelund
[Light Green]	Privat småbåthavn (land)
[Light Green]	Privat småbåthavn (sjø)
[Light Green]	Område for anlegg i grunnen
[Light Green]	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
[Light Green]	Vann- og avleipsanlegg
[Light Green]	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
[Light Green]	Anlegg for telekommunikasjon
[Light Green]	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarsrettstilførsel
[Light Green]	Område for anlegg for drift av radionavigasjonsstasjon
[Light Green]	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
[Light Green]	Naturvernområde (på land)
[Light Green]	Naturvernområde i sjø og vassdrag
[Light Green]	Andre områder for vesentlige terengingresp
[Light Green]	Handelsgartneri
[Light Green]	område for særskilte anlegg
[Light Green]	Annet spesialområde
[Light Green]	Fellesområder
[Light Green]	Felles avkjørsel
[Light Green]	Felles gangareal
[Light Green]	Felles parkeringsplass
[Light Green]	Felles lekeareal for barn
[Light Green]	Felles gårdsplass
[Light Green]	Fellesareal for garasjer
[Light Green]	Felles grennanlegg
[Light Green]	Annet fellesareal for flere eiendommer
[Light Green]	Bolig/Forretning
[Light Green]	Bolig/Forretning/Kontor
[Light Green]	Bolig/Kontor
[Light Green]	Bolig/Offentlig
[Light Green]	Forretning/Kontor
[Light Green]	Forretning/Kontor/Industri
[Light Green]	Forretning/Industri
[Light Green]	Forretning/Kontor/Offentlig
[Light Green]	Forretning/Offentlig
[Light Green]	Kontor/Industri
[Light Green]	Kontor/Offentlig
[Light Green]	Kontor/Bensinstasjon
[Light Green]	Offentlig/Allmenntillegget
[Light Green]	Annet kombinert formål
[Light Green]	Unyansert formål (kun for eldre planer)
[Light Green]	Høyspenninganlegg (høyspenningstransformatorstasjon, koblingsstasjon)
[Light Green]	Ufarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
[Light Green]	Område med annen særskilt angitt fare
[Light Green]	Grense for restriksjonsområde
[Light Green]	Frisktsone ved veg
[Light Green]	Grense for bevaringsområde
[Light Green]	Bevaring av bygninger og anlegg
[Light Green]	Bevaring av bygninger
[Light Green]	Bevaring av anlegg
[Light Green]	Bevaring av landskap og vegetasjon
[Light Green]	Grense for fomytelsesområde
[Light Green]	Fomytelsesområder
[Light Green]	Grense for rekkefølgeområde
[Light Green]	Rekkefølgebestemmelser
[Light Green]	Midlertidig trafikkområde

GALNÅSMYRA 11B

Nabolaget Galnåsmyra/Lillegjerdåsen - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Forsveien Linje 1	3 min	0.3 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	15 min	1.3 km
Bodø lufthavn	13 min	

SKOLER

Hunstad barneskole (1-7 kl.) 251 elever, 15 klasser	8 min	0.6 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 213 elever, 15 klasser	21 min	1.8 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 249 elever, 22 klasser	6 min	2.6 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	6 min	2.4 km
Bodin videregående skole 965 elever	12 min	1.1 km
Norges Toppidrettsgymsnas Bodø	13 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

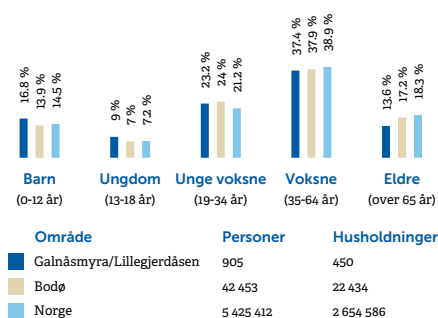
Circle K Hunstad	8 min
Bodø, Norway	11 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 80/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hunstad Øst barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min	0.4 km
Studentongan barnehage (1-5 år) 74 barn	20 min	1.8 km
Mørkvedbukta barnehage (1-5 år) 89 barn	21 min	1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hunstad Post i butikk, søndagsåpent	10 min	0.8 km
Eurospar Hunstad	11 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Buss**

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 92/100

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 85/100

SPORT

Limyra Ballspill, fotball	7 min	0.5 km
Hunstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.6 km
Family Sports Club Mørkved	22 min	
Family Sports Club Jensvoll	6 min	



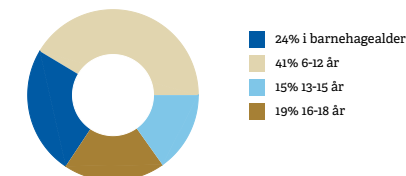
«Rolig og pent strøk. Godt vedlikeholdt område. Fine muligheter for turer i skog og mark. Barnevennlig område. God infrastruktur.»

Sitat fra en lokalkjent

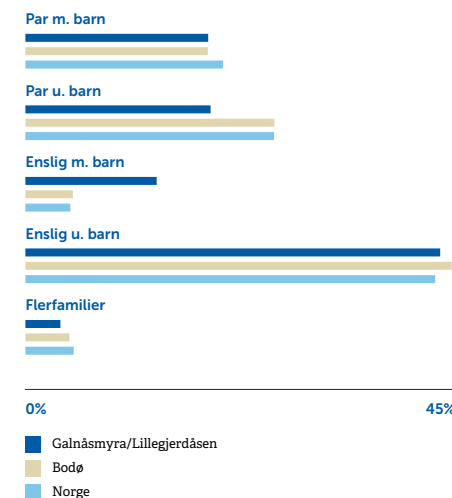
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	10 min
Vitusapotek Hunstadsenteret	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

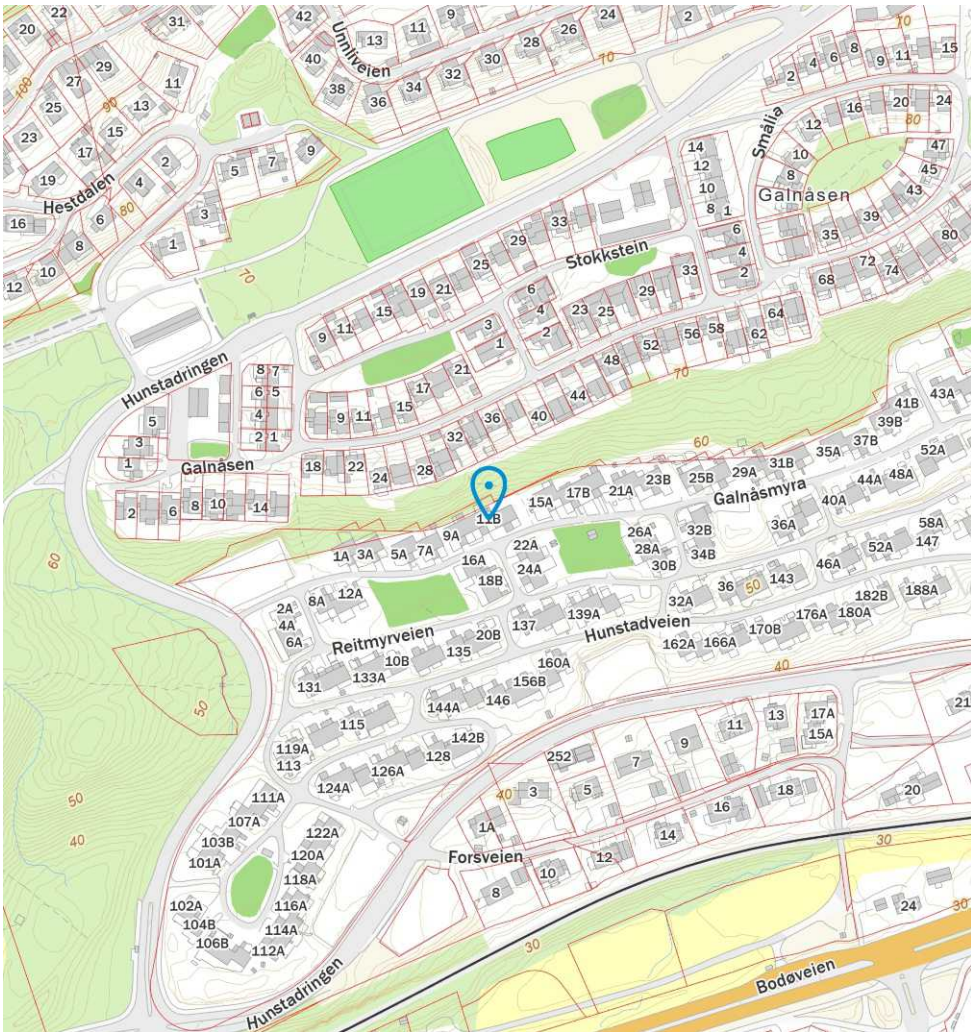
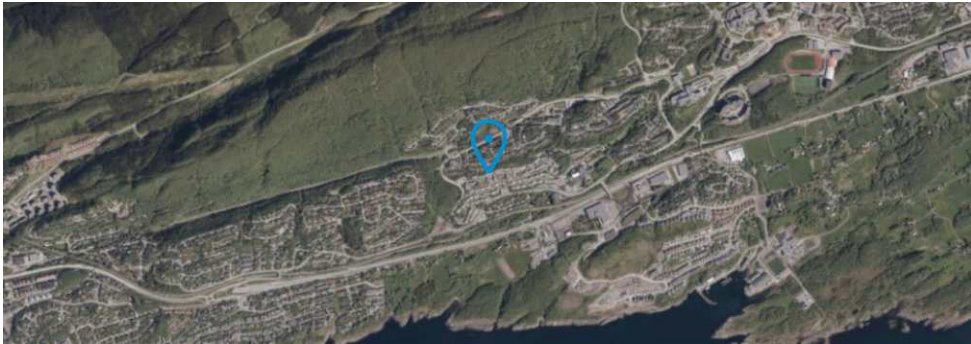


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Galnåsmyra/Lillegjerdåsen	Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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-antennor 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 håndklesholdere, herunder håndklevvarmere 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

ⓘ 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først


Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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: 23260039 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846

Galnåsmyra 11B, 8022 Bodø.

Andelsnr. 1830 i GALNÅSMYRA BORETTSLAG, org.nr. 956293413, 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: 23260039
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.02.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø