

Velkommen til

Reitmyrveien 20 A, 8022 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Reitmyrveien 20 A
8022 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-	**BRA/BRA-i**	80 / 75 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	4
Totalpris inkl. omk.	kr	3 501 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	247 235,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 748 325,-	**Byggeår**	1977
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 307,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Reitmyrveien 20 A.

Dette er en praktisk utformet andelsleilighet som går over to plan. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, oppusset bad fra 2019, fire soverom og bod. Utebod ved inngangsparti. Leiligheten er beliggende i enden av rekka, med romslige terrassearealer tilgjengelig. Leiligheten fremstår med fine romløsninger, velholdte overflater og normal standard. Fine utsiktsforhold fra boligen. Biloppstillingsplasser på felles parkering, samt barnevennlig beliggenhet. Kort vei til universitetet, skole og barnehager. Gode bussforbindelser i området, samt kort vei til marka.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Reitmyrveien 20 A, 8022 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 1847 i Galnåsmyra Borettslag, org.nr. 956293413, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 747 235,-
Prisantydning	kr	3 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	247 235,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 748 325,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 754 525,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
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 kr 6 200,-

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 6 307,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Drift/vedlikehold kr 6 009
Alarm Basis kr 298

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.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 64 756 836,- pr 07-02-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånenummer: 60308118862, Nordea Bank AS (publ) filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.02.2025: 5.28% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 07.02.2025: 64 756 836
Andel av saldo: 247 236
Første termin/første avdrag: 31.03.2024 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente

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

Borettslagets regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 2 197 317.
Borettslaget budsjetterte 2024 med et overskudd på kr. 235 200.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

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:
Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/borettslagenes-sikringsordning/

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: 75 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 80 m²
TBA: 23 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
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 borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass.

Lading av el-bil/hybrid:
Styreleder opplyser at det for tiden er 4 ladepunkter på en av parkeringsplass C1. Arbeidet gjort gjennom borettslaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 41, Bnr. 784, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 71 673 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles tomt eid av borettslaget. Tomten er opparbeidet med internveier, grøntareal, parkeringsareal og lekeplass.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn. I følge Miljødirektoratet er det liten/ingen kjent

påvirkning med dagens arealbruk.

Byggeår
1977 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 31 m²: Hall m/trapp, bad, soverom.

2. etasje
BRA-i 44 m²: Stue, kjøkken, bod, bad, 3 soverom.

I tillegg medfølger bod på 5 m².

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. I 1. etasje gjelder dette vindfang som er åpnet opp mot gang, samt bad og WC som er sammenslått. I 2. etasje er det etablert et ekstra soverom i stue. Tiltakene utløser ikke søknadsplikt.

Standard
Velkommen til Reitmyrveien 20A – En innbydende og romslig 5-roms leilighet i et rolig og trafikksikkert nabolag! Leiligheten ble oppført i 1977, men gjennomgikk store oppgraderinger i 2018/19 med blant annet nytt kjøkken og bad, nye/malte overflater i de fleste rom, oppgradert elektrisk anlegg mm.

Entré | Velkommen inn! Entré med plass til å henge fra seg yttertøy og oppbevare sko. Videre inn kommer du til en gang m/trapp med oppbevaringsmuligheter under trapp. Fra entré er det adkomst til bad og hovedsoverommet.

Bad | Lekkert bad 2019 med fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Det er varme i gulv. Badet er innredet med helstøpt servantinnredning fra med lys integrert i speil, dusjkabinett og veggmontert toalett. På motsatt vegg er det plass for vaskemaskin og tørketrommel. Himling med LED-downlights. Vaskemaskin medfølger i salget.

Stue | I 2.etasje finner man en to-delt stue. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære i rommet. Det er god plass til flere sittegrupper. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong. Deler av stuen er innredet til et fjerde soverom med en lettvegg som er lett å fjerne.

Kjøkken | Nyere kjøkkeninnredning med malte fronter, normalt utbygget med skap og benkeplass. Kjøkkenøy mot stue med mulighet for sitteplasser. Avtrekk fra komfyrplass, fliser over benk og opplegg for oppvaskmaskin. Plass for spisebord i tilknytning til kjøkken. Hvitevarer medfølger i salget.

Soverom | Leiligheten har fire soverom. Hovedsoverommet ligger i 1. etasje og i 2.etasje er de tre siste soverommene. Alle soverommene har plass til seng, tilhørende møblement og garderbeløsning. På hovedsoverommet er det etablert en stor skyvedørsgarderobe.

Bod | Det er en bod innendørs i leiligheten og en bod rett ved inngangspartiet.

Innvendige overflater:
Innvendige overlater er pusset opp. Yttergangen er innlemmet i hallen og et ekstra soverom er etablert oppe i stuen. Boligen har malt tretrapp. Den er kledd med laminat i trinn. Mangler håndløper på vegg og rekkverk i nedre del av trapp. Hall ombygget ved at vegg mot yttergang er tatt bort. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det nye badet er med pex - rør i rør og vannfordelingsskap på badet. Stoppekrane på kjøkkenet.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Den er plassert i kjøkkenbenken, og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er kontrollert i 2021.

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

TG2 – Utvendig:
- Balkonger og terrasser: Delvis tett tak. Veranda trenger litt maling og annet flikk.

TG2 – Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Dørene har treg lukkefunksjon.
- Bad: Sluken fra byggeår er benyttet på det nye badet.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.

- Elektrisk anlegg: Fast montert taklys på et soverom er tilkoblet med lampettledning til stikkontakt. El-kontroll anbefales.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Bad oppusset og utvidet i 2019.

Pkt. 3: Informasjon fra tidligere salgsoppgave: Lagt folie på taket
sommeren 2017 og steinene er renset, utført av faglært. Utvidet balkong. Lekkasje fra tak over ytterbod, utbedret våren 2008 med skifte av tak over bod.

Pkt. 5: Gjort arbeid på el-anlegg av tidligere eiere, finnes informasjon i boligmappa/husboka.

Pkt. 6: Dokumentasjon på sluttkontroll. Arbeidet
omfattet nyanlegg og utvidelse i 2021.

Pkt. 7: Det er installert elbillader i borettslaget.

Pkt. 9: Terrasse utvidet av tidligere eier i 2017.

Pkt. 15: Vannlekasje i bærevegg på stue, som førte til
vannskadet på gulv og veggpanel på følgende vegg. Vannlekkasjen kom fra taket fra et tidligere arbeid utført før overtakelse av bolig i 2020 (skade på dreneringsrør).

Pkt. 16: Fuktskader på gulv og veggpanel. Skaden ble
fikset og alt er pusset opp.

Pkt. 28: Vedlikehold, finnes på borettslagets nettside.
Økning av fellesutgifter i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør. Den er overbygget og har elektronisk lås og stort glassfelt. Dør bør få ettermontert et terskel

beslag.

Balkonger og terrasser:
Østvendt veranda, bygget i trekonstruksjoner. Noe lavt gelender. Levegg mot naboeiendommen. Veranda ble utvidet i 2017.

Bod:
Bod i tilknytning til ytterdøren. Dårlig tilstand på bod.

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
Området er meget barnevennlig med mange lekeplasser og ingen gjennomgangstrafikk. Alle leilighetene har egen inngang, og beskrevne leilighet har flott utsikt utover Saltenfjorden. Borettslaget er malt i ensartete farger, og utskifting av vinduer, dører, bodtak etc. foregår hele tiden, og er utført i denne leiligheten i 2019. Borettslaget ligger i nærheten av butikk, barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skole, bibliotek, svømmehall, lysløype og turterreng. Videre er det i gangavstand til universitetet i Bodø. Meget gode buss forbindelser til sentrum. Galnåsmyra borettslag ligger ca. 8 km fra Bodø sentrum. Borettslaget består av 304 leiligheter, og er Bodøs største borettslag.

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

Hvitevarer og tilbehør
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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger datert 19.08.1983 av Bodø kommune. Dette gjelder etablering hall i 1. etasje ombygget, yttergang er innlemmet i hallen. Badet er ombygget ved at toalett rommet er innlemmet i badet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Varme i gulv på bad og i hall. Elektrisk oppvarming.

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

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

Adgang til utleie
Det er en bruksenhet i boligen.

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 er regulert til bla. bolig iht. eldre reguleringsplan for Galnåsmyra, Hunstad øst med planID 2305, datert 09.12.1974.
Eiendommen er avsatt til bla. boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034.

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 / Altinn.
kr 969 892,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 879 569,-.

Andel felles formue
kr 83 988,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Mia Haave Forsberg

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 101129
Dato: 20.02.1976

Registrering av grunn

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.: 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 borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Galnåsmyra Borettslag:
Borettslaget består av 304 leiligheter og styreleder er Kjell-Arne Mathisen. 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 25 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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 Ørjan Li i Takstmann Ørjan Li den 23-01-2025.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 23.01.2025
Selgers egenerklæring, datert 14.01.2025
Energiattest, datert 21.05.2024
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2024
Innkalling ekstraordinær generalforsamling 2023
Protokoll ekstraordinær generalforsamling 2023
Bygningstegninger, datert 18.08.1983
Ferdigattest, datert 27.04.1979
Grunnkart, datert 23.04.2024
Kommuneplan, datert 23.04.2024
Reguleringsplan, datert 23.04.2024
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 NUF
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






Electrolux











2. etasje



EiendomsMegler 1














CHANEL






LG
Electrolux
BOSCH




Paris




154 A
154B



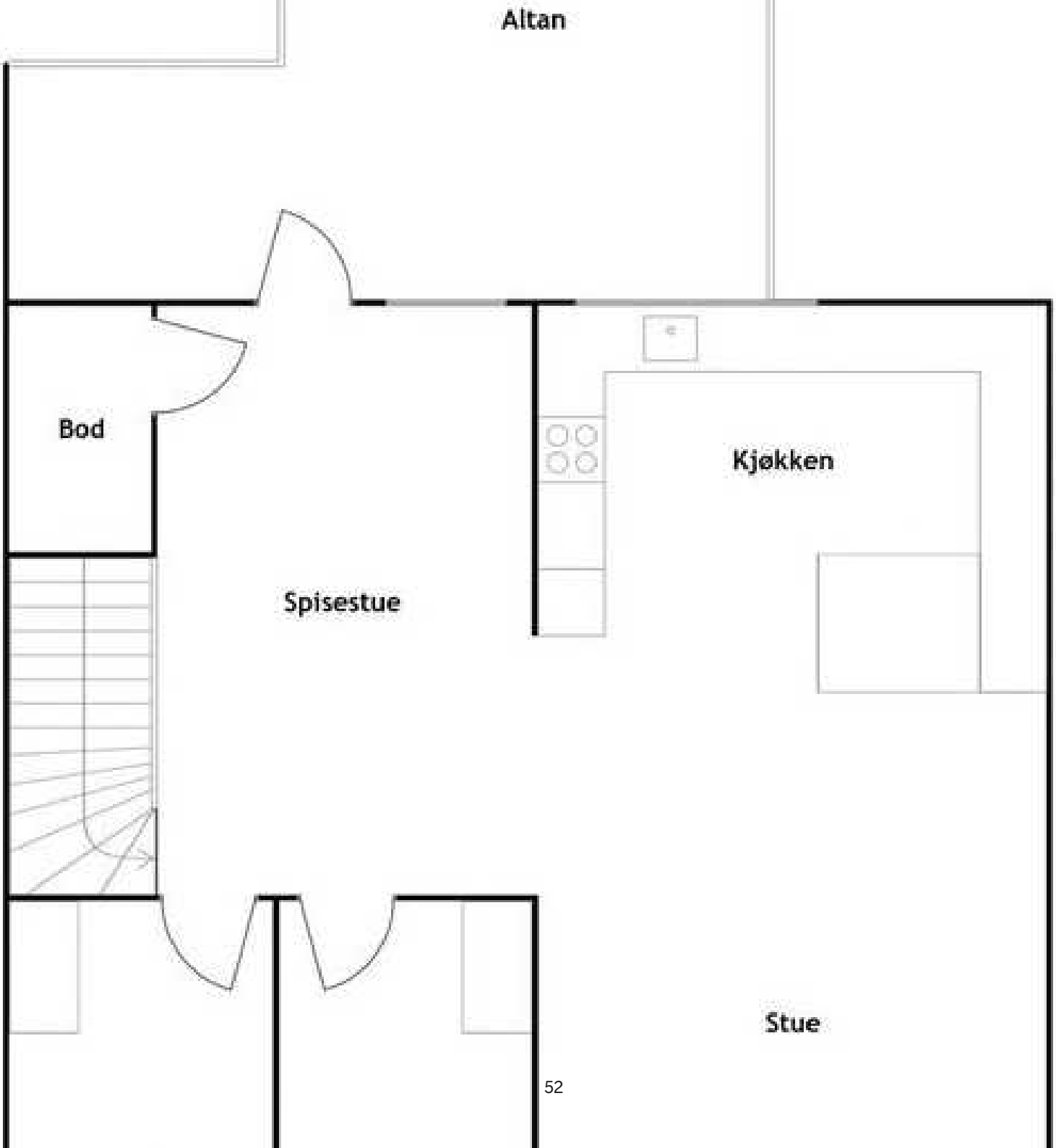



EiendomsMegler 1
Til salgs
75 56 54 00
18B
18A
20A

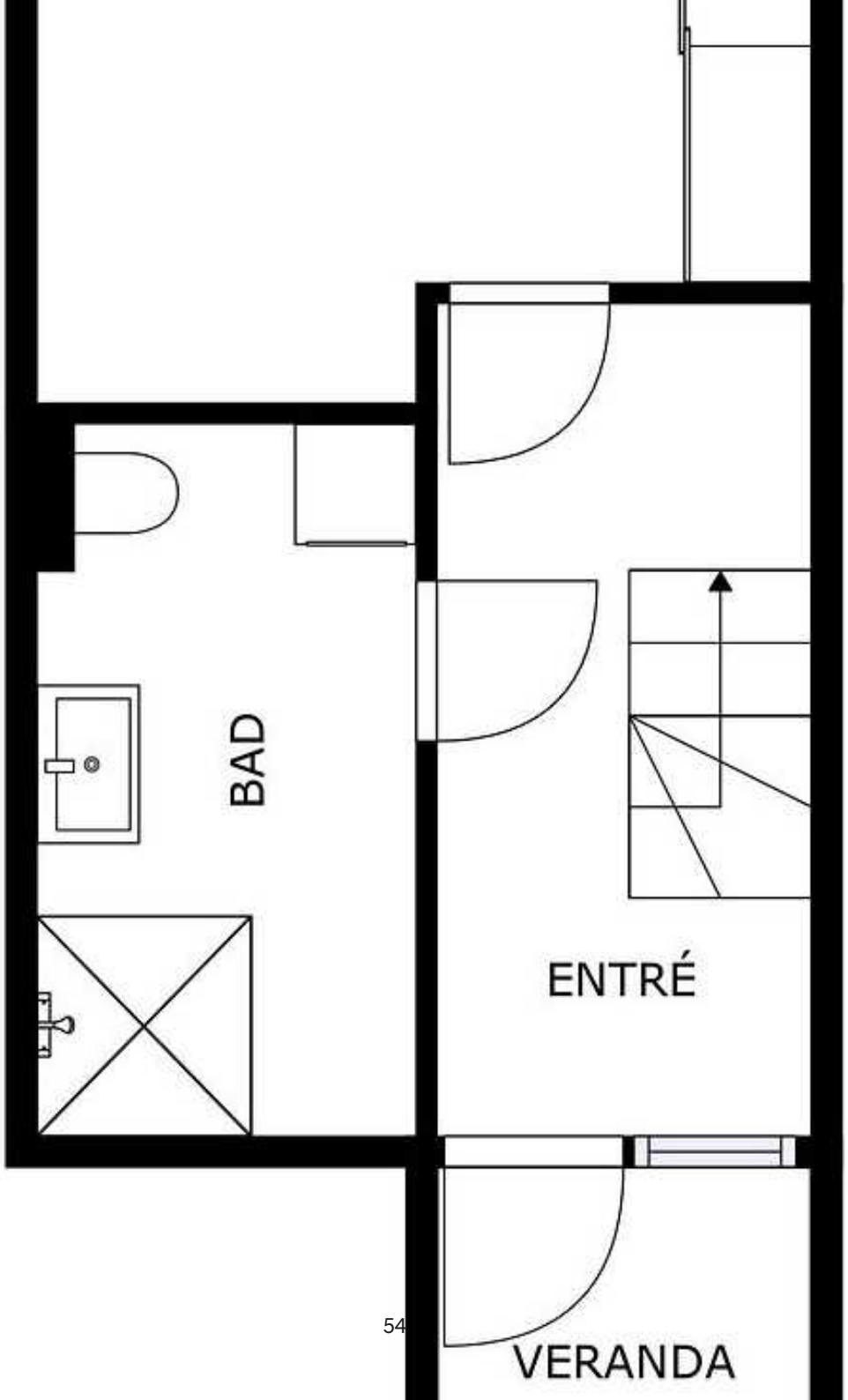

EiendomsMegler 1
Til salgs
75 56 54 00
20A



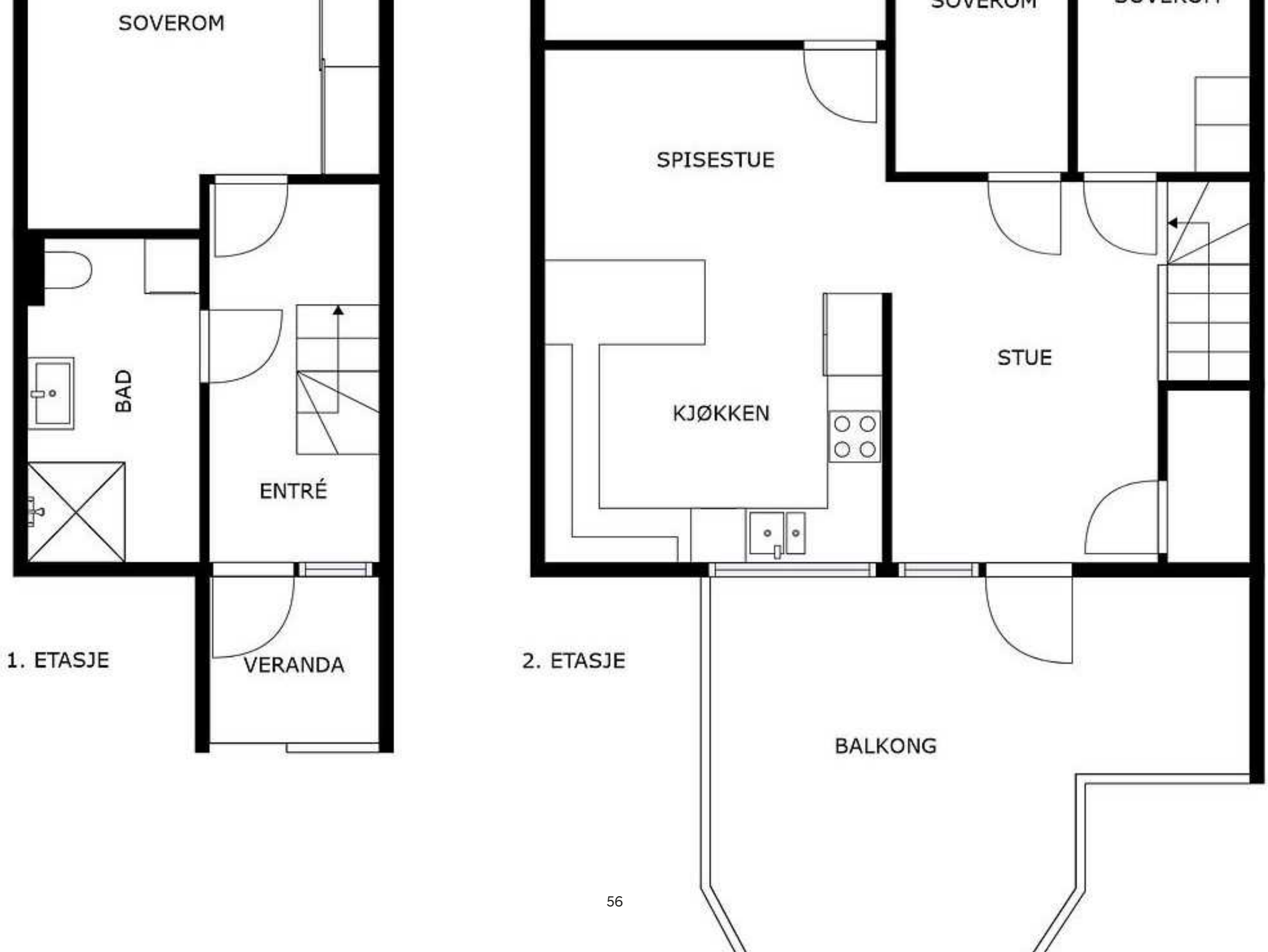

New York


Altan
Bod
Spisestue
Kjøkken
Stue

Plantegning


BAD
ENTRÉ
VERANDA


SPISESTUE
STUE
KJØKKEN
BALKONG


SOVEROM
BAD
ENTRÉ
VERANDA
1. ETASJE
SPISESTUE
KJØKKEN
STUE
2. ETASJE
BALKONG

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Reitmyrveien 20 A , 8022 BODØ
BODØ kommune
gnr. 41, bnr. 784
Andelsnummer 1847

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 30.04.2024 **Rapportdato:** 23.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18910-1350 **Referansenummer:** VY9286

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Li **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Reitmyrveien 20 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Atrium hus, rekkehusbolig. Beskrevne leilighet med adkomst areal i 1. etasje og boligens hovedel i 2. etasje. Endeseksjon mot sørøst. Tak skiftet i 2017. Tidligere lekkasje er reparert. Bolig med nytte flislagt bad og et nyere kjøkken. Del av stue, innredet med soverom. Romslig veranda på nordside av bygning.

STANDARD FORØVRIG:
Ensartet lys parkett og laminat på gulv og flislagt hall. Malt tapet, malte tynnplater og smartpanel på vegger.

OPPVARMING:
Gulvvarme på bad og i hall. Elektriske panelovner.

VENTILASJON:
Avtrekk over komfyrplass og mekanisk avtrekk fra bad. Åpningsbare vinduer.

BYGGEMÅTE:
Bygningen oppført i betongelementer med pålagt stående tømmermanns panel. Endevegg mot sørvest er etterisolert, og pålagt plater. Utvendig tak tekket med folie i 2017.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

Gå til side

UTVENDIG

Østvendt veranda, bygget i trekonstruksjoner. Noe lavt gelender. Levegg mot naboeiendommen. Veranda ble utvidet i 2017.

Gå til side

INNVENDIG

Boligen har malt tretrapp. Den er kledd med laminat i trinn. Mangler håndløper på vegg og rekkverk i nedre del av trapp. Hall ombygget ved at vegg mot yttergang er tatt bort.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Badet ble ombygget i 2019. Romslig bad med flislagte gulv og baderomspanel. Dusjvegger, helstøpt servantinnredning med lys integrert i speilskapet. Et høyskap. Vegghengt toalett og opplegg for oppvaskmaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Nyere kjøkken med sort spettet laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Vinklet mot spiseplass. Godt utbygget innredning med en benkekarusell, kolonialskuffer. Takhøye skap med og uten glass i skapdører. Opplegg for oppvaskmaskin, fliser over noen benker. Noe hakk og sårskader på innredning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er etablert et ekstra soverom i stuen som ikke er inntegnet på tegninger. Hall i 1. etasje er ombygget, yttergang er innlemmet i hallen. Badet er ombygget ved at toalett rommet er innlemmet i badet.

Bod

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

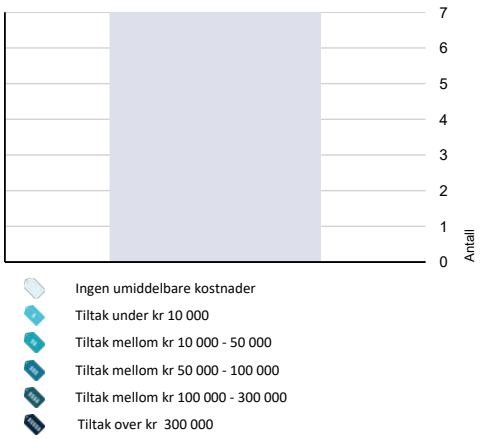
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Diverse vinduer
	Modernisering	Nytt bad
	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Den er overbygget og har elektronisk lås og stort glassfelt. Dør bør få ettermontert et terskel beslag.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt veranda, bygget i trekonstruksjoner. Noe lavt gelender. Levegg mot naboeiendommen. Veranda ble utvidet i 2017.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Delvis tett tak. Veranda trenger litt maling og annet flikk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Reitmyrveien 20 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overlater er pusset opp. Yttergangen er innlemmet i hallen og et ekstra soverom er etablert oppe i stuen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Den er kledd med laminat i trinn. Mangler håndløper på vegg og rekkverk i nedre del av trapp. Hall ombygget ved at vegg mot yttergang er tatt bort.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør sikres håndløper og rekkverk til nedre del av trapp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene har treg lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt og med innfelte spotter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, med sokkelfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til omtrent 20 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Den sluken fra byggeår er benyttet på det nye badet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Reitmyrveien 20 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet ble ombygget i 2019. Romslig bad med flislagte gulv og baderomspanel. Dusjvegger, helstøpt servantinnredning med lys integrert i speilskapet. Et høyskap. Vegghengt toalett og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, ut vegg. Det er også en kanal fra den eksisterende avtrekksviften (sentralavtrekk) på tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det badet er fra 2019, og relevante steder å ta hull vender mot yttervegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkken med sort spettet laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Vinklet mot spiseplass. Godt utbygget innredning med en benkekarusell, kolonialskuffer. Takhøye skap med og uten glass i skapdører. Opplegg for oppvaskmaskin, fliser over noen benker. Noe hakk og sårskader på innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det nye badet er med pex - rør i rør og vannfordelingsskap på badet. Stoppekrane på kjøkkenet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Den er plassert i kjøkkenbenken, og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget er kontrollert i 2021.

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

Reitmyrveien 20 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Ved oppussing av bad i 2019, samt nytt kjøkken.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Ja Fast montert taklys på et soverom er tilkoblet med lampettledning til stikkontakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

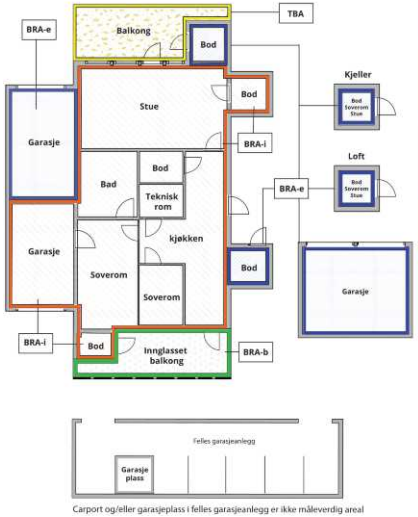
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	31			31	
2. Etasje	44			44	23
SUM	**75**				**23**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp , Bad , Soverom		
2. Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert et ekstra soverom i stuen som ikke er inntegnet på tegninger. Hall i 1. etasje er ombygget, yttergang er innlemmet i hallen. Badet er ombygget ved at toalett rommet er innlemmet i badet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse vinduer er byttet i 2019.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	2
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Ørjan Li	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	41	784		0	71673.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Reitmyrveien 20 A

Hjemmelshaver
Galnåsmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GALNÅSMYRA BORETTSLAG	956293413			Forsberg Mia Haave

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1847

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Galnåsmyra Borettslag :
Området er meget barnevennlig med mange lekeplasser og ingen gjennomgangstrafikk. Alle leilighetene har egen inngang, og beskrevne leilighet har flott utsikt utover Saltenfjorden. Borettslaget er malt i ensartete farger, og utskifting av vinduer, dører, bodtak etc. foregår hele tiden, og er utført i denne leiligheten i 2019.
Borettslaget ligger i nærheten av butikk, barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skole, bibliotek, svømmehall, lysløype og turterreng. Videre er det i gangavstad fra universitetet i Bodø. Meget gode buss forbindelser til sentrum.
Galnåsmyra borettslag ligger ca. 8 km fra Bodø sentrum. Borettslaget består av 304 leiligheter, og er Bodø's største borettslag. Der er 8 stk. 1-roms, 30 stk. 2-roms, 76 stk. 3-roms og 190 stk. 4-roms leiligheter. Borettslaget tilhører Hunstad skolekrets.

Adkomst:
Ligger på oversiden av Riksvei 80 på Hunstad. Ta av fra Riksv. 80 ved Shell, over bruen, og til venstre. Feltet vil da være på høyresiden. Den øverste av de tre gatene er Galnåsmyra, deretter Reitmyrveien og nederst Hunstadveien.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
539 250	1996

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Infoland

Standard
Bod i tilknytning til ytterdøren.

Vedlikehold
Svak tilstand.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Reitmyrveien 20 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Reitmyrveien 20 A,
8022 BODØ

- Utfylt av: Mia Haave Forsberg
- Utfylt dato: 14.01.2025 kl. 14:59
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2021

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Opp pussing av bad, utvidelse.

Faglært arbeid utført av Elektrikeren Bodø AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: Bilde av sluket i boligmappa

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Bilder og dokumentasjon

Faglært arbeid utført av Elektrikeren Bodø As og El Team Nord AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Informasjon fra prospekt. Lagt folie på taket sommeren 2017 og steinene er renset. Samt utvidet balkong. Lekkasje fra tak over ytterbod, utbredet våren 2008 med skifte av tak over bod

Faglært arbeid utført av Protan/protex. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Ja: Gjort av tidligere eiere, finnes informasjon i boligmappa og husboka

Faglært arbeid utført av Elektrikeren Bodø . Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Dokumentasjon på sluttkontroll. Arbeidet omfattet nyanlegg og utvidelse

Faglært arbeid utført av Elektrikeren Bodø AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Borretslaget

Faglært arbeid utført av Borretslaget . Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

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

Nei

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

Ja: Terrase utvidet av tidligere eier

Arbeid utført av Ingen anelse og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

---

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Vannlekasje i bærevegg på stue, som førte til vannskadet på gulv og veggpanel på følgende vegg. Vannlekasjen kom fra taket fra et tidligere arbeid utført før overtakelse av bolig i 2020 (skade på dreneringsrør)

---

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

Ja: Fuktskader på gulv og veggpanel. Skaden ble fikset og alt er pusset opp.

---

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

---

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja: Skaderapport: Skade på dreneringsrør i vegg utarbeidet av firma skade1 i 2020

---

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

---

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja: Vedlikehold, finnes på borretslagets nettside. Økning av fellesutgifter i 2025

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

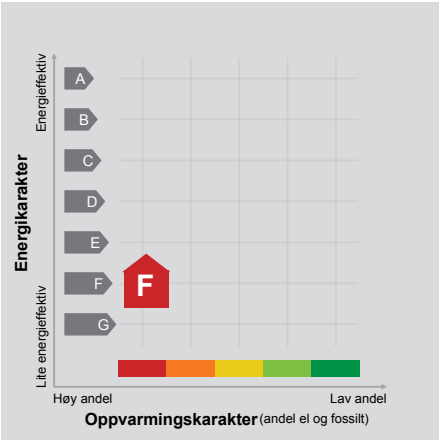
Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Reitmyrveien 20A
Postnummer	8022
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	784
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186947819
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	70ad6ee4-746e-4a73-8b8d-36cf97e4fba1
Dato	21.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Reitmyrveien 20A
Postnummer: 8022
Sted: BODØ
Kommune: Bodø
Bolignummer: H0101
Dato: 21.05.2024 12:47:58
Energimerkenummer: 70ad6ee4-746e-4a73-8b8d-36cf97e4fba1

Kommunenummer: 1804
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 784
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 186947819

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(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 vedtektene.

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

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

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

3. 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 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
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 slik 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 varmvannsbereder, 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. 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 søkestyret/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 totalkostnad 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 følge 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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.

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 hygge 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 andelseieres 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, campingvogner, båter 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 langstidsparkering 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 borett og ordensreglene kan rettes skriftlig til foretningsfører 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), borett (punkt 4) og mislighold (punkt 6).

REGLER FOR HUSDYRHOLD 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 ambulanseførerne? - 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 ilegger 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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Galnåsmyra Borettslag

Tirsdag 30.04.2024, kl. 19:00 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 saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonorar vedtatt for 2023 var kr 400 000.-

Styrets innstilling: Styrehonoraret settes til kr 400 000.- pr år.

Styret fordeler selv honoraret til den enkelte funksjon.

I tillegg kommer honorar til varamedlemmer, som godgjøres med kr 500.- pr styremøte de deltar på.

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).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kjell-Arne Mathisen
Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand
Styremedlem, Yulia Svistunova
Styremedlem, Jan Bjerck-Pettersen
Styremedlem, Elin Eide
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik
Varamedlem, Alexandre Logounov
Varamedlem, Julie Rognmo Kristiansen
Varamedlem, Gunvor Lisbeth Velle
Varamedlem, Håkon Johnsen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kjell-Arne Mathisen, 2023, 2 år - ikke på valg

Det skal ikke velges styreleder.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand, 2023, 2 år - ikke på valg
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik, 2023, 2 år - ikke på valg
Styremedlem, Jan Bjerck-Pettersen, 2023, 1 år - på valg
Styremedlem, Elin Eide, 2023, 1 år - på valg
Styremedlem, Yulia Svistunova, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges 3 styremedlemmer

Styrets innstilling: Styret ønsker å innstille Yulia Svistunova som styremedlem.

Yulia skulle i utgangspunktet fratre, men ønsker likevel å fortsette i styret.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Alexandre Logounov, 2023, 1 år - på valg
Varamedlem, Julie Rognmo Kristiansen, 2023, 1 år - på valg
Varamedlem, Gunvor Lisbeth Velle, 2023, 1 år - på valg
Varamedlem, Håkon Johnsen, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges 4 varamedlemmer.

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Restaurering utebod i Reitmyrveien 28 B

Jeg søker med dette om å få restaurere uteboden min som eier av Reitmyrveien 28B. Jeg har bodd her litt over ett år nå, og hatt saker som sykler, sykkelvogn, telt, store sekker osv. lagret i uteboden siden jeg flyttet inn april i fjor. Jeg har oppdaget mugg på flere av mine og barnas ting som har vært oppbevart i uteboden over vinteren. Lukten av mugg har vært sterk hele tiden, og det er enkelte steder synlige soppsporer. Jeg har forsøkt med soppfjernende middel, men til liten til ingen hjelp.
Derfor vil jeg få søke om å restaurere uteboden slik at jeg helsemessig trygt kan oppbevare utstyr og ting for meg og barna. Det må settes inn ventiler og helst et vindu slik at jeg får luftet ordentlig ved jevne mellomrom. Vi vil bruke liggende kledning i borettslagets farge.
Jeg ønsker å kle inn svalgangen. Tanken er å legge heldekkende kledning der det i dag er avstengt med "dør" ut mot hagen mot 28a, og flytte ytterdøren til ny vegg mot andre siden. Har lagt ved et par skisser, og eksempler på andre beboere med samme løsning. Den ene er

min nærmeste nabo.

Siden det er mange i borettslaget som allerede har restaurert sine boder, antar jeg at disse ikke ønsker økt fellesgjeld. En restaurering vil gi høy kostnad siden det er omfattende arbeide som må til. Jeg foreslår derfor at leiligheter som allerede har påtatt seg arbeidet ikke skal belastes med økt fellesgjeld på gitte enheter.

Skisse og eksempler er vedlagt innkallingen.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes, forutsatt ramme- /igangsettingstillatelse fra byggesak i Bodø kommune, og at denne sendes inn til styret før byggestart. Vedlikehold av oppført bygg påfaller beboer.

6.2 Påbygg inngangsparti og utvidelse av altan - Hunstadveien 188 B og 190 A

Se søknad vedlagt.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes, forutsatt ramme- /igangsettingstillatelse fra byggesak i Bodø kommune, og at denne sendes inn til styret før byggestart. Vedlikehold av oppført bygg påfaller beboer.

6.3 Gjerde og levegger, gelender til trapp o.l

Gjerde og levegger, gelender til trapp o.l. ønskes utbyttet på eiendom Hunstadveien 190 A, grunnet slitasje. Dagens er godkjent av styret og har stått noen år. Nå vil vi fornye slik vi ser andre naboer har: Hvilke er godkjente og hvordan skal dette se ut?

Brunt treverk eller hvitt?

Hele vegger, gjerdet slik som er?

Styrets innstilling: Veileder til utforming av gjerder og levegger i Galnåsmyra Borettslag. Styret innhenter tilbud fra 4 foretak.

1. Gnist Arkitekter AS v/ Lorents Urgård, Sivilarkitekt/Daglig leder. Mobil: 45616900, e-post: lorents@gnistark.no
2. Casa Consult AS er et nytt firma som spesialiserer seg på boligprosjektering. Drives av: Sara Ezeta, sivilarkitekt MNAL og Stig Bjørnbakk, ingeniør. Mobil: 95205489, e-post: sara@casaconsult.no
3. ROJO arkitekter AS, mobil: 91908175, e-post: firmapost@rojoarkitekter.no
4. Multiconsult ASA er et ledende norsk ingeniør- og arkitekturselskap. Multiconsult-gruppen tilbyr tjenester innenfor planlegging, design, arkitektur, miljøfag, ingeniørfag, kontrakter og innkjøp, prosjektstyring og oppfølging. Regiondirektør Merete Kvidal, tlf: 75504300

Eksempel på en uteromsveileder er sendt på e-post og pr post (til reserverte).

6.4 Redegjørelse økonomisk på utbytte av altandører til skyvedører

Ønsker en redegjørelse økonomisk på utbytte av altandører til skyvedører. Gjerne vis til faktura på tidligere arbeid, firmanavn, hva beboere måtte ut med i mellomlegg o.l. "Likhet for alle".

Styrets innstilling: Tilbud på levering og montering av skyvedør må innhentes av hver andelseier. Styret vil innhente tilbud for bytte og levering av vindu og verandadør. Andelseier betaler differansen mellom skyvedør og vindu/verandadør.

6.5 Redegjørelse på planlagt vedlikehold og faktisk vedlikehold på huset som nå renover

Ønsker en redegjørelse på planlagt vedlikehold og faktisk vedlikehold på huset som nå renoveres i Reitmyrveien. Hva var planlagt budsjettert, hva ender man faktisk på, hva er planen for neste steg, hvem holder tråden og ikke minst etterser hva som faktisk leveres og det økonomiske bildet.

Styrets innstilling: Styret har besluttet vedlikehold av Galnåsmyra 30 A og 30 B. Byggmester V Lillegaard AS er leid inn til dette arbeidet. Tilbudet var på kr 612 285.- inkl. mva.

Arbeidet skal gi et erfaringsgrunnlag og benyttes for videre planlegging for vedlikehold av samlet bygningsmasse i borettslaget. Tiltaket som gjennomføres i Galnåsmyra 30 A og 30 B er innenfor vedlikeholdsbudsjettet.

6.6 Sak fra H. Veigård - Garasje til elektrisk rullestol og tak over inngangspartiet

Jeg ønsker å bygge en liten garasje til en elektrisk rullestol ved veien foran inngangspartiet mitt. Dette fordi det er trapp og bakke ned til inngangen, og jeg får ikke kjørt den ned der (helningen er for stor for rampe). Videre ønsker jeg tak over inngangspartiet for å lette på snømåkingsjobb på vinterstid.

Sender bilde av skisse på e-post til styret.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

Styrets innstilling: <u>Platting og garasje:</u>

Om garasjen er lavere enn 1,95 meter og ikke inngår i tellende etasje, vil ikke konstruksjonen inngå i utnyttelsesgraden. Søknaden er søknadspliktig i medhold til plan- og bygningsloven til Bodø Kommune. Andelseier dekker selv byggesaksgebyr og honorar til Nobl som foretar søknadsarbeidet for borettslaget.

Styret innstiller på at ordinær generalforsamling godkjenner tiltaket.

<u>Tak over inngangspartiet:</u>

Søknaden er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven til Bodø Kommune. Andelseieren dekker selv byggesaksgebyr og honorar til Nobl, som foretar søknadsarbeidet for borettslaget. Tiltaket beregnes inn i utnyttelsesgraden. Søknaden må sees i sammenheng med andre søknader, som er utsatt i påvente av med beregning av utnyttelsesgrad.

Styret innstiller på at søknaden kan godkjennes av ordinær generalforsamling.

Garasjen er 2,10 meter med pulttak, laveste pult er 1,90. Lengderetningen er 2,10 meter x bredde 1,70 meter. Avstanden til Hunstadveien er 1,10 meter målt fra veggliv til asfaltkant.

Det betyr at bygningen inngår i utnyttelsesgraden, og tiltaket danner 4 kvm. bebygd areal. Vegmyndigheten i Bodø Kommune godkjenner plasseringen nærmere Hunstadveien, enn hva bebyggelseslinjen i reguleringsplan bestemmer. Avviket er at bygningen er bygd utenfor byggelinjen fastsatt i reguleringsplan. Det må søkes dispensasjon for plassering av bygningen over byggelinjen i reguleringsplan.

Avstandsregler til nabo er ikke aktuell i denne sak.

6.7 Sak fra H. Veigård - HC-parkering på B-plassen

Jeg ønsker å bruke parkeringsplassen nærmest trappa ved postboksene til HC-parkering. Denne må, om mitt ønske godkjennes, merkes som HC-plass for mitt bilnummer. Det har tidligere vært en HC-plass på B-parkeringen. Jeg har behov for god plass på ene siden av bilen for inn og utstigning m.m. Jeg trenger også å kunne gå opp og ned et sted hvor jeg kan holde i rekkverk. Det er det ikke til HC-parkeringen jeg har i dag. Evt. kan styret utrede muligheten for HC-parkering i Hunstadveien nært min bolig, men inntil det evt. blir en realitet vil jeg bruke B slik som beskrevet over.

Forslag til vedtak: Saken godkjennes og styret bestiller merking av HC-parkeringen.

Styrets innstilling: Søknad om HC-plass til bruk av Hilde Veigård ved parkeringsplass B, inntil Posten pakkebokser. Styret finner at saken ikke legges frem for ordinær generalforsamling, da styret tidligere har behandlet saken, og gitt avslag.

6.8 Sak fra Y. Svistunova - Mulighet for ekstern styreleder

Som jeg leser vedtektene til Galnåsmyra borettslag, så står det ikke noe i veien for å engasjere ekstern profesjonell styreleder når styrelederen velges neste gang.

Jeg ser flere fordeler med en slik løsning:

1. Profesjonell aktør som kan regler og rutiner rundt styrearbeid - færre tvistesituasjoner.
2. Ekstern person har ikke egen "agenda" i borettslaget, styrelederens arbeid kan ikke bli påvirket av egne interesser
3. Bedre tillit til styret generelt og til styreleder fra andelseiere og fra styremedlemmer til styreleder.
4. Alltid alternativ kandidat til stedet - noe vi sliter med på de siste generalforsamlingene.

Kostnad kan veies opp mot honorar til styreleder.

Jeg ønsker derfor at Valgkomiteen kan se på mulige kandidater og legge frem en ekstern kandidat i tillegg til de interne på neste valg av styreleder.

Styrets innstilling: Styreleder Kjell-Arne Mathisen bemerker at innleie av ekstern styreleder fordrer inngåelse av avtale mot vederlag. Ekstern styreleders arbeidsområde vil begrenses til avtalens omfang for hva styreleder plikter å utføre. Følgen er at borettslaget behøver administrative ressurser som ikke er hensyntatt i forslaget. Kostnadene og omfanget av innleie eller ansettelse av administrasjon må utredes.

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 møte ved fullmektig.

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

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 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Rapport fra styret – «årsmelding»

Rapporten gjelder for valgperioden mellom ordinær generalforsamling 2023 til 2024

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. Borrettslaget organisasjonsnummer er 956 293 413. Nobl er forretningsfører.

Styret har etter ordinær generalforsamling 20.06.2023 bestått av: Styrets leder: Kjell-Arne Mathisen. Nestleder: Yulia Svistunova. Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand, , Inger-Louise Dølvik, Elin Eide og Jan Bjerck-Pettersen. Varamedlem: Gunvor Velle, Alexandre Logounov, Håkon Johnsen og Julie Rognmo Kristiansen.

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Styret styremøter: 12.07.2023, 21.08.2023, 04.09.2023, 18.09.23, 02.10.2023, 16.10.2023, 30.10.2023, 13.11.2023 og 27.11.2023, 04.11.2023, 11.12.2023, 19.02.2024, 04.03.2024, 18.03.2024, 02.04.2024 og 08.04.2024 vært avholdt 15 styremøter hvor i alt 118 protokollerte saker har vært behandlet.

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

Styret har arbeidet med blant annet med følgende saker i perioden:

- Styret har behandlet Galnåsmyra Borettslaget sitt budsjett og regnskap.
- Styret har gått til innkjøp av datavareprogram Propely boligforvaltning - dataverktøy for Galnåsmyra borettslag fra Propely. Nobl bevar vedlikehold og HMS abonnement er sagt opp.
    - Tilbudet innholdet kommunikasjonsmodul med andelseierne og beboere. Skader på bygninger, forsikring og vedlikeholdsbehov sendes på meldinger til programmet Propely. Web: propely.io Datavaren er norskprodusert. Avtalen gjelder også support og oppfølging.
    - Hver leilighet kan legge inn innmeldt behov vedlikehold og se utført vedlikehold på egen andelsleilighet.
    - Leverandører får bestilling gjennom Propely og bekrefter ferdigstillelse med sluttdokumentasjon.
- Nobl har redusert sitt honorar med ca. Kr 120.000. Nobl har oppdatert forretningsavtalen og borettslaget har resignert eksisterende forretningsavtale.
- Leieavtale med Bodø kommune om Myrstua. Borettslag aksepterer ny avtale. Den nye avtalen fastsetter pris for leie av Myrstua på kr 120.000, med at kontordelen ikke lengre leies av borettslaget. Tilbudet fra Bodø kommune er at borettslaget kan bruke kontordelen når Bodø kommune ikke benytter den.
- Signal – Borettslaget har fornyet avtalen om internett/tv Altibox. Signal tilbyr Fellesavtalen Fiberaksess til kr 0,- i 5 år gjeldende fra 01.01.2024. Andelseierne blir fakturert direkte.
    - Individuelle pakker for beboere i Galnåsmyra vil være med følgende spesialpriser.

1. Altibox L tilbys for kr 499,- (veil.pris kr 699,-) pr mnd med 2 års prisgaranti (til 2026.
2. Altibox XL tilbys for kr 599,- (veil.pris kr 899,-) pr mnd med 2 års prisgaranti (til 2026).
3. Øvrige oppkjøpspriser på fiberaksess er i henhold til standardpriser, f.eks Altibox S til kr 299,-.

- Avtale om Signal Totalkundeavtalen - tilbud el-bil lading fra Lyse Energi AS.
    - Ladeinfrastruktur for elbil er Kr. 0,- pr. mnd. Forutsetter strøm fra Lyse Energi AS og Altibox Fiberbredbånd. Avtalen om Signal Totalkundeavtalen, gjør at Lyse Energi AS tar investeringen for infrastruktur felt B,C1, C2 og HC ved Galnåsmyra. Ladetjeneste elbillading (faktureres ladekunde) Kr. 49,- pr. mnd. som gjelder abonnement for ladekunde + Spotpris og påslag. Pris kr 299,- gjelder for etablering på kjøp av ladestasjon (engangskostnad).
    - Galnåsmyra Borettslag går videre med tilbudet fra Lyse Energi gjennom Altibox totalkunde. Lyse Energi bestiller fra Arva i henhold til tilbudet, og presenterer anleggskostnader som tilkommer tilbudet.
    - Signal Totalkundeavtale gir mulighet for ladere til hver enkelt leilighet /egen parkeringsplass for Kr. 19.750,- eller nedbetalingsordning med Lyse Energi AS. Beløpet dekker 1 fas 32A i sikringsskap, montering av overspenningsvern, oppleg på yttervegg. (maks 12 meter kabel) Levering/montering lader type Zaptec Go. Parkering i inne i feltet ved leilighetene strider i dag mot borettslaget regler. Innkjøring fra Hunstadringen strider mot skilting, unntak hva som er lovlig kjøring. Løsningen om egen el-bil lading avgjøres av andelseierne i generalforsamling, om ordningen skal tillates.
- Styret har besluttet vedlikehold av bygning ved innleie av Byggmester V Lillegaard AS. Vedlikeholdet er del av vedlikeholdet vegg for vegg. Byggmester V. LIllegaard AS har vedlikeholdt med etterisolering deler av en bygning, 2 leiligheter. Tilbudet var kr 612.285 inkl. mva. Arbeidet skal gi erfaringsgrunnlag. Erfaringsgrunnlaget benyttes for det videre planlegging for vedlikehold av samlet bygningsmasse i borettslaget. Dette tiltaket er innenfor vedlikholdsbudsjettet.
    - Målsetningen om energieffektivisering er en muligheten om å søke økonomisk støtte fra Enova for "Energikartlegging", inntil 1/2 sum maksimalt kr 350.000. Videre er støtteordningen inntil 30 % av investeringen, maksimalt kr 10 millioner, ved 20 % forbedret energieffektivisering. Det videre arbeidet er å søke Enova om støtte. Borettslagets søknad til Enova er for "Energikartlegging", inntil 1/2 sum maksimalt kr 350.000. Videre vurdere søknad om å søke støtteordningen fra Enova med inntil 30 % av investeringen, maksimalt kr 10 millioner, ved 20 % energiforbedring.
    - Takstmann Torgeir Håvardsen ved Takst-Team Bodø utarbeider en rapport for tilstand, materiell, mengdeberegning og utgifter for vedlikeholdet.
- Styret har besluttet utvidelse av avfallsanlegget og anlagt nytt parkeringsareal til handikap parkering ved avfallsanlegget i Galnåsmyra.
    - Tuv Transport AS tilbud og pris kr 743.750 inkl. mva. for maskinarbeid. Iris-Salten pris var kr 680.562,50 inkl. mva. Tilbudets var på tilsammen kr 1.424.312,50.
- Øvrig vedlikehold
    - uteboder, vinduer og ytterdører til leilighetene.
    - Trapp i Reitmyrveien er vedlikhold og oppgradert med strekkmetall trinn.Dugnad gjennomført maling av gjerdet rundt lekeplass, nærmest parkeirngsplass D og satt opp nytt gjerde rundt lekeplass, overfor parkeringsplas B.
    - Utdelt maling til andelseierne for maling av bygning, uteboder.
    - Styret har med tillatelse fra Bodø kommune, fått fjernet trær innen fristen utløp ved parkeringsplass C2.
    - Asfaltering ved parkeringsplass B og ved avfallsanlegget ved Forsveien.

- Pakkebokser fra Posten ble plassert ved parkeringsplass B.

- Styret har ivaretatt målet om å holde kostnader nede. Ivaretatt borettslaget med å ha en stabil og god økonomi. For å ikke bruke oppsparte midler, og på bakgrunn av økte offentlige skatter, avgifter og gebyr, er felleskostnader økt med 4,5 % fra 01.10.2023.

- 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.
- Internkontrollsystem med dataverktøyet for boligforvaltning.

Styrets honorar

Styreleder betales i lønn kr 90.000 pr. år, nestleder 70.000 pr. år og øvrige styremedlemmer kr 55.000 pr. år. Buffer/varamedlem kr 20.000 som utbetales etterskuddsvis, i henhold til nytt styrevedtak som fordeler utbetalingen.
Varamedlemmer:
Styret har vedtatt utbetaling av kr 10.000 for perioden frem til 31.12.2023, etter oppmøte.
Antall styremøte er 9. Gunvor kr 6.000,-, Alexandre 2.670 og Julie kr 1.330

Styrets planer fremover

- Strategi for vedlikehold. Tilstandsvurdering for å tilse riktig rekkefølge av vedlikehold.
- Etablering av elbilladere.
- Ivareta HMS for borettslaget

Beboermøter

Styret har avholdt 4 beboermøter, den 03.10.2023, 07.11.2023, 09.01.2024 og 18.04.2024.
Referat fra beborermøte ligger på https://www.galnaasmyra.no/nb/bebermoter/

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.

Rapporten er godkjent av styret 18.04.2024.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		17 573 616	16 886 844	17 595 750	18 160 639
Leieinntekt lokaler		27 215	20 100	20 000	20 000
Strµm elbil		34 048	0	3 000	20 000
TV/Internett		1 820 352	1 820 352	1 820 352	0
Alarm		1 090 360	1 076 328	1 083 456	1 083 456
SUM INNTEKTER		20 545 591	19 803 624	20 522 558	19 284 095
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	98 837	75 864	89 955	91 471
Styrehonorar	2	384 189	368 333	400 000	400 000
Kontingent	3	122 560	121 550	122 560	122 560
Revisjonshonorar	4	44 000	41 875	44 000	45 760
Forretningsfµrerhonorar		612 621	594 778	612 600	510 700
Lµpende kontrakter	5	3 596 415	3 561 404	3 896 892	1 685 500
Andre honorar og innleide tjenester	6	217 438	738 632	150 000	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	4 271 601	4 408 792	5 370 000	5 930 000
Forsikring	8	1 352 776	1 097 791	1 350 000	1 392 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	4 538 578	3 893 592	4 550 000	5 030 800
Energi		66 385	38 375	56 000	58 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		6 099	0	0	0
Felleskostnader	10	88 708	70 931	90 000	140 000
Andre driftsutgifter	11	67 127	90 533	63 000	225 750
Avskrivning driftsmidler	12	205 987	76 431	145 680	145 680
Tap p³ fordringer		0	2 393	0	0
SUM KOSTNADER		15 673 320	15 181 275	16 940 687	15 778 221
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		4 872 271	4 622 349	3 581 871	3 505 874
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		524 090	238 373	300 000	500 000
Rentekostnader		3 199 044	1 825 823	3 621 964	3 770 674
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-2 674 954	-1 587 450	-3 321 964	-3 270 674
¡ RSRESULTAT		2 197 317	3 034 898	259 907	235 200

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	66 984 971	66 984 971
Rehabilitering	13	19 591 389	19 591 389
Andre driftsmidler	12	2 626 685	913 847
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		89 203 046	87 490 207
Omlnpsmidler			
Periodiserte kostnader		284 855	4 877
Forskuddsbetalt forsikring		1 358 299	1 320 338
Kundefordringer		161 662	121 301
Andre fordringer		4 970	0
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 115	1 115
Bankinnskudd	14	19 267 006	20 455 206
Sum omlnpsmidler		21 077 907	21 902 836
SUM EIENDELER		110 280 953	109 393 043

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		30 400	30 400
Annen egenkapital		25 701 997	23 504 679
Sum egenkapital	15	25 732 397	23 535 079
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
L³n andre banker	16	66 018 306	67 714 104
Borettsinnskudd	17	16 116 600	16 116 600
Sum langsiktig gjeld		82 134 906	83 830 704
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 338	20 479
Forskuddsbetalt andre fakturaer		-81	0
Leverandnrgjeld		1 977 342	1 941 301
Refusjon/utlegg		237	225
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		51 618	46 289
P³lnpt lnnn, honorarer og feriepenger		3 549	3 549
P³lnpne renter		284 432	15 416
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		79 217	0
Sum kortsiktig gjeld		2 413 650	2 027 260
Sum gjeld		84 548 556	85 857 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 280 953	109 393 043
Pantestillelser	18	82 134 906	83 830 704

Sted:_____, dato:_____

Kjell-Arne Mathisen Styreleder	Inger-Louise Dnlvik Styremedlem	Yulia Svistunova Styremedlem
Knut H³vard Krokstrand Styremedlem	Jan Bjerck-Pettersen Styremedlem	Elin Eide Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	19 875 576	19 908 174
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	2 197 317	3 034 898
Tilbakefŋring avskrivninger	205 987	76 431
Kjŋp / salg anleggsmidler	-1 918 826	-408 003
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 695 798	-2 735 924
B. ¡ rets endringer disponible midler	-1 211 319	-32 597
C. Disponible midler UB	18 664 257	19 875 576
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omlŋpsmidler	21 077 907	21 902 836
- Kortsiktig gjeld	-2 413 650	-2 027 260
Disponible midler	18 664 257	19 875 576

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til ³ betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to m³ neders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinŊ r drift . Beregningen av dette gjŋres ved ³ se p³ SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag p³ IN) under ĩ Totalt budsjettð i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles p³ 6, og man f³ r da anbefalt minimumsniv³ p³ disponible midler. Eventuelle avsetninger/ŋremerkede midler til fremtidig vedlikehold m³ trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinŊ r drift av selskapet.

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskapet og ³ rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil vŊ re den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg ³ dekke felleskostnader.

Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. ð vrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.

Fordringer

Fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjŋres det for ŋvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for ³ dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omlŋpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi p³ balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lŋnn	34 793	34 793
5020 Feriepenger	3 549	3 549
5050 Honorar	24 885	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	35 066	32 242
5401 Arb.avgift p³ lŋpte feriepenger	280	280
5435 Yrkesskadeforsikring	264	0
Sum	98 837	75 864

Borettslaget har faste ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	384 189	368 333
Sum	384 189	368 333

Styrehonorar utbetales m³ nedlig.

Galn³ smyra Borettslag

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	122 560	121 550
Sum	122 560	121 550

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	44 000	41 875
Sum	44 000	41 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinŊ r revisjon.

Note 5 - Lŋpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	1 240	0	3 000	3 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	611 440	208 200	500 000	355 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 030	12 121	13 000	0
6711 Forretningsfŋrsel tilleggstjenester	99 672	176 265	134 000	107 700
6780 Kontrakter diverse	335 876	1 077 502	1 061 200	1 069 800
6780 Ventilasjon	0	51 624	150 000	150 000
6780 Vakthold/brannsikring	538 368	0	0	0
6780 Kabel-tv/internett	1 996 789	2 035 692	2 035 692	0
Sum	3 596 415	3 561 404	3 896 892	1 685 500

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	42 625	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	166 438	738 632
6790 Annen fremmed tjeneste	8 375	0
Sum	217 438	738 632

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	59 104	172 706
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 405 061	3 173 772
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	141 151	18 750
6620 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	567 230	1 014 565
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 956	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	93 100	29 000
Sum	4 271 601	4 408 792

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	1 320 338	1 097 791
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	32 438	0
Sum	1 352 776	1 097 791

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot ³ bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg f³ r 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	2 282 329	1 756 670	3 500 000	2 510 000
6320 Renovasjon	1 205 671	1 086 796	0	1 470 800
7760 Eiendomsskatt	1 050 126	1 050 126	1 050 000	1 050 000
Sum	4 538 578	3 893 592	4 550 000	5 030 800

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6300 Leie lokale og felleskostnader	74 044	69 512
6390 Sosialgruppe	14 664	1 419
Sum	88 708	70 931

Galn³ smyra Borettslag

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6553 Lisenskostnader	403	0
6800 Kontorrekvisita	9 522	5 606
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnker o.l.	0	24 908
6860 Mnte, kurs, oppdatering o.l.	5 498	0
6890 Annen kontorkostnad	10 165	14 730
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 472	7 784
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	7 360	4 387
7000 Drivstoff	0	225
7420 Gave, fradragsberettiget	0	5 029
7720 Generalforsamling/ rsmnte	9 817	13 704
7740 d redifferanser	1	-159
7770 Bank og kortgebyrer	6 221	30
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 350	0
7772 Andre gebyrer	633	14 288
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	5 685	0
Sum	67 127	90 533

Note 12 - Andre driftsmidler

	Kopimaskin	PC til styret	Biltilhenger Bravo	Varmepumpe Myrstua	Bord Myrstua	Stilasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 875	39 962	21 149	34 750	21 722	48 345
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 875	39 962	21 149	34 750	21 722	48 345
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 875	39 962	21 149	34 750	21 722	48 345
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelses³ r :	2017	2019	2006	2008	2007	2007
Antatt levetid i ³ r :	3	3	10	5	5	5

	Laserskriver	Snppel under bakken	Stnyvegg	Snppelannlegg	Snppelannleg	Stnyvegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 628	1 281 609	359 375	0	0	0
¡ rets tilgang :	0	0	0	662 303	743 750	512 773
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 628	1 281 609	359 375	662 303	743 750	512 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 536	833 045	77 865	8 279	9 297	42 731
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	38 092	448 564	281 510	654 024	734 453	470 042
¡ rets avskrivninger :	9 725	64 080	71 875	8 279	9 297	42 731
Anskaffelses³ r :	2022	2011	2022	2023	2023	2023
Antatt levetid i ³ r :	5	20	5	20	20	10

	Vaktmesterbil	Snnfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	135 000	31 957
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 12 - Andre driftsmidler

Anskaffelseskost pr.31.12:	135 000	31 957
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 000	31 957
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	0
Anskaffelses³ r :	2011	2012
Antatt levetid i ³ r :	6	4

Stnrre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Galn³ smyra Borettslag

Note 13 - Bygninger

Anskaffet ³ r: 1977	
Kostpris 1977	59 717 000
Etablering Kabeltv/telefonanlegg	7 244 120
Rehabilitering / p³ kostning	18 404 532
Tomt gnr 41/1503 og 4	23 851
Stŋttemur, asfaltering, fartsdumper, stŋyskjerm	512 409
Oppgradering lekeplass 2016	674 448
Bokfŋrt verdi pr. 01.01.	86 576 360
Bokfŋrt verdi pr. 31.12	86 576 360

Boligeiendommer anses ikke ³ ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert ³ vŊre utfŋrt tilstrekkelig vedlikehold for ³ ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 DRIFT 1503 39 07483	18 823 925	19 468 912
1931 6428.05.18504	5 001	573 662
1932 6428.05.08703	381 116	346 805
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	49 392	45 974
1960 Konto 1503 81 21143	7 573	2 748
1966 FINANSKONTO	0	17 104
Sum	19 267 006	20 455 206

Dersom det er saldo p³ konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, best³ r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 15 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	23 504 679	20 469 781
¡ rets resultat	2 197 317	3 034 898
Egenkapital pr. 31.12	25 732 397	23 535 079

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 16 - Pantegjeld

Iht forskriften om ³ rsregnskap for borettslag skal det opplyses om ŋkningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene p³ fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet ³ ŋke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt ³ rsoppgave.

Kreditor:	Nordea Bank AS (publ) filial i Norge	Nordea Bank AS (publ) filial i Norge
Form³ l:	Bygninger	Bygninger
L³ nenummer:	60308118862	67143402196
L³ netype:	Annuitet	Serie
Opptaks³ r:	2023	2017
Rentesats:	5.18 %	5.18 %
Betingelser:		3 mnd nibor + margin 0,85 %
Beregnet innfridd:	31.08.2048	15.09.2023
Opprinnelig l³ nebelŋp:	82 077 705	82 077 705
L³ nesaldo 01.01:	0	67 714 104
Avdrag i perioden:	327 836	67 714 104
Opptak i perioden:	66 346 142	0
L³ nesaldo 31.12:	66 018 306	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	58 492 459	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	52	252 052	13 106 704
	70	251 593	17 611 510
	70	250 828	17 557 960
	74	167 219	12 374 206
	28	161 634	4 525 752
	10	84 221	842 210

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 58 492 459,- til betaling mer enn fem ³ r etter regnskaps³ rets slutt.

Galn³ smyra Borettslag

Note 17 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	16 116 600
Sum	16 116 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokfrte gjeld er kr 82 134 906,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfrt verdi p³ 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.)	10.04.2024
Styremedlem	Jan Bjerck-Pettersen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Yulia Svistunova (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Inger-Louise Dølvik (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Knut Håvard Krokstrand (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Elin Eide (sign.)	09.04.2024

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Galnåsmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Galnåsmyra Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: A1TKZ-5OXXZ-T15ET-F677Z-PJQZZ-NOJ16

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: A1TKZ-5OXXZ-T15ET-F677Z-PJQZZ-NOJ16

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-10 16:23:05 UTC
bankID

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-10 16:23:05 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A1TKZ-5OXXZ-T15ET-F67TZ-PJQZZ-NOJ16

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Galnåsmyra Borettslag tirsdag 30.04.2024 kl. 19:00 - Myrstua.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Kjell-Arne Mathisen
Følgende ble valgt som møteleder: Jeanette Schau Tangstad

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Yulia Svistsenova

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Robin Andreassen
Tellekorps: Per Erik Storjord, Oddrun Mollan Kari Helene Ofstad

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 45
Fullmakter: 8
Totalt antall stemmeberettigede: 53
Tilstede fra Nobl: Jeanette Schau Tangstad

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

KHO

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:
Avstemming: enstemmig

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

.

.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonorar vedtatt for 2023 var kr 400 000.-

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 400 000 + kr. 500 pr. oppmøte til ~~styret~~ varamedlemmer

Avstemming: enstemmig

Vedtak kr.: 400 000 til styret + kr. 500 pr. styremøte til varamedlemmer de deltar på
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 1 år - til neste generalforsamling

.

.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kjell-Arne Mathisen, 2023, 2 år - ikke på valg

Det skal ikke velges styreleder.

Vedtak:
Avstemming: ikke på valg

Vedtak: Styreleder er ikke på valg

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand, 2023, 2 år - ikke på valg
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik, 2023, 2 år - ikke på valg
Styremedlem, Jan Bjerck-Pettersen, 2023, 1 år - på valg
Styremedlem, Elin Eide, 2023, 1 år - på valg
Styremedlem, Yulia Svistunova, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges 3 styremedlemmer

Valgkomite: Styrets innst.:
Jan Bjerck-Pettersen Jan Bjerck-Pet.
Elin Eide Elin Eide
Robin Andreassen Yulia Svistunova
Robin trekker sig ⇒
det stemmes over styrets innstilling

Vedtak:
Avstemming: enstemmig

Vedtak: Jan Bjerck-Pettersen
Elin Eide
Yulia Svistunova

JST KHO

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Alexandre Logounov, 2023, 1 år - på valg
Varamedlem, Julie Rognmo Kristiansen, 2023, 1 år - på valg
Varamedlem, Gunvor Lisbeth Velle, 2023, 1 år - på valg
Varamedlem, Håkon Johnsen, 2023, 1 år - på valg

Det skal velges 4 varamedlemmer.

Valgkomite: +2 benkeforslag
Julie Rognmo Kristiansen Kirsti Fjelde
Alexandre Logounov Robin Andreassen
Oddrun Mollan

Vedtak:
Avstemming: Julie (51)
Alex (46)
Vedtak: Kirsti (47)
Det velges! Oddrun (47) + 1 blank + 1 underkjent
Robin (26)

.

.

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år For antall år

Styreleder: Kjell-Arne Mathisen, 2023, 2 år

Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand, 2023, 2 år

Styremedlem: Inger-Louise Dølvik, 2023, 2 år

Styremedlem:	Jan Bjerck-Pettersen	2024	2 år
Styremedlem:	Elin Eide	2024	2 år
Styremedlem:	Yulia Svistunova	2024	2 år
Varamedlem:	Julie Rognmo Kristiansen	2024	1 år
Varamedlem:	Alexandre Logounov	2024	1 år
Varamedlem:	Oddrun Mollan	2024	1 år
Varamedlem:	Kirsti Fjelde	2024	1 år

5.4 Valg av valgkomite

52 st. Foreslått av valgkomite:
Cathrine Albrigtsen
Lillian Lund
Arne Wikstrøm
Victoria Hansen
Elisabet Tobiassen

Vedtak:
Avstemming: enstemmig

Vedtak: disse er valgt ⇒

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Restaurering utebod i Reitmyrveien 28 B

48 st.

Jeg søker med dette om å få restaurere uteboden min som eier av Reitmyrveien 28B. Jeg har bodd her litt over ett år nå, og hatt saker som sykler, sykkelvogn, telt, store sekker osv. lagret i uteboden siden jeg flyttet inn april i fjor. Jeg har oppdaget mugg på flere av mine og barnas ting som har vært oppbevart i uteboden over vinteren. Lukten av mugg har vært sterk hele tiden, og det er enkelte steder synlige

JST KHO

soppsporer. Jeg har forsøkt med soppfjernende middel, men til liten til ingen hjelp.
Derfor vil jeg få søke om å restaurere uteboden slik at jeg helsemessig trygt kan oppbevare utstyr og ting for meg og barna. Det må settes inn ventiler og helst et vindu slik at jeg får luftet ordentlig ved jevne mellomrom. Vi vil bruke liggende kledning i borettslagets farge.
Jeg ønsker å kle inn svalgangen. Tanken er å legge heldekkende kledning der det i dag er avstengt med "dør" ut mot hagen mot 28a, og flytte ytterdøren til ny vegg mot andre siden. Har lagt ved et par skisser, og eksempler på andre beboere med samme løsning. Den ene er min nærmeste nabo.

Siden det er mange i borettslaget som allerede har restaurert sine boder, antar jeg at disse ikke ønsker økt fellesgjeld. En restaurering vil gi høy kostnad siden det er omfattende arbeide som må til. Jeg foreslår derfor at leiligheter som allerede har påtatt seg arbeidet ikke skal belastes med økt fellesgjeld på gitte enheter.

Skisse og eksempler er vedlagt innkallingen.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

Vedtak:
Tiltaket godkjennes, forutsatt ramme- /igangsettingstillatelse fra byggesak i Bodø kommune, og at denne sendes inn til styret før byggestart. Vedlikehold av oppført bygg påfaller beboer.

. enstemmig vedtatt

.

6.2 Påbygg inngangsparti og utvidelse av altan - Hunstadveien 188 B og 190 A 46 St

Se søknad vedlagt.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

Vedtak:
Tiltaket godkjennes, forutsatt ramme- /igangsettingstillatelse fra byggesak i Bodø kommune, og at denne sendes inn til styret før byggestart. Vedlikehold av oppført bygg påfaller beboer.

. Enstemmig godkjent

.

6.3 Gjerde og levegger, gelender til trapp o.l 45St.

Gjerde og levegger, gelender til trapp o.l. ønskes utbyttet på eiendom Hunstadveien 190 A, grunnet slitasje. Dagens er godkjent av styret og har stått noen år. Nå vil vi fornye slik vi ser andre naboer har: Hvilke er godkjente og hvordan skal dette se ut?

Brunt treverk eller hvitt?

Hele vegger, gjerdet slik som er?

Vedtak:
Veileder til utforming av gjerder og levegger i Galnåsmyra Borettslag. Styret innhenter tilbud fra 4 foretak.

JST KHO

1. Gnist Arkitekter AS v/ Lorents Urgård, Sivilarkitekt/Daglig leder. Mobil: 45616900, e-post: lorents@gnistark.no
2. Casa Consult AS er et nytt firma som spesialiserer seg på boligprosjektering. Drives av: Sara Ezeta, sivilarkitekt MNAL og Stig Bjørnbakk, ingeniør. Mobil: 95205489, e-post: sara@casaconsult.no
3. ROJO arkitekter AS, mobil: 91908175, e-post: firmapost@rojoarkitekter.no
4. Multiconsult ASA er et ledende norsk ingeniør- og arkitekturselskap. Multiconsult-gruppen tilbyr tjenester innenfor planlegging, design, arkitektur, miljøfag, ingeniørfag, kontrakter og innkjøp, prosjektstyring og oppfølging. Regiondirektør Merete Kvidal, tlf: 75504300

Eksempel på en uteromsveileder er sendt på e-post og pr post (til reserverte).

. Saken tas til etterretning

.

6.4 Redegjørelse økonomisk på utbytte av altandører til skyvedører

Ønsker en redegjørelse økonomisk på utbytte av altandører til skyvedører. Gjerne vis til faktura på tidligere arbeid, firmanavn, hva beboere måtte ut med i mellomlegg o.l. "Likhet for alle".

Vedtak:
Tilbud på levering og montering av skyvedør må innhentes av hver andelseier. Styret vil innhente tilbud for bytte og levering av vindu og verandadør. Andelseier betaler differansen mellom skyvedør og vindu/verandadør.

. Saken tas til orientering

.

6.5 Redegjørelse på planlagt vedlikehold og faktisk vedlikehold på huset som nå renover

Ønsker en redegjørelse på planlagt vedlikehold og faktisk vedlikehold på huset som nå renoveres i Reitmyrveien. Hva var planlagt budsjettert, hva ender man faktisk på, hva er planen for neste steg, hvem holder tråden og ikke minst etterser hva som faktisk leveres og det økonomiske bildet.

Vedtak:
Styret har besluttet vedlikehold av Galnåsmyra 30 A og 30 B. Byggmester V Lillegaard AS er leid inn til dette arbeidet. Tilbudet var på kr 612 285.- inkl. mva.

Arbeidet skal gi et erfaringsgrunnlag og benyttes for videre planlegging for vedlikehold av samlet bygningsmasse i borettslaget. Tiltaket som gjennomføres i Galnåsmyra 30 A og 30 B er innenfor vedlikeholdsbudsjettet.

. Saken tas til orientering

.

6.6 Sak fra H. Veigård - Garasje til elektrisk rullestol og tak over inngangspartiet

Jeg ønsker å bygge en liten garasje til en elektrisk rullestol ved veien foran inngangspartiet mitt. Dette fordi det er trapp og bakke ned til inngangen, og jeg får ikke kjørt den ned der (helningen er for stor for rampe). Videre ønsker jeg tak over inngangspartiet for å lette på snømåkingsjobb på vinterstid.

Sender bilde av skisse på e-post til styret.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

JST KHO

Vedtak:

Platting og garasje:

Om garasjen er lavere enn 1,95 meter og ikke inngår i tellende etasje, vil ikke konstruksjonen inngå i utnyttelsesgraden. Søknaden er søknadspliktig i medhold til plan- og bygningsloven til Bodø Kommune. Andelseier dekker selv byggesaksgebyr og honorar til Nobl som foretar søknadsarbeidet for borettslaget.

Styret innstiller på at ordinær generalforsamling godkjenner tiltaket.

Tak over inngangspartiet:

Søknaden er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven til Bodø Kommune. Andelseieren dekker selv byggesaksgebyr og honorar til Nobl, som foretar søknadsarbeidet for borettslaget. Tiltaket beregnes inn i utnyttelsesgraden. Søknaden må sees i sammenheng med andre søknader, som er utsatt i påvente av med beregning av utnyttelsesgrad.

Styret innstiller på at søknaden kan godkjennes av ordinær generalforsamling.

Garasjen er 2,10 meter med pulttak, laveste pult er 1,90. Lengderetningen er 2,10 meter x bredde 1,70 meter. Avstanden til Hunstadveien er 1,10 meter målt fra veggliv til asfaltkant.

Det betyr at bygningen inngår i utnyttelsesgraden, og tiltaket danner 4 kvm. bebygd areal. Vegmyndigheten i Bodø Kommune godkjenner plasseringen nærmere Hunstadveien, enn hva bebyggelseslinjen i reguleringsplan bestemmer. Avviket er at bygningen er bygd utenfor byggelinjen fastsatt i reguleringsplan. Det må søkes dispensasjon for plassering av bygningen over byggelinjen i reguleringsplan.

Avstandsregler til nabo er ikke aktuell i denne sak.

Vedtak: Tiltaket godkjennes forutsatt ramme/igangsettingstillatelse fra byggesak i Bodø kommune. Tillatelse vedlikehold av oppført bygg påfaller bebar. må sendes til styret

43 st.

6.7 Sak fra H. Veigård - HC-parkering på B-plassen

Jeg ønsker å bruke parkeringsplassen nærmest trappa ved postboksene til HC-parkering. Denne må, om mitt ønske godkjennes, merkes som HC-plass for mitt bilnummer. Det har tidligere vært en HC-plass på B-parkeringen. Jeg har behov for god plass på ene siden av bilen for inn og utstigning m.m. Jeg trenger også å kunne gå opp og ned et sted hvor jeg kan holde i rekkverk. Det er det ikke til HC-parkeringen jeg har i dag. Evt. kan styret utrede muligheten for HC-parkering i Hunstadveien nært min bolig, men inntil det evt. blir en realitet vil jeg bruke B slik som beskrevet over.

Vedtak: Stemmer: 28 Ja, 15 Nei

Tiltaket er vedtatt.

6.8 Sak fra Y. Svistunova - Mulighet for ekstern styreleder

39 st

Som jeg leser vedtektene til Galnåsmyra borettslag, så står det ikke noe i veien for å engasjere ekstern profesjonell styreleder når styrelederen velges neste gang.

Jeg ser flere fordeler med en slik løsning:

1. Profesjonell aktør som kan regler og rutiner rundt styrearbeid - færre tvistesituasjoner.
2. Ekstern person har ikke egen "agenda" i borettslaget, styrelederens arbeid kan ikke bli påvirket av egne interesser
3. Bedre tillit til styret generelt og til styreleder fra andelseiere og fra styremedlemmer til styreleder.
4. Alltid alternativ kandidat til stedet - noe vi sliter med på de siste generalforsamlingene.

Kostnad kan veies opp mot honorar til styreleder.

Jeg ønsker derfor at Valgkomiteen kan se på mulige kandidater og legge frem en ekstern kandidat i tillegg til de interne på neste valg av styreleder.

Vedtak:

Styreleder Kjell-Arne Mathisen bemerker at innleie av ekstern styreleder fordrer inngåelse av avtale mot vederlag. Ekstern styreleders arbeidsområde vil begrenses til avtalens omfang for hva styreleder plikter å utføre. Følgen er at borettslaget behøver administrative ressurser som ikke er hensyntatt i forslaget. Kostnadene og omfanget av innleie eller ansettelse av administrasjon må utredes.

Vedtak: godkjent mot 1 stemme

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 21 15

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Vanette Schau Tangstad

Møteleder

Protokollvitne

Kari H. Ofstad

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Galnåsmyra Borettslag

Mandag 30.01.2023, kl. 18:00 Sted: Myrstua

Styret inviterer til ekstraordinær generalforsamling

Det er stilt krav om å avholde ekstraordinær generalforsamling.

På en generalforsamling er det kun de oppgitte saker og tema i sakslisten som skal behandles og stemmes over.

Det oppfordres til god møtekultur med saklig engasjement.

Krav om ekstraordinær generalforsamling er innmeldt av følgende andelseiere og saken i sakslisten er innmeldt av de nevnte andelseierne.

May Inger Fossmo Storjord og Per Erik Storjord (andel 261), Viena Larsen (andel 264), Hans Edvart Jensen (andel 133), Alvar Willas Eriksen (andel 138), Kurt Håkon Kvikstad (andel 130), Millicent Adhiambo Ochoro (andel 132), Yulia Svistunova (andel 162), Kanokluck Saenrot (andel 157), Ella Westermann (andel 135), Maria Kassandra Johansen (andel 137), Kjell-Vidar Myrvold (andel 190), Harald Skjerpen (andel 60), Karin Johanne Opli (andel 28), Alexander Holmen Sletvold (andel 131), Stine Sarre (andel 302), Lillian Juillet Renee Lund (andel 272), Kristin Marie Gabrielsen (andel 279), Gunvor Lisbeth Velle (andel 56), Oddrun Mollan (andel 95), Kari Lisbeth Berg (andel 111), Gøran Westermann Moya (andel 266), Frode Strand (andel 104), Roger Fjørstad (andel 103), Jan Bjerck-Pettersen (andel 102), Robert Antonsen (andel 101), Barbro Laxå (andel 93), Einrun Kvalvik (andel 84), Frank Rune Mikalsen (andel 90), Trude Veronica Westermann (andel 234), Astrid Marie Ripnes (andel 61), Victoria Hansen (andel 197), Julie Rognmo Kristiansen (andel 192) og Richard Fjordholm (andel 282).

Styret oppfordrer alle andelseiere i borettslaget til å delta på generalforsamlingen.

Vel møtt!

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Forslag til vedtak: Antall fremmøtte eiere og fullmakter vil bli ført inn i protokollen.

2. SAK FRA ANDELSEIERE - MISTILLIT TIL STYRELEDER

Følgende sak er meldt inn fra forslagstillerne:

I den situasjonen borettslaget befinner seg i nå, må det etableres et styre med kompetanse og vilje til åpen dialog med beboere i praktiske og økonomiske saker.

Styret har i 2021/-22 arbeidet opp mot Nobl med et kostnadskrevende prosjekt uten mandat fra beboere/GF, og med hemmelighold overfor andelseiere/beboere. Det har over år vært etterspurt en transparent organisasjon med informasjon til beboere. Det nevnte prosjektet og arbeidsformen er et klart brudd med dette prinsippet.

Flere saker etterspørres fra beboere, uten at det følges opp med handling, svar eller informasjon fra styret.

På bakgrunn av dette stilles det mistillit til styreleder og vi krever ekstraordinær generalforsamling for valg av ny styreleder i Galnåsmyra Borettslag.

Flertallskrav: Alminnelig flertall jfr. Brl. § 7-11 (1).

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar mistillit til styreleder.

Dersom flertall på denne saken må borettslaget velge ny styreleder.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak kravet om valg av ny styreleder.

Bakgrunn:

Styret er valgt til å drifte og forvalte borettslaget. En av de viktigste delene av dette arbeidet er vedlikeholdet av eiendommen og bygningsmassen, og styret har både rett og plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Det har over tid kommet inn flere skademeldinger som gjelder råtten bordkledning, dårlige boder, og museplager. Dette fanget NOBL opp igjennom deres skademeldingsskjema på nett, de tok så kontakt med oss i styret for å informere om dette. Deretter tok styret et valg på å be de om kartlegging av skademeldinger. Styret har i 2022 jobbet med et forprosjekt for å kartlegge behovet og mulighet for vedlikehold.

Galnåsmyra er et stort borettslag med stor bygningsmasse, og behovet for vedlikehold er derfor av større kompleksitet og omfang. Det er på denne bakgrunn at styret har engasjert nødvendig fagkyndig kompetanse. Dette vil også være i beboernes interesse da de kan være trygge på at vurderingene som gjøres er basert på faglige råd.

Styret har myndighet til å ta avgjørelser knyttet til vedlikehold av bygningsmassen. Da dette naturlig er noe som engasjerer beboerne og vil koste, har to alternative løsninger til vedlikehold av bygningsmassen blitt presentert på beboermøte for gjennomgang (totalprosjekt eller stykkevis og oppdelt vedlikehold). Neste steg er at dette skal stemmes over på generalforsamling. Det er til syvende og sist flertallet av oss eiere som er øverste beslutningsmyndighet på disse forslagene, og det vil komme en generalforsamling der vi skal stemme over dette.

Et av punktene er at det er blitt etterspurt åpenhet rundt arbeidet til styret, dette mener vi har vært til stede, kanskje ikke tilstrekkelig, men dette er noe som vi lærer av. Det er avholdt beboermøter og sendt ut informasjonsskriv.

I et møte arrangert av noen beboere i borettslaget, ble det etablert en arbeidsgruppe som skulle komme med innspill til styret. Det er avholdt flere møter i denne gruppen og det har ikke kommet noen formelle innspill til styret.

Den samme gruppen har vært i borettslaget med underskriftskampanje med mistillitsforslag på styreleder til utvalgte beboere. Dette har styret fått tilbakemelding på fra beboere som ikke har blitt kontaktet på dette. Styret synes det er svært beklagelig at ikke hele borettslaget har vært med på denne prosessen.

3. VALG

Dersom flertall på forslag til vedtak sak 2, må det velges ny styreleder.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kim Andre Slåttøy
Styremedlem, Hilde Anita Robertsen
Styremedlem, André Schjeldrup Nordnes
Styremedlem, Nina Øvergård
Styremedlem, Kjell-Arne Mathisen
Varamedlem, Ida-Lill Vold Bringsli
Varamedlem, Håkon Johnsen
Varamedlem, John-Birger Sørli Holtmo
Varamedlem, Yulia Svistunova

3.1 VALG AV STYRELEDER

FULLMAKTSSKJEMA

I ekstraordinær generalforsamling kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for andelen, Brl. § 7-2(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i ekstraordinær generalforsamling og rett til å uttale seg, Brl § 7-2(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes mandag 30.01.2023 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

BankID Signing
Kåre Herman Pettersen
2023-03-07

BankID Signing
Håkon Johnsen
2023-03-08

Protokoll

Ekstraordinær generalforsamling i Galnåsmyra Borettslag mandag 6. mars 2023 kl. 18:00 - Myrstua
Til stedet:
Beboere 94
Fullmakt 44
Totalt 138

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Møtet ble åpnet av styreleder Kjell-Arne Mathisen.
Forslag til møteleder: Kåre Pettersen.
Vedtak: Følgende ble valgt som møteleder: Kåre Pettersen

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til sekretær/referent: Yulia Svistunova.
Vedtak: Følgende ble valgt som skeretær/referent: Yulia Svistunova

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til protokollunderskriver: Håkon Johnsen.
Vedtak: Følgende ble valgt til å skrive under protokollen: Marita Pettersen, Håkon Johnsen

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Victoria Hansen og Julie Rognmo Kristiansen.
Vedtak: Victoria Hansen, Julie Rognmo Kristiansen, Hilde Veigård

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Eiolf Larsen kommer med forslag av alternativ saksliste (**vedlegg 1**):
P. 2.4 avvises, p. 3 og p. 4 avvises
Vedtak: vedtatt med 83 stemmer
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1)).
Valg skjer ved skriftlig avstemming.
Innkallingen ble godkjent. Saksliste godkjennes med unntak av p.2.4, p.3, p.4.

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 94
Fullmakter: 44
Totalt antall stemmeberettigede: 138
Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG

2.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling: Jan Bjerck-Pettersen, Yulia Svistunova, Knut Håvard Krogstrand og Gunvor Velle. Valgkomiteens foreslår at valgte styret den 06.03.2023 blir sittende til ordinær generalforsamling 2023.

Alle som stiler til valget får presentere seg i maks 2 minutter.

Benkeforslag til styremedlemmer (vedlegg 2):

Alexandre Logounov i stedet for Jan Bjerck-Pettersen;
Inger Louise Dølvik i stedet for Yulia Svistunova;
Gunn Tove Øhlen i stedet for Gunvor Velle.

Votering 1: Jan Bjerck-Pettersen mot Alexandre Logounov
137 stemmer (1 har gått)

Valgkomitéens innstilling: 65
Benkeforslag: 70
Blank: 2

Vedtak: Aleksandre Logounov er valgt inn som styremedlem

Votering 2: Yulia Svistunova mot Inger Louise Dølvik
138 stemmer

Valgkomitéens innstilling: 51
Benkeforslag: 86
Blank: 1
Vedtak: Inger Louise Dølvik er valgt inn som styremedlem

Votering 3: Gunvor Velle mot Gunn Tove Øhlen
138 stemmer

Valgkomitéens innstilling: 72
Benkeforslag: 63
Blank: 3
Vedtak: Gunvor Velle er valgt inn som styremedlem

Votering 4: Knut Håvard Krogstrand
Vedtak: Knut Håvard Krogstrand er valgt inn som styremedlem enstemmig

Det kom forslag å velge inn 5.styremedlem
Forslag å velge av de som ikke fikk nok stemmer:
Gunn Tove Øhlen, Yulia Svistunova, Jan Bjerck-Pettersen
Votering 5:
137 stemmer totalt
Gunn Tove Øhlen - 48
Yulia Svistunova - 66
Jan Bjerck-Pettersen - 22
Blank: 1
Vedtak: Yulia Svistunova er valgt inn som styremedlem

Dermed etter valget skal styret frem til den ordinære generalforsamlingen 2023 bestå av:

Styreleder: Kjell-Arne Mathisen
Styremedlem: Aleksandre Logounov
Styremedlem: Inger Louise Dølvik
Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand
Styremedlem: Gunvor Velle
Styremedlem: Yulia Svistunova

2.2 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling: 1. vara Robin Andreasssen, 2. vara Aleksander Holmen Sletvold, 3. vara Håkon Johnsen - nåværende varamedlem, 4. vara Julie Rognmo Kristiansen. Valgkomiteens foreslår at valgte styret den 06.03.2023 blir sittende til ordinær generalforsamling 2023.

Benkeforslag med motkandidater **:**
Elin Eide **(vedlegg 3)** Robin Andreassen
Jan-Bjerck Pettersen **(vedlegg 4)** mot Aleksander Holmen Sletvold
Gunn Tove Øhlen **(vedlegg 5)** mot Julie Rognmo Kristiansen
Aleksander Holmen Sletvold trekker seg **(vedlegg 6),** Jan Bjerck Pettersen er dermed en selvstendig kandidat

Votering 1: Gunn Tove Øhlen mot Julie Rognmo Kristiansen

Stemmer (-18). 120 stemmer igjen kl.20:23

Valgkomiteens innstilling: 58

Benkeforslag:56

Blank: 6

Vedtak: Julie Rognmo Kristiansen er valgt som varamedlem

Votering 2: Robin Andreassen mot Elin Eide

Stemmer. 109 stemmer igjen kl.20:33
Valgkomiteens innstilling: 53

Benkeforslag: 54

Blank: 2

Vedtak: Elin Eide er valgt som varamedlem

Votering 3 Selvstendig kandidat Jan Bjerck-Pettersen

Vedtak: Jan Bjerck-Pettersen er valgt som varamedlem

Dermed etter valget er det følgende varamedlemmer som står frem til den ordinære generalforsamlingen 2023:

Varamedlem: 1. vara Elin Eide

Varamedlem: 2. vara Håkon Johnsen

Varamedlem: 3. vara Julie Rognmo Kristiansen

Varamedlem: 4. vara Jan Bjerck-Pettersen

2.3 Valg av valgkomité
Valgkomitéens innstilling: Hans Edvart Jensen, Arne Wikstrøm, Lillian Lund, Kristin Gabrielsen og Per-Erik Storjord. Valgkomiteen velges til ordinær generalforsamling 2023.

Valgkomiteen konstituerer seg selv.
Benkeforslag til medlemmer av valgkomitéen (**vedlegg 7**):
Cathrine Albrigtsen mot Hans Jensen
Kim Andre Slåttøy mot Kristin Gabrielsen

Votering 1: Hans Jensen mot Cathrine Albrigtsen
93 stemmer

Valgkomitéens innstilling: 33

Benkeforslag: 60

Blank:0

Vedtak: Cathrine Albrigtsen er valgt som medlem i valgkomite

Votering 2: Kim Andre Slåttøy mot Kristin Gabrielsen

85 stemmer

Valgkomitéens innstilling: 37

Benkeforslag: 46

Blank: 2

Vedtak: Kim Andre Slåttøy er valgt som medlem i valgkomite

Dermed etter valget skal valgkomite frem til den ordinære generalforsamlingen 2023 bestå av:

Cathrine Albrigtsen
Arne Wikstrøm
Lillian Lund
Kim Andre Slåttøy
Per-Erik Storjord

2.4 Fastsettelse av tjenestetid for valgt styreleder - saken avvist av generaalforsamling

3. PROSJKET OM REHABILITERING AV FASADER, IGANGSATT AV FORHENVÆRENDE STYRE PRESENTERT GJENNOM BEBOERMØTE - saken avvist av generalforsamlingen

4. ORIENTERING OM STYRETS VIDERE ARBEID FOR VEDLIKEHOLD AV BYGNINGE I BORETTSLAGET - saken avvist av generalforsamlingen

5. AVSLUTNING
Takk for deltakelsen.

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl.21:00

Underskrifter:

Kåre Pettersen
Møteleder

Marita Pettersen
andelseier

Håkon Johnsen
andelseier

Vedlegg 1

Ekstraordinær Generalforsamling 06.mars 2023.

Konstituering

- 1.4 Jeg ønsker at den forelagte sakslisten ikke godkjennes.

  Jeg vil den skal korrigeres på følgende punkter.

- 2.1 til 2.3 gjennomføres ved at kandidatene får to minutter til å presentere seg selv. Dette bør skje ved at den enkelte kandidat presenteres med eventuell motkandidat. Avstemmingen skal deretter skje skriftlig.

  Dette for at den enkelte andelseier skal stå fritt til å stemme på den de vill.

  Det må også bemerkes at valgkomiteens innstilling ikke tar hensyn til regler om kjønnskvotering noe som må korrigeres.

  Tjeneste tid for kandidatene skal være frem til første ordinære Generalforsamling.

  Begrunnelsen er at det ved neste Generalforsamling kan sette inn et styre som fullt og helt kan samle beboerne og være åpen og inkluderende for alle.

- 2.4 avvises.
  Begrunnelsen er: På forrige ekstraordinære Generalforsamling ble det vedtatt at funksjonstiden på nåværende styreleder skal være frem til ordinær Generalforsamling 2023.

- 3 og 4 Mener jeg skal avvises.

  Dette begrunnes med at prosjektet ikke er behandlet på Ordinær Generalforsamling. Det må sees på som en utredning for styret og borettslaget. Styret har etter loven rett til å benytte inntil 5% av felleskostnadene (Ca. 16 M = 871.000). Det forrige styret gjorde derfor ingen ting ulovlig. Styret har et ansvar med å følge opp å påse at bygningsmassen vedlikeholdes til enhver tid. (Brl. loven §5-17). Det blir hevdet at taxameteret til NOBL går, avtalen er at det faktureres ut fra tid anvendt og det ville vært det samme hos andre konsulenter.

  Dersom noe av dette skal settes i gang må det godkjennes av Generalforsamlingen med 2/3 dels flertall. Men først bør det utredes slik at beboerne får et bredest mulig grunnlag til diskusjon og til vurdering. At det vil koste er sikkert, men å bare avvise dette arbeidet er etter min mening feil. Dette borettslaget er snart 50 år og uten vedlikehold eller med mangel fult vedlikehold vil det råtne på rot.

  Etter min mening bør det kommende styre utarbeide en eller flere alternativer for vedlikehold fremover, som fremmes på en Generalforsamling.

- **Dermed står vi igjen med valg av nytt styre og valgkomite. Punkt 2 til 2.3.**

Til slutt vil jeg si følgende. Som tidligere leder av valgkomiteen har jeg etter at jeg gikk av blitt kontaktet av flere som etter forrige ekstraordinære generalforsamling var frustrert over gjennomføringen og tilstanden i borettslaget. Flere ga uttrykk for at de ønsket et samlende styre i borettslag og som jobber til beste for alle. I tillegg var mange usikre på hva de hadde vært med på og følte at dette ikke var rett.

Vedlegg 2

Styremedlemmer:	Motforslag:
Jan Bjerck-Pettersen,	Alexander Logounov
Styremedlemmer:	
Yulia Svistunova,	Inger Louise Dølvik
Styremedlemmer:	
Gunvor Velle.	Gunn Tove Øhlen

Vedlegg 3

Varamedlemmer til styret:

1. vara Robin Andreassen, **Elin Eide**

Vedlegg 4.

Jeg foreslår
Jan B. Pettersen

Beate Kristin Lind
H. Veien 104 B.

Forslag vedlegg 5

Gunn-Tove

Benkeforslag mot Julie som vara.

– 128

Vedlegg 6

Jeg Alexander H. Sletvold trekker min kandidatur som vara

06.03.2024

Alexander H. Sletvold

Vedlegg 7

Valgkomiteen:

Hans Jensen

[redacted]

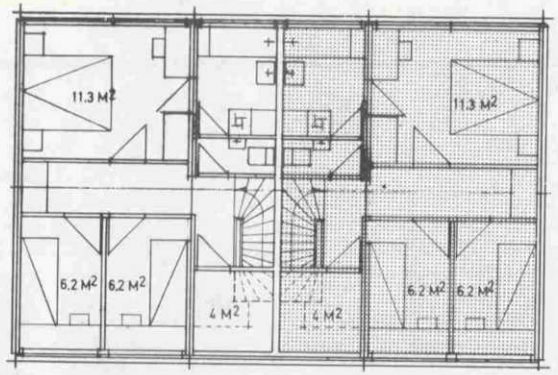
Kristin Gabrielsen

Cathrine Albrigtsen

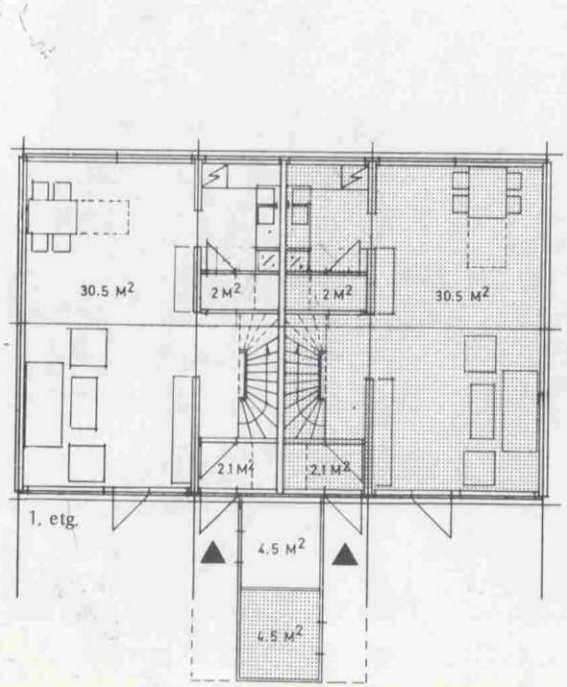
[redacted]

Kim Andre Slåttøy

Type C 35 stk.

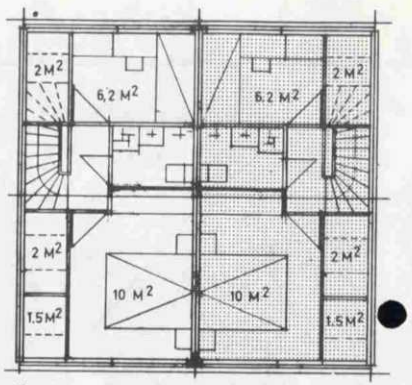


2. etg.

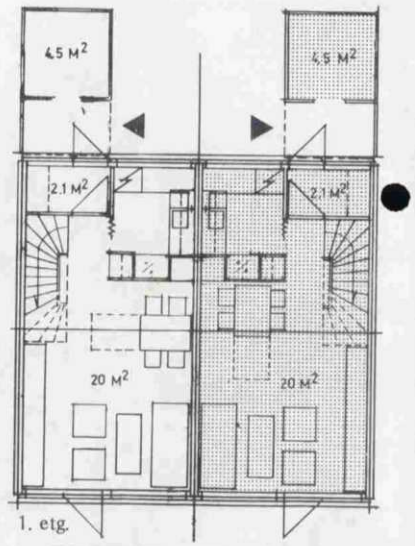


1. etg.

Type D 23 stk.



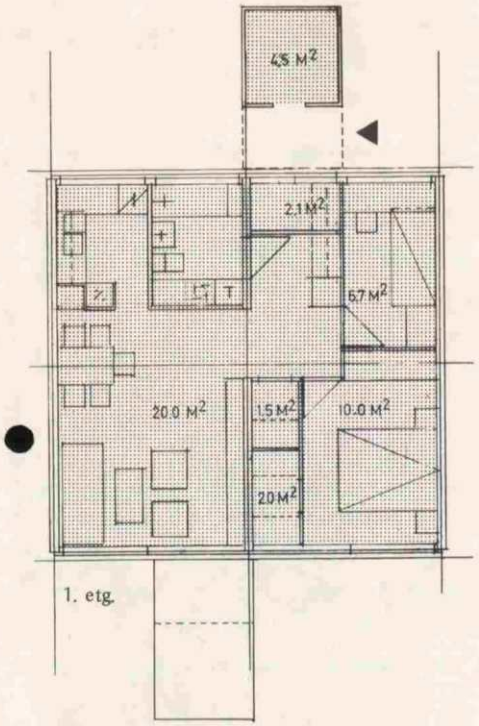
2. etg.



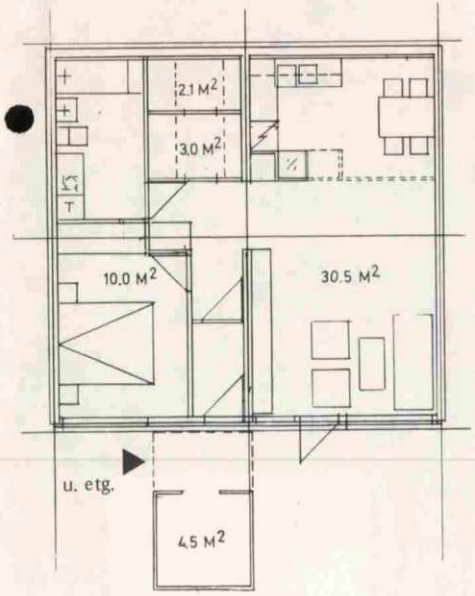
1. etg.

B0EF6
41/1050 Byggesak Teg

Type A alt. 30 stk.

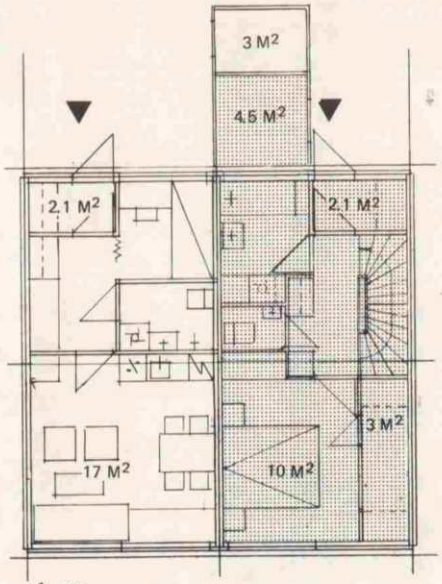


1. etg.

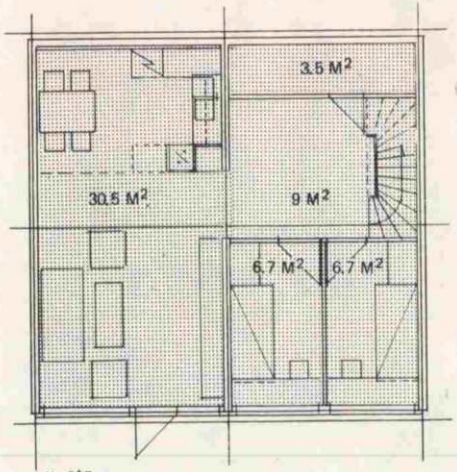


u. etg.

Type B 8 stk.

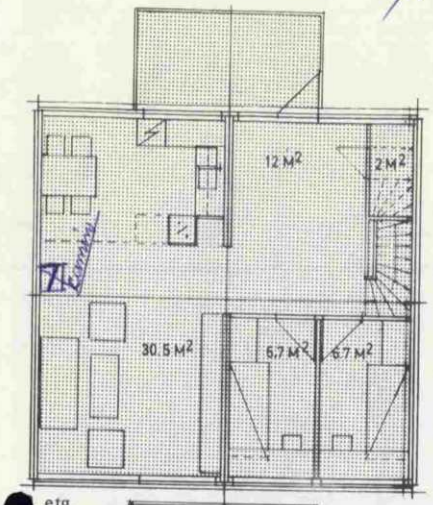


1. etg.

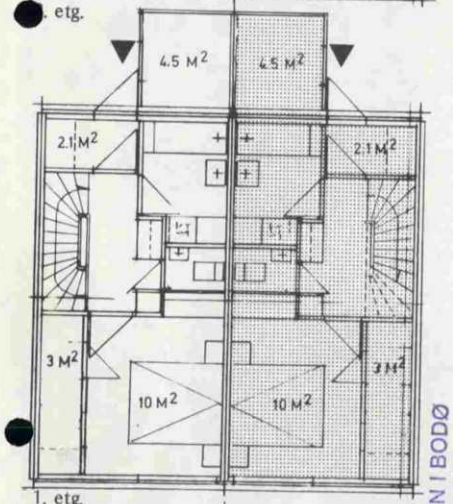


u. etg.

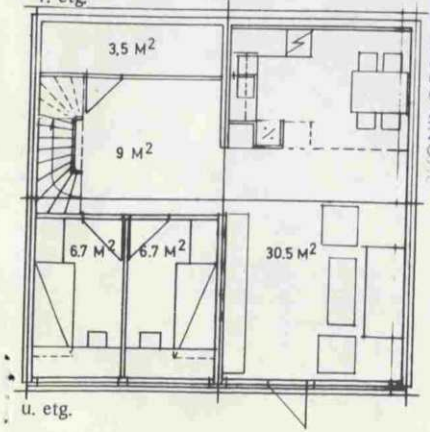
Type E 52 stk.



. etg.



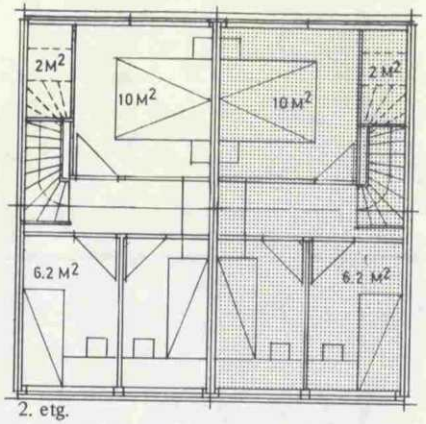
1. etg.



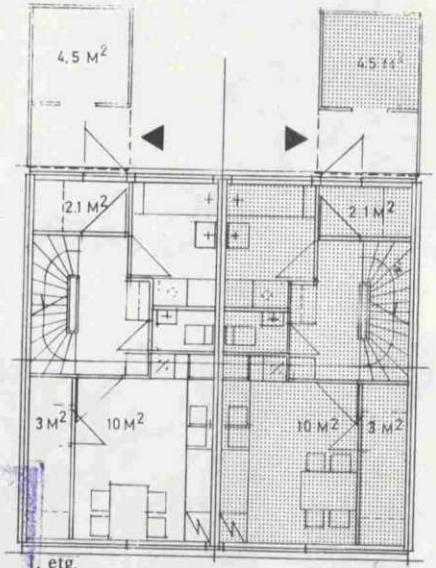
u. etg.

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
18 AUG1983

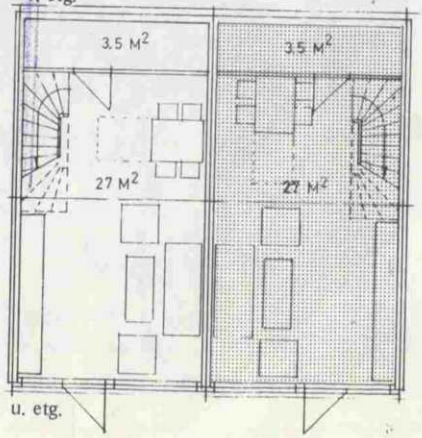
Type F 4 stk.



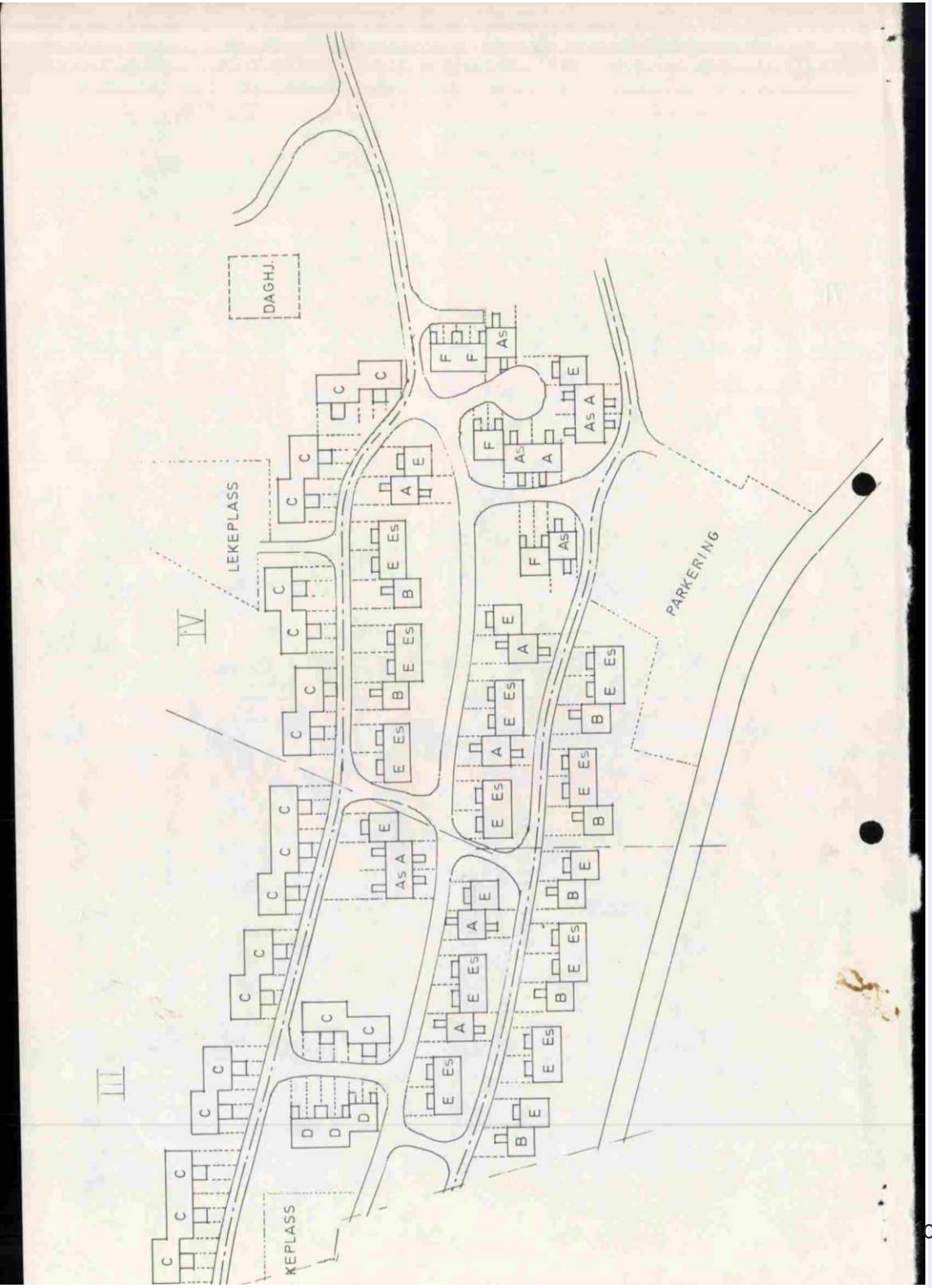
2. etg.



1. etg.



u. etg.



BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 1720/79

Ark nr. 503.1 JU/BBK

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag

utførte byggearbeide på I 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

B0EF9
41/1050 Byggesak Fer

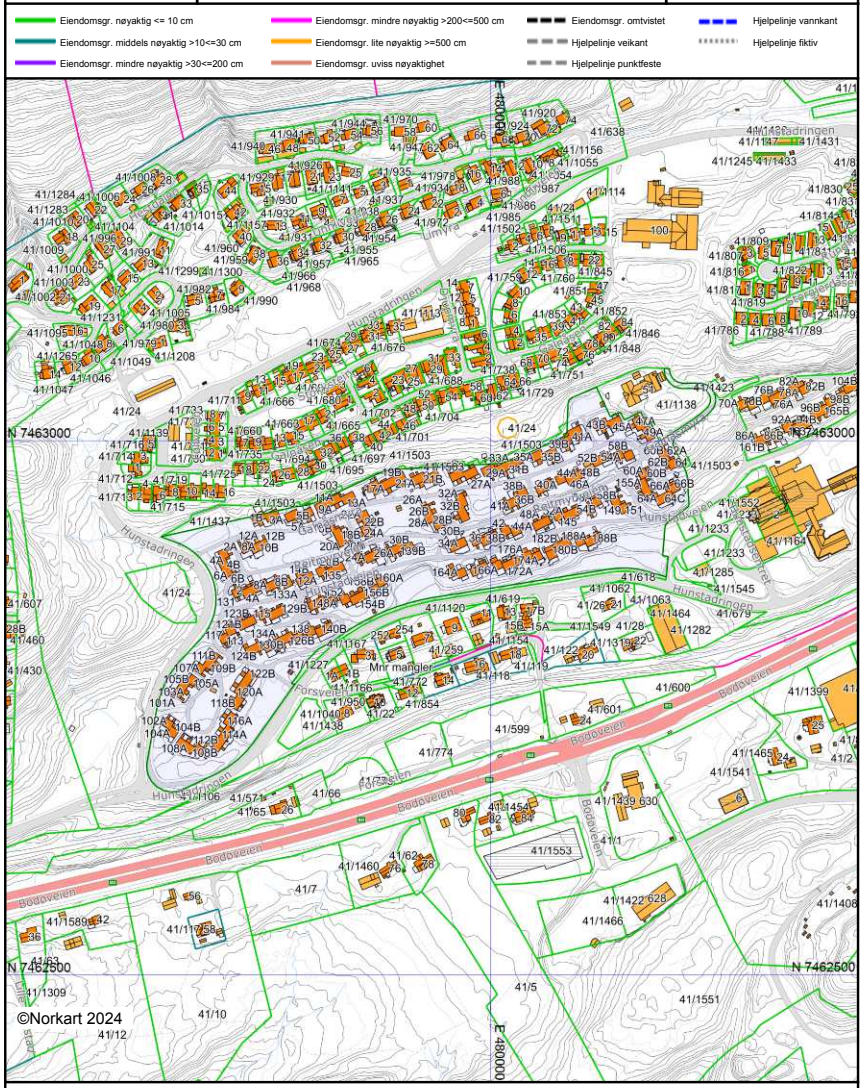
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/784
Adresse: Reitmyrveien 20A
Dato: 23.04.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

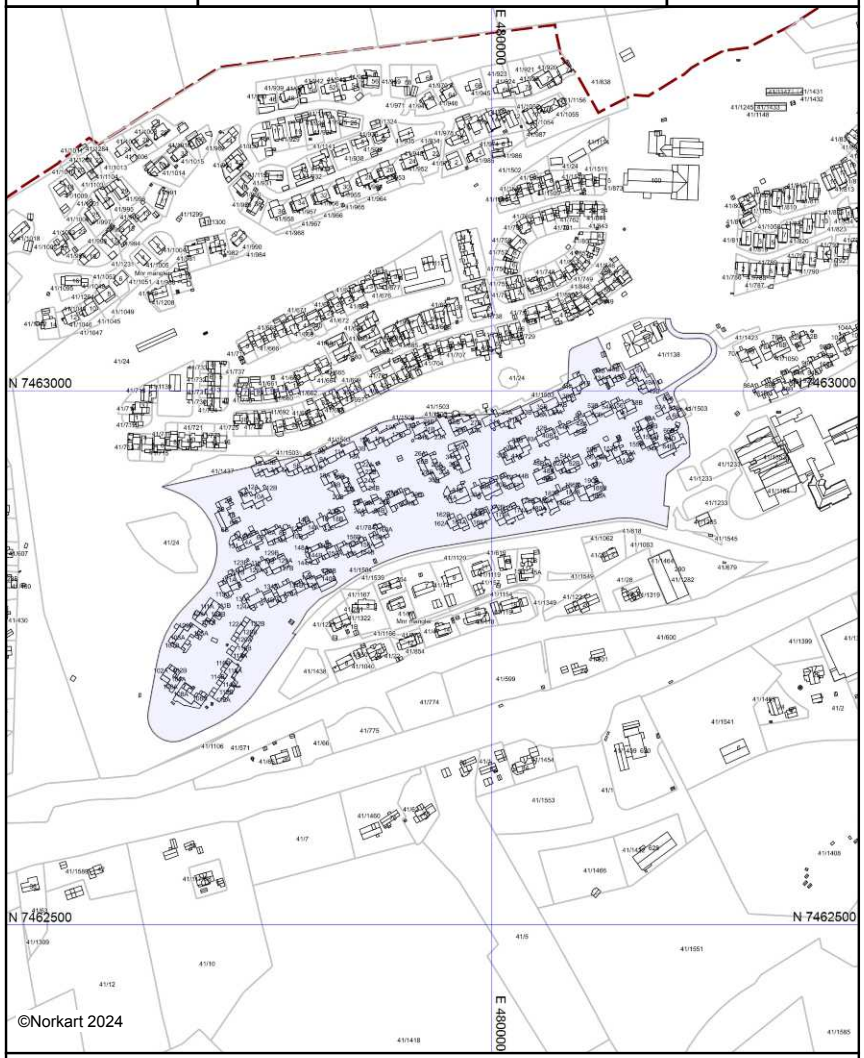
Bodø kommune

Kommuneplankart

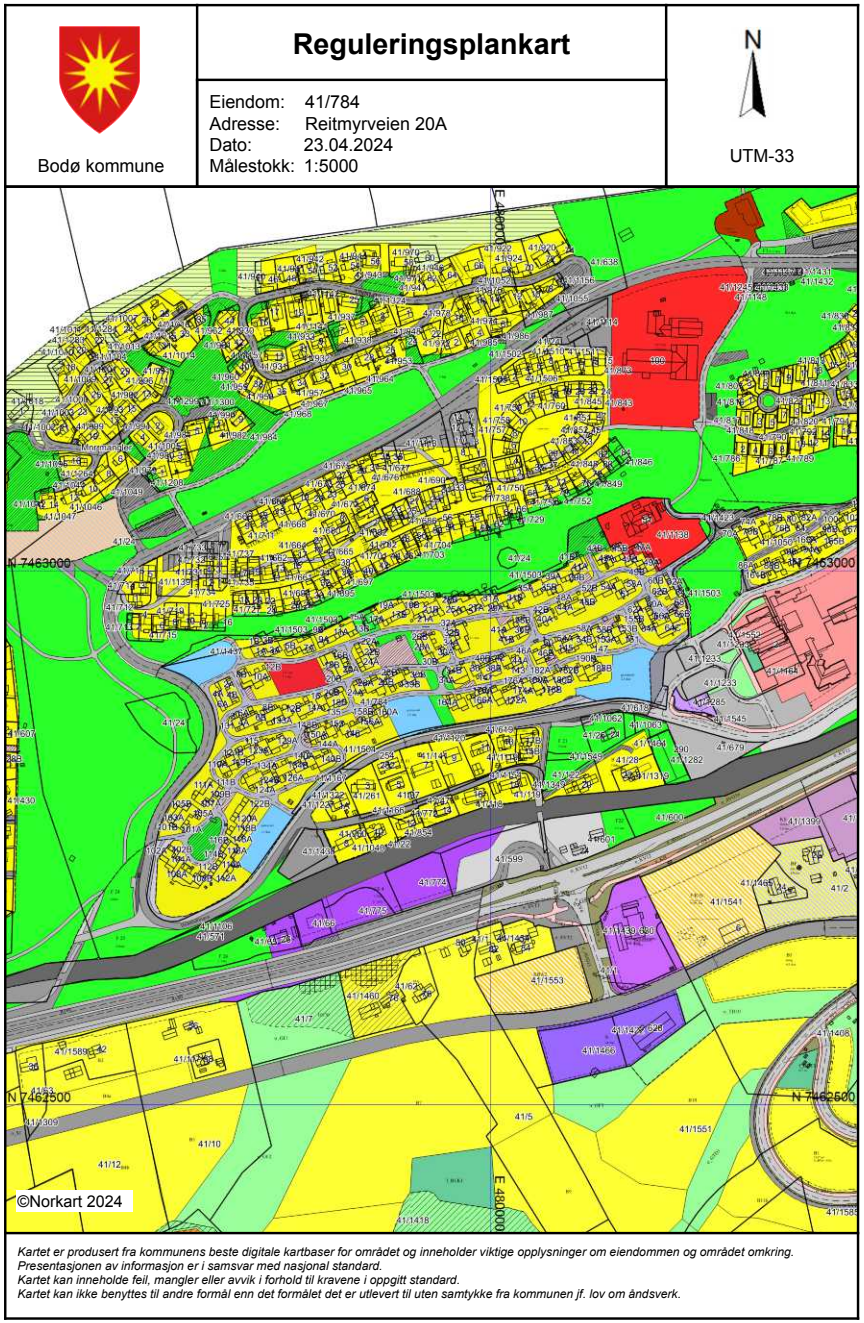
Eiendom: 41/784
Adresse: Reitmyrveien 20A
Dato: 23.04.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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



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

REITMYRVEIEN 20A

Nabolaget Galnåsmyra/Lillegjerdåsen - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Forsveien	Linje 1	**4 min** 0.3 km
Mørkved stasjon	Linje F7, R75	**18 min** 1.3 km
Bodø lufthavn		**13 min**

SKOLER

Hunstad barneskole (1-7 kl.)	255 elever, 15 klasser	**10 min** 0.7 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	228 elever, 14 klasser	**24 min** 1.8 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	380 elever, 28 klasser	**6 min** 0.4 km
Bodin videregående skole	965 elever	**15 min** 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		**11 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø Supercharger	**2 min**
Circle K Hunstad	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

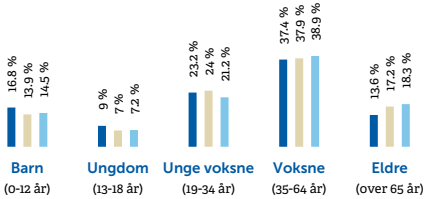
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Galnåsmyra/Lillegjerdåsen	905	450
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	44 barn	**6 min** 0.5 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-5 ...	32 barn	**17 min** 1.3 km
Studentongan barnehage (0-5 år)	73 barn	**24 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Eurospar Hunstad	**12 min**
Coop Extra Hunstad	**13 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Hunstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Limyra Ballspill, fotball	7 min 0.6 km
Family Sports Club Mørkved	26 min
Feel24 Mørkved	5 min

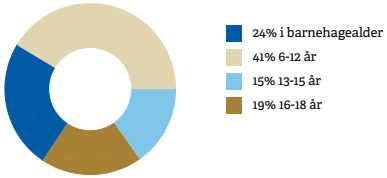
«Rolig og pent strøk. Godt vedlikeholdt område. Fine muligheter for turer i skog og mark. Barnevennlig område. God infrastruktur.»

Sitat fra en lokalkjent

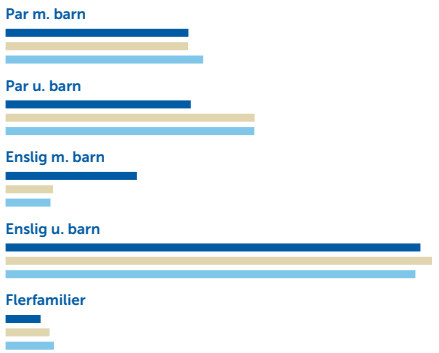
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	15 min
Vitusapotek Hunstadsenteret	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

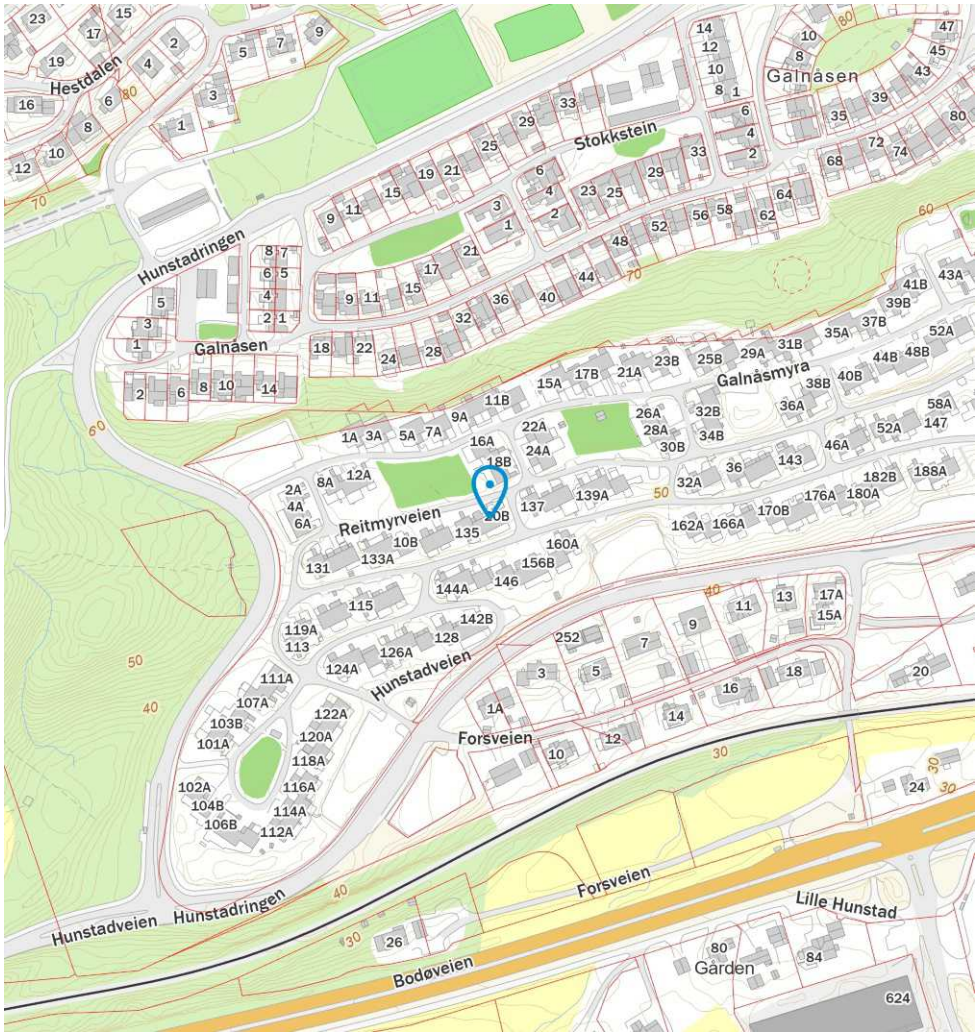


SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

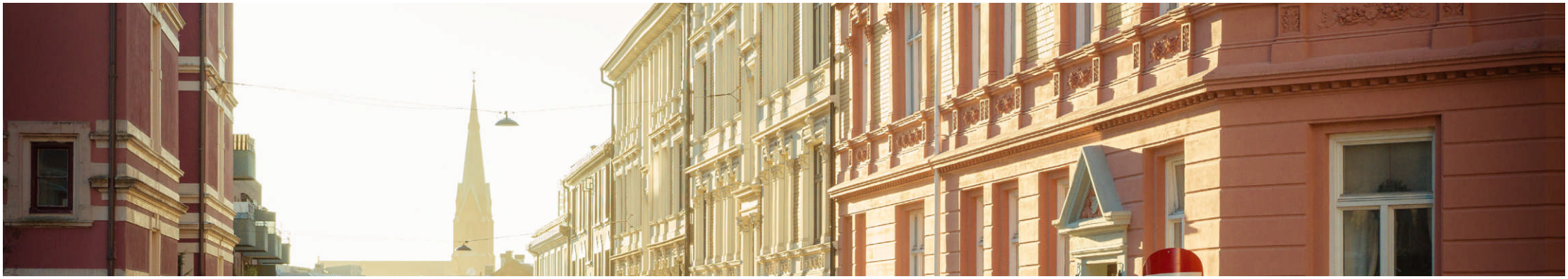
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250063 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Reitmyrveien 20 A, 8022 Bodø.
Andelsnr. 1847 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 200,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23250063
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.02.2025

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no