

Velkommen til

Hunstadveien 104 A
8022 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hunstadveien 104 A
8022 Bodø

Rekkehusleilighet over 2 plan | To soverom og terrasse | Barnevennlig område ved Hunstad | Nær skoler og turområder

Velkommen til Hunstadveien 104 A! Et lyst og praktisk rekkehus over to plan, med en stor terrasse og en barnevennlig beliggenhet i et veletablert borettslag.

Boligen ligger i et rolig og pent strøk, ideelt for familier, etablerere og godt voksne. Her bor du med nærhet til det meste du trenger i hverdagen, inkludert skoler, barnehager og servicetilbud ved Hunstadsenteret. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse med meget gode solforhold, hvor man kan innrede med både sittegruppe og spisebord. Første etasje har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, som skaper en sosial og luftig atmosfære. Andre etasje inneholder to soverom, et bad og en praktisk bod for ekstra oppbevaring.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 791 090
Andel fellesgjeld pr 30-06-2026	kr	158 770
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 949 860
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 436
BRA/BRA-i		64 m² / 60 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1977
Tomt		74 983 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig

907 44 481
sander.moe@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hunstadveien 104 A, 8022 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 2081 i GALNÅSMYRA BORETTSLAG, org.nr. 956293413, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 948 770,-
Prisantydning	kr	2 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr	158 770,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 949 860,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 957 760,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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 osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 436,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader: Drift/vedlikehold: kr 4 126,-
- Tilleggsytelser: Alarm Basis: kr 310,-

Abonnement for internett og tv er ikke inkludert i felleskostnadene og må tegnes og betales selv av den enkelte eier. Boligselskapet har fiberaksess via Signal.

Det er planlagt et større etterisolerings- og energieffektiviseringsprosjekt av bygningsmassen. Fase 1 (prosjektering ved Norconsult) har en anslått minimumskostnad på kr 330 000,- eks. mva. Gjennomføring av fase 2 (byggefase) vil kreve nye låneopptak, noe som vil kunne påvirke felleskostnadene i fremtiden.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Boligbyggelaget Nobl pr. 30.06.2026, 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 62 683 114,- pr 30-06-2026

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

Bank: Danske Bank
Lånenummer: 97311632918
Type: Serielån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 30.06.2026: kr 62 683 114,-
Andel av saldo: kr 158 770,-
Innfrielsesdato: 22.11.2026
Type Rente: Flytende (3M Nibor + margin 0,54 %)
Rente: 5,11 %
Merknad: Forhandling og flytting av eksisterende lån fra Nordea til Danske Bank

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 2 649 219,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 1 041 560,-

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

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.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
NOBL, Torvgata 2 8006 Bodø. 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: 60 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 64 m²
TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet over 2 plan
2: 30 m²,
1: 34 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
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

Parkering
Borettslaget disponerer en stor, felles asfaltert parkeringsplass hvor hver andel har mulighet til å registrere to faste biler via en digital løsning. Gjesteparkering registreres med QR-kode. Parkering er kun tillatt på anviste oppstillingsplasser i henhold til skilting.

Borettslagets eiendom
Gnr. 41, Bnr. 784, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 74 983 m². Iht. matrikkelrapport datert 30.06.2026 av Bodø kommune.

Borettslaget har en felles eiet tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, lekeplasser og grøntarealer. Tomten er lett skrånende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Terrengforhold:
Tomten er lett skrånende og opparbeidet med terrasse/ platt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1977 ifølge kommunen.

Innhold
Rekkehusleiligheten går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 30 m²: Gang, kjøkken og stue.
BRA-e 4 m²: Utebod.

2. etasje
BRA-i 30 m²: Gang, 2 soverom, bad og bod.

Eiendommen har terrasse tilknyttet inngangsparti og utgang fra stue til terrasse på ca. 40 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.

Det foreligger byggemeldte tegninger (udatert). Dagens bruk samsvarer med

bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Rekkehusleiligheten er fra ca. 1977 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 1. etasje i åpen løsning mot stuen, med en halvøy som skiller kjøkkenarealet fra spiseplassen. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Backsplashplate over benkeplate. Frittstående kjøleskap under benk og komfyr. Kjøkkenventilator er koblet på sentralavtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenvinduet er skiftet i forbindelse med salget.

Bad:
Badet ligger i 2. etasje og har baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, med fall mot sluk. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra vifte på tak. Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2014/2015, men alder på tettesjikt og omfanget av arbeidene er ikke dokumentert.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat i stue og soverom. Vinylbelegg med oppbrett på bad. Fliser i vindfang og gang i 2. etasje.
Vegger: Panelplater i alle rom. Baderomsplater på bad.
Himling: Himlingsplater i alle rom, inkludert bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er av betong. De bærende konstruksjonene er av betong.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører av formpresset type.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Ekspansjonskar under vasken på kjøkkenet er tilknyttet tappevannet. Hovedstoppekran er plassert på kjøkken.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra vifte på tak. Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegg samt åpningsbare vinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er plassert i hjørne på kjøkkenskap med begrenset inspeksjonsmulighet. Det er montert vannlekkasjesensor. Alder på varmtvannsberederen er ukjent.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i bod. 50A hovedsikring (skrusikring). 8 kurser med 10, 16 og 20A automatsikringer. Delvis skjult og åpen konstruksjon. Flere av spottene i leiligheten er defekte, og det er synlige defekter på kabler. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til branntekniske forhold utover det som fremgår av

tilstandsrapporten.

Lagring:
Utebod på ca. 4 m² i 1. etasje, tilknyttet inngangspartiet. Bod i 2. etasje inngår i boligens interne bruksareal. Sikringsskap er plassert i bod.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Dersom råteskadene ikke utbedres, må det forventes videre nedbrytning av kledningen, og ved fortsatt fuktbelastning kan bakenforliggende konstruksjoner bli påvirket over tid.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist fukt- og råteskader på enkelte bord på skillevegg. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er også påvist rust på skruer til klemring. Membranen kan fortsatt være funksjonell, men den gjenværende brukstiden er usikker som følge av alder. Badet bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater - gulv: Det er registrert slitasje på gulvflater, samt skader og glipper i skjøter. Utskiftninger vil være av kosmetisk karakter.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i 2. etasje. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang.

- Innvendige dører: Det er registrert skade på dørblad til soverom. Utskiftning vil være av kosmetisk karakter.

- Innvendige vannledninger: Kobberrør er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden, og det kan bli behov for utskifting av rørsystemet.

- Innvendige avløpsrør: Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Varmesentral: Eier opplyser om at varmepumpen har sluttet å blåse ut luft. Over halvparten av forventet levealder er passert, og det foreligger ikke dokumentert service på anlegget.

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Nåværende eier opplyser om at badet ble pusset opp i 2014/2015, men alder på tettesjikt og omfanget av arbeidene er ikke dokumentert. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon er det usikkert om membran er korrekt utført, og manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte fuktskader.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er ikke fuget under baderomsplatene. Det bør monteres aluminiumslist og utføres silikonering i nedkant av baderomsplatene for å sikre tilstrekkelig tetting. Manglende tetting øker risikoen for fuktinntrengning.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det er synlige defekter på kabler, og det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

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. 2: Faglært arbeid: Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2014/2015. Boligen ble kjøpt av et dødsbo i 2016, og det er ikke gjort endringer på badet etter innflytting i 2017. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke fornyet eller oppgradert, så vidt selger kjenner til.

Pkt. 4: Faglært arbeid: Borettslaget leide inn to separate firma til å bytte vinduer og verandadør i 2021. Vindu på det store soverommet og i stuen ble skiftet av borettslaget rundt 2021. I forbindelse med salget er det skiftet ramme på kjøkkenvindu og vindu på det lille soverommet. Et eksternt firma har lagt nytt tak på uteboden. Ufaglært arbeid: Innvendig i uteboden ble tak, vegger og gulv etterisolert og kledd i 2022.

Pkt. 12: Det er et problem med varmepumpen; den har sluttet å blåse ut luft. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 20: Ny terrasse på fremsiden er etablert av tidligere eier. Det er bygd gjerde rundt hagen, og plassen på baksiden er utvidet. Tiltakene er godkjent av borettslaget.

Pkt. 25: I selgers bo- og eiertid foreligger det ikke rapporter om skadedyr eller andre tilstandsrapporter. Det er heller ikke funnet notater fra tidligere eiere.

Pkt. 28: Ingenting er vedtatt, men styret jobber med en plan for vedlikehold og energieffektivisering som gjelder for hele borettslaget. På siste generalforsamling ble det vedtatt forprosjektering, som drives av leverandør Norconsult.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Pulttak i betongkonstruksjon, tekket med sarnafil eller lignende takbelegg.

Veggkonstruksjon:
Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, liggende bordkledning og tømmermannskledning.

Vinduer:
Vinduer i trematerialer med 2-lags glass. Vinduer mot nord er fra 1996, og vinduer mot sør er fra 2020.

Dører:
Ytterdør i treverk med 2-lags glass og balkongdør i treverk med 2-lags glass. Balkongdøren ble skiftet i 2020.

Balkonger/terrasser:

Terrasse tilknyttet inngangsparti og utgang fra stue til terrasse. Begge er målt til cirka 40 m².

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.

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
Hvitevarer på kjøkken og bad medfølger salget.

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

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 14.06.1978 for rekkehusbebyggelse, tilsammen 6 hus med 34 leiligheter. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe (Varmepumpen er defekt). Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen, montert i 2008. Eier opplyser imidlertid om at denne har sluttet å blåse ut luft.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger i henhold til reguleringsplan Galnåsmyra. Hunstad Øst (plan-ID 2305), vedtatt 09.12.1974. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. I kommuneplanen er 121 366 m² avsatt til Boligbebyggelse (områdenavn B), 12 856 m² til Parkering (områdenavn P), 3 772 m² til Uteoppholdsareal (områdenavn UTE), 2 608 m² til Offentlig eller privat tjenesteyting (områdenavn T), 2 284 m² til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (områdenavn ST) og 452 m² til Blå/grønnstruktur (områdenavn BG).

Det pågår planarbeid for en ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), som er under arbeid.

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 665 441,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 661 763,-.

Andel felles formue
kr 60 050,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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
Medlemmer av Boligbyggelaget Nobl og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Anja Sund Digernes, v/fullmektig Unn-Berit S. Digernes

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 101887
Dato: 25.03.1976
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

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

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

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

Registrering av grunn
Dagboknr.: 382684
Dato: 29.05.2009
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre 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 er etablert i 1976 og er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører. Borettslaget består av 304 andeler.

På ordinær generalforsamling 29. april 2026 ble det blant annet vedtatt:
* Styret fikk fullmakt til å inngå avtale med Norconsult for prosjektering av etterisolering og

energieffektivisering av bygningsmassen (fase 1).
* Ny versjon av vedtektene ble vedtatt.
* Styrehonoraret for 2026/27 ble fastsatt til kr 475 000.
* Elin Eide og Jan Bjerk Pettersen ble gjenvalgt som styremedlemmer for to år.

Styret har fått fullmakt til å starte fase 1 av et større prosjekt for etterisolering og energieffektivisering av bygningsmassen. Prosjekteringen utføres av Norconsult og har en estimert kostnad på minimum kr 330 000 eks. mva. Gjennomføring av fase 2 (byggefase) vil kreve nye låneopptak, som kan påvirke felleskostnadene. Styret vurderer også muligheter for å utvide parkeringsplass D.

Borettslaget har et felles avfallssystem med avfallshåndtering under bakken for privat husholdningsavfall. Fellesarealer inkluderer uteområder og lekeplasser. Borettslaget har avtale med Apcoa for parkeringsløsning.

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00. Støyende arbeid som banking og boring er tillatt hverdager kl. 07:00-20:00 og lørdager kl. 10:00-20:00. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Montering av blant annet varmepumpe, parabolantenne og elbillader krever skriftlig godkjenning fra styret. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på fellesarealet.

Bare fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Stat, fylkeskommune, kommune og visse andre juridiske personer kan eie inntil 10 % av andelene.

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Dyreeier plikter å fjerne avføring. Hunder skal ikke stå ute i bånd/luftegård mellom kl. 23:00 og 07:00, og skal ikke luftes på lekeplassene. Kennel og avlsvirksomhet er ikke tillatt.

Andelseiere har ansvar for å fjerne snø fra bodtak og veranda for å unngå skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også rensing av innvendig kloakkledning frem til fellesledning og rensing av sluk på verandaer og balkonger. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseier å melde fra skriftlig til styret. Andelseier har selv vedlikeholdsansvar for godkjente personlige endringer på fellesareal, og dette ansvaret følger andelen ved salg.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 32 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Holst Andreassen i TAKSTMANN HOLST AS den 20-07-2026.
Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

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

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

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

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

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

forbrukere.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 20.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 13.07.2026
- Energiattest datert 10.07.2026
- Vedtekter datert 29.04.2026
- Husordensregler datert 01.06.2026
- Protokoll fra årsmøte datert 29.04.2026
- Bygningstegninger
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 14.06.1978
- Matrikkelrapport datert 30.06.2026
- Grunnkart datert 30.06.2026
- Kommuneplankart datert 30.06.2026
- Reguleringsplankart datert 30.06.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 23.11.2010
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 907 44 481
E-post: sander.moe@em1nn.no

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 970 07 601
Epost: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

















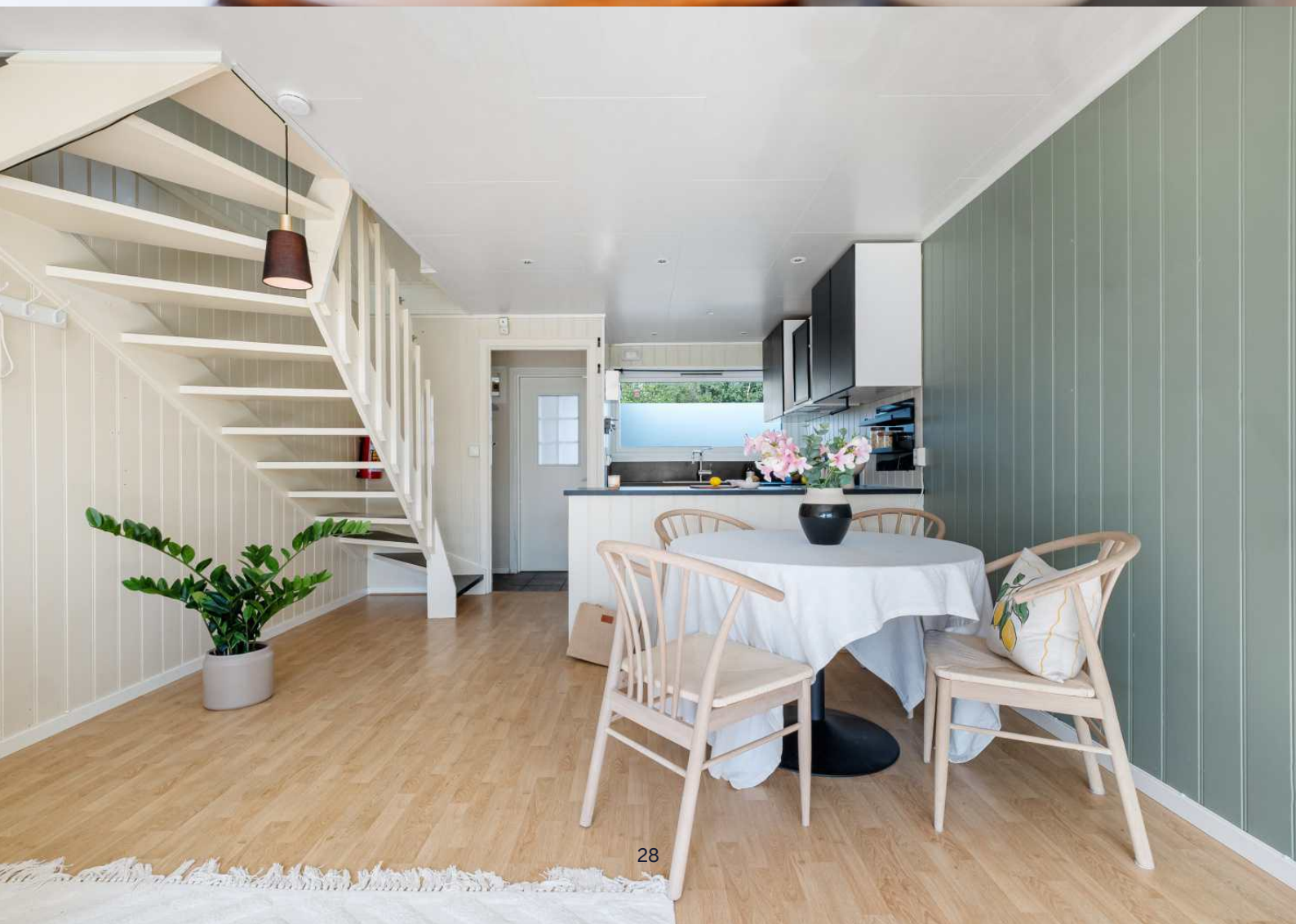
































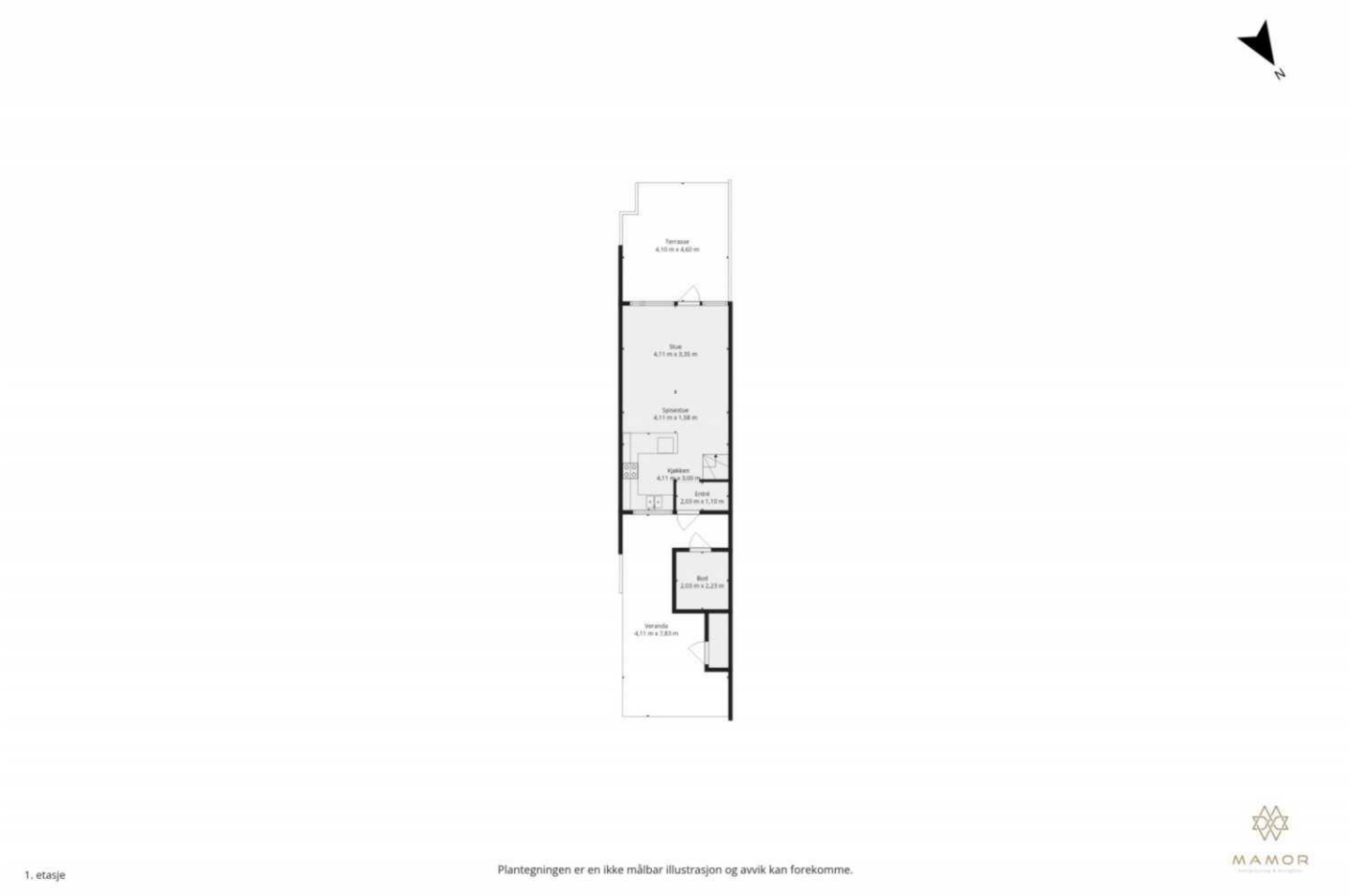








Plantegning



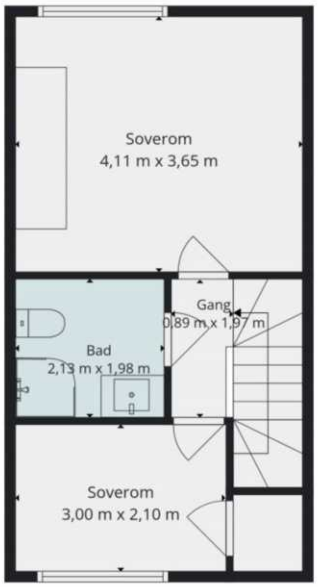
1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

MAMOR

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

MAMOR

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HUNSTADVEIEN 104A

Nabolaget Galnåsmyra/Lillegjerdåsen - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tullkjæran	**2 min**
Linje 2, 2 N	0.1 km
Mørkved stasjon	**17 min**
Linje F7, R75	1.5 km
Bodø lufthavn	**13 min**

SKOLER

Hunstad barneskole (1-7 kl.)	**11 min**
251 elever, 15 klasser	0.9 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	**23 min**
213 elever, 15 klasser	2 km
Alstad barneskole (1-7 kl.)	**6 min**
249 elever, 22 klasser	2.5 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	**8 min**
342 elever, 26 klasser	0.7 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	**5 min**
299 elever, 24 klasser	2.3 km
Bodin videregående skole	**16 min**
965 elever	1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**12 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Hunstad	**8 min**
Bodø, Norway	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

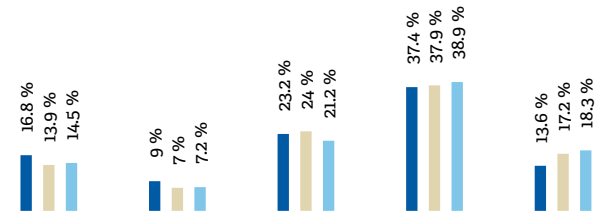
KVALITET PÅ SKOLENE

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 (0-5 år)	**9 min**
45 barn	0.7 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-5 ...	**18 min**
32 barn	1.5 km
Stokkvika barnehage (1-5 år)	**17 min**
41 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hunstad	**11 min**
Post i butikk, søndagsåpent	1 km
Eurospar Hunstad	**13 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Limyra Ballspill, fotball	9 min 0.6 km
Hunstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.8 km
Family Sports Club Mørkved	4 min
Feel24 Mørkved	6 min

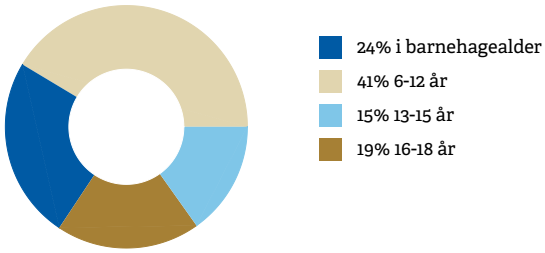
«Rolig og pent strøk. Godt vedlikeholdt område. Fine muligheter for turer i skog og mark. Barnevennlig område. God infrastruktur.»

Sitat fra en lokalkjent

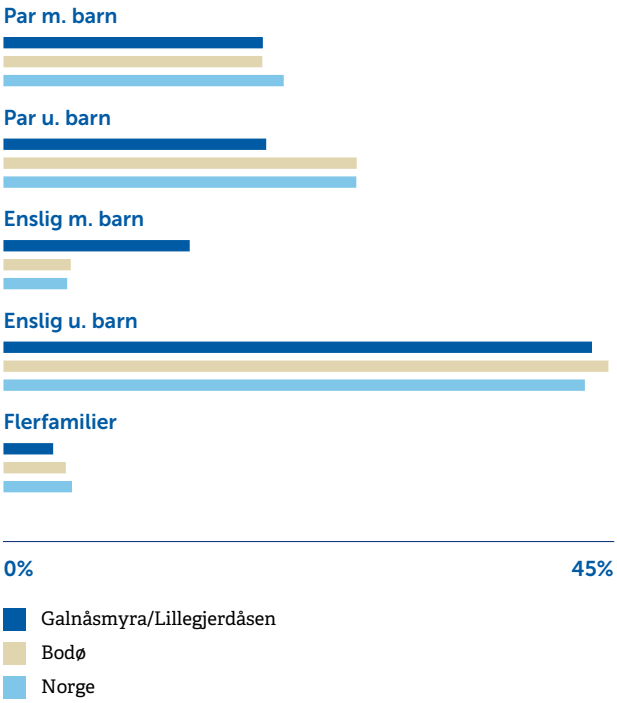
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	11 min
Vitusapotek Hunstadsenteret	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



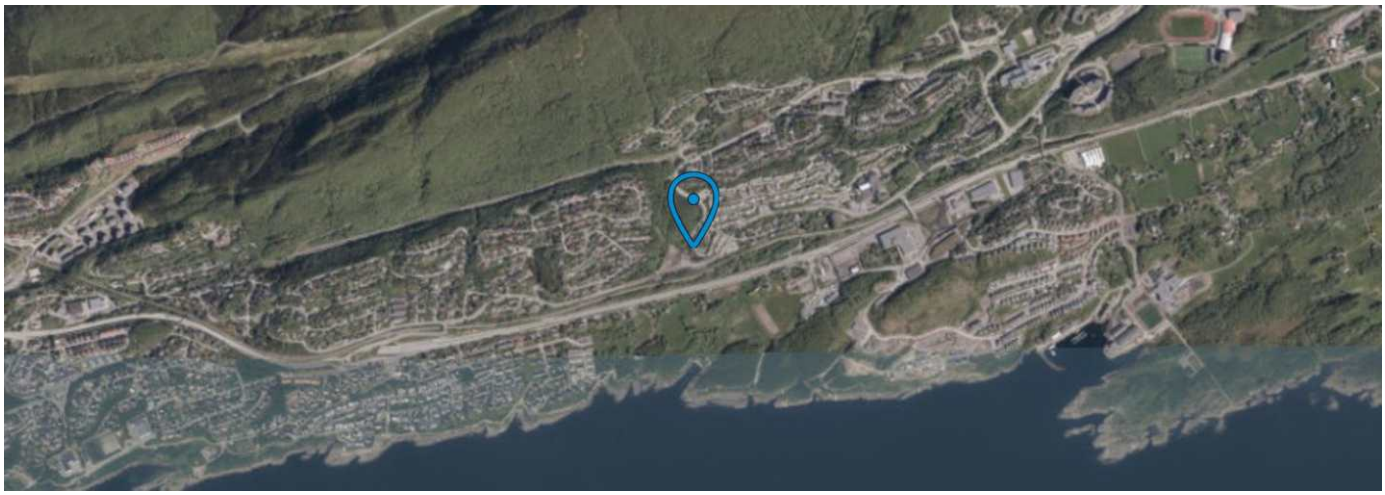
FAMILIESAMMENSETNING

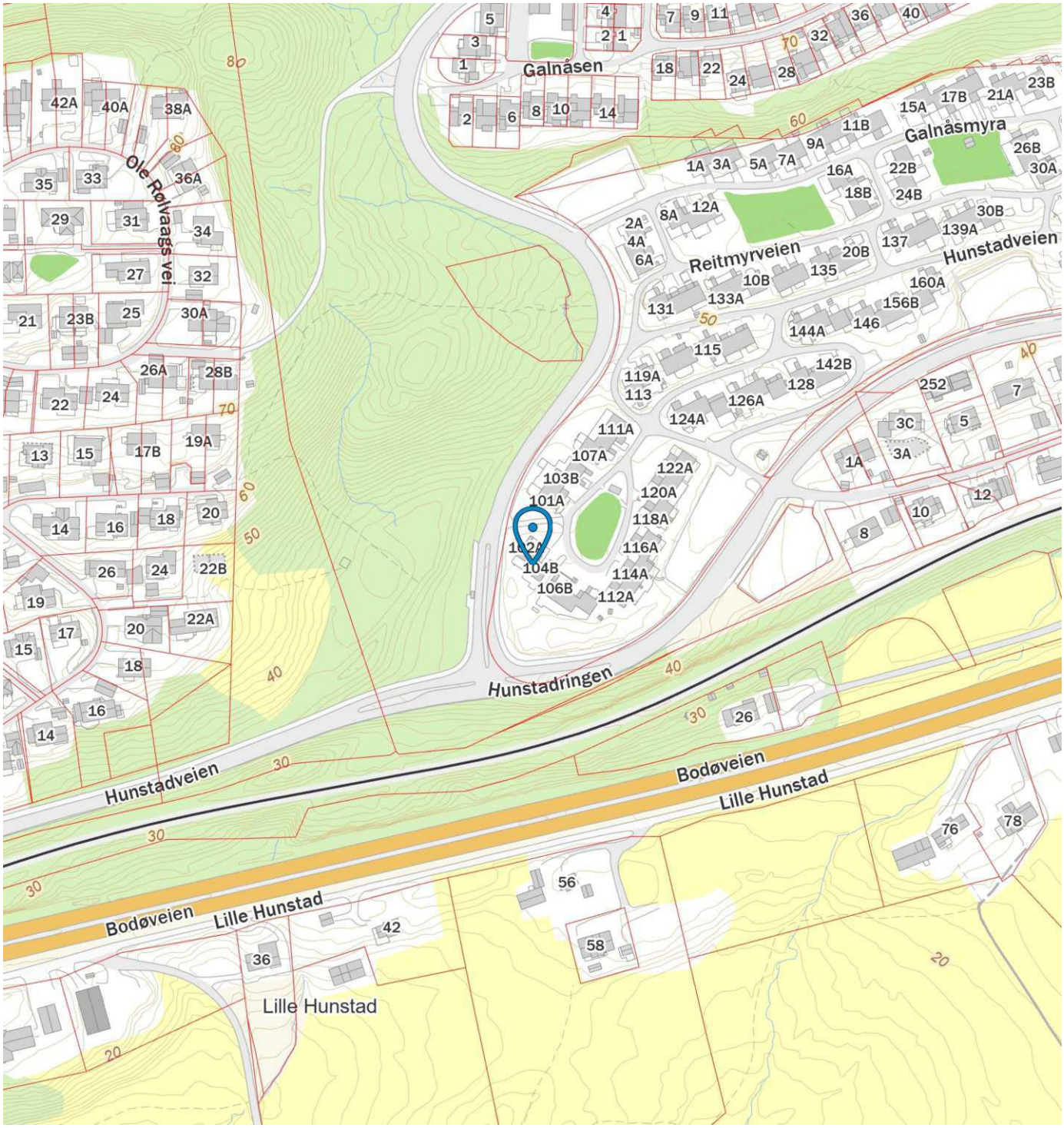


SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet over 2 plan

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ

BODØ kommune

gnr. 41, bnr. 784

Andelsnummer 2081

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 06.07.2026 **Rapportdato:** 20.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2191 **Eiendomsverdi ref nr:** IY2724

Foretak: TAKSTMANN HOLST AS **Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Holst AS

Takstmann Holst AS er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

Takstmann Holst AS er også medlem av NITO, som er Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer. Medlemskapet innebærer fokus på faglig oppdatering, kompetanseutvikling og kvalitetssikring gjennom et sterkt faglig nettverk



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@holstas.com
918 19 667

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 (https://iverdi.no/).

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

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bygning oppført ca 1977 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 49 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

Eiendom omhandler rekkehusleilighet med arealer over 2 plan.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille med betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Pulttak i betongkonstruksjon tekket med sarnafil eller lignende takbelegg.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar. Vinduer og dører gjelder også som vedlikeholdsansvaret.

-Råteskadet bordkledning og bordkledning på skilleveggen.

- Badet er eldre og har moderniseringsbehov.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet over 2 plan

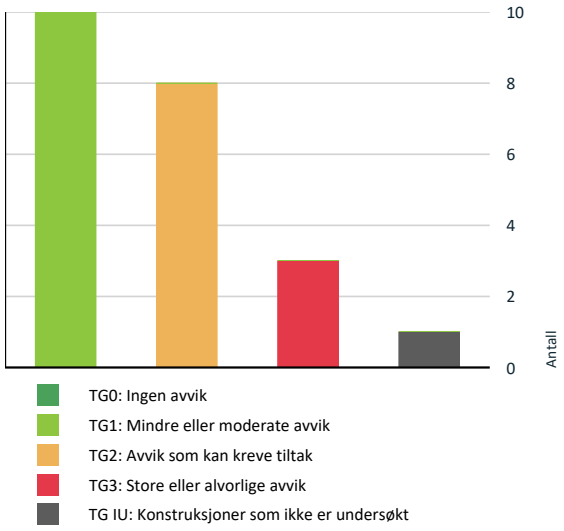
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

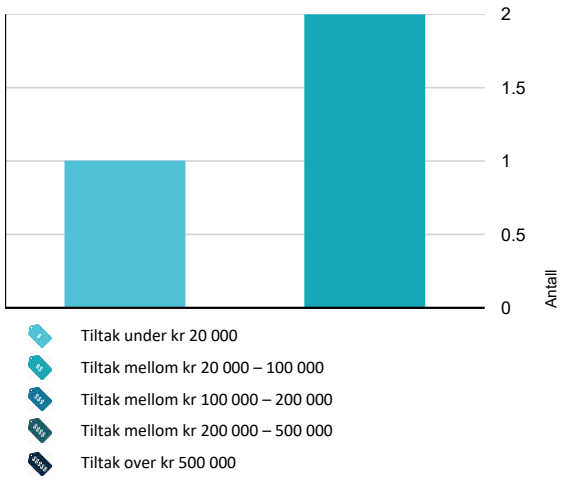
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet over 2 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

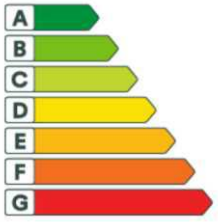
Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, liggende bordkledning og tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom råteskadene ikke utbedres, må det forventes videre nedbrytning av kledningen. Ved fortsatt fuktbelastning kan også bakenforliggende konstruksjoner bli påvirket over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Råteskader på parti over vindu.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vinduer nord fra 1996.
Vinduer sør fra 2020.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags glass og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Balkongdøren ble skiftet i 2020.
Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse tilknyttet inngangsparti og utgang fra stue til terrasse. Begger er målt cirka 40m².

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader på enkelte bord på skillevegg.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt/avflasset maling på rekkverk



Råteskader på skillevegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og laminat.

Vurdering av avvik:

• Slitasje på gulvflater, samt skader og glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftninger blir av kosmetiske forhold.



Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater, og himlingen har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører av formpresset type.

Vurdering av avvik:
• Skade på dørblad til soverom.

Konsekvens/tiltak
• Utskiftninger blir av kosmetiske forhold.



Skade på dørblad.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

Nåværende eier opplyser om at badet er pusset opp i 2014/15, men alder på tettesjikt og omfanget av arbeidene er ikke dokumentert

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Ikke fuget under baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres aluminiumslist og utføres silikonering i nedkant av baderomsplatene for å sikre tilstrekkelig tetting iht monteringsanvisningen. Manglende tetting øker risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skjulte skader som råte og mugg, og redusere våtrommets levetid.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett.
Det er målt fall mot sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rust på skruer til klemring..

Konsekvens/tiltak
• Membranen kan fortsatt være funksjonell, men den gjenværende brukstiden er usikker som følge av alder. Våtrom med dusjkabinett eller annen begrenset vannbelastning utsetter normalt tettesjiktet for mindre fuktpåvirkning enn våtrom med dusj direkte på gulv, noe som kan bidra til lengre funksjonstid. Badet bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rust på skruer.

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra vifte på tak.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Frittstående kjøleskap under benk og komfyr.
Backsplashplate over benkeplate.

Tidligere håndtakshull er synlige på enkelte skapfronter. Dette er et kosmetisk forhold uten vesentlig betydning for funksjonen.

funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

Tilstandsrapport



Hull fra tidligere håndtak på skapfronter.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Noe tregt uttrekk på ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige kobberrør

Det er etablert ett ekspansjonskar under vasken på kjøkkenet tilknyttet tappevannet.

Hovedstoppekran plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert.

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.
Sentralavtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe montert i stuen i 2008.

Eier opplyser om at den har sluttet å blåse ut luft.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet levealder er passert.
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVB er plassert i hjørne på kjøkkenskap med begrenset inspeksjonsmuligheter. Det er montert vannlekkasjesensor. Ukjent alder på VVB.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod.
50A hovedsikring (skrusikring).
8 kurser, 10, 16 og 20A sutomatsikringer.
Delvis skjult og åpen konstruksjon.

Flere av spottene i leiligheten er defekt.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Det er ikke montert deksel på koblingsboks.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

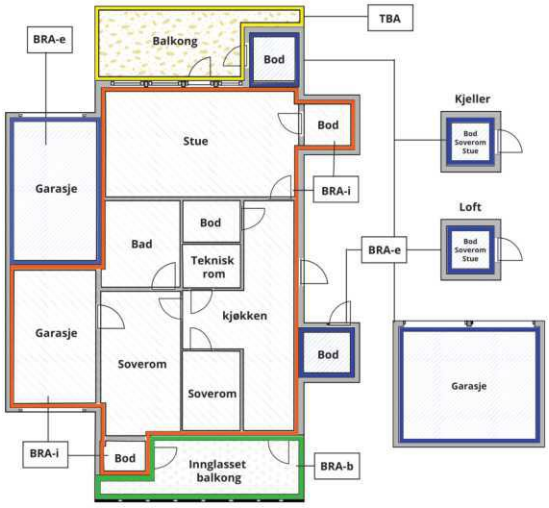
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer

Leilighet over 2 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	30			30	
1 Etasje	30	4		34	40
SUM	**60**	**4**			**40**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	41	784		0	71673.9 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Hunstadveien 104 A

Hjemmelshaver
Galnåsmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GALNÅSMYRA BORETTSLAG	956293413			Digernes Anja Sund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2081

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Adkomst til eiendommen med interne veier for korte av og påstigninger.
Tak mellom inngangsparti og utebod.
Parkering for øvrig på stor felles asfaltert parkeringsplass. Beskrevne boenhet omhandler leilighet/rekkehus over to plan, med utsikt mot øst og vest.

Tomten er lett skrånende og opparbeidet med terrasse/ platt. Eiendommen har meget gode lysforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hunstadveien 104 A , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Digernes, Unn Berit Sund
06.07.2026
Signed bankID

Digernes, Anja Sund
13.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Unn-Berit S. Digernes

Anja Sund Digernes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hunstadveien 104A
8022 BODØ

1804-41/784/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: ? kjøp fra dødsbo

Beskrivelse av arbeidet: Badet var pusset opp av tidligere eier i 2014/2015. Min x-mann kjøpte denne leiligheten i 2016 av et dødsbo og den var da nylig oppusset. Jeg flyttet inn i 2017. Det er ikke gjort noen endringer etter at jeg flyttet inn.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

På ytterboden har det vært lekkasje i tak tidligere. Borettslaget har reparert yttertaket her og jeg har etterisolert tak, gulv og vegger med 5 cm glava.
Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold av yttervegger og vindu.
Ifbm salget er det skiftet ramme på kjøkkenvindu og vindu på det lille soverommet.
Vindu på det store soverommet og stua var skiftet av borettslaget ca 2021.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Galnåsmyra Borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget leide inn 2 separate firma til å bytte vindu og verandadør. Det er også et eksternt firma som har lagt nytt tak på ytterboden.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Innvendig i ytterboden ble tak, vegger og gulv etterisolert og kledd av oss.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

Er et problem med varmepumpen, men det kan hende det er enkelt og fikse etter å ha pratet med diverse montører, den har sluttet å blåse luft. Boligen har ikke tatt skade av det eller vært i risikosonen for at den sku ta skade av dette.

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

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ny terasse på framsiden etter forje eier. Jeg har fått bygd gjerde rundt hagen, denne kan utvides fram til lydmuren, ca 5meter. Platten på baksiden er også utvidet for å ha bedre plass og muligheter utendørs.
Man kan utvide parkeringsplassen på framsiden med grus for å ha egen parkering rett utenfor døren.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Borettslaget har gitt tillatelse.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

I min bo -og eietid foreligger det ikke noen rapport om skadedyr eller noen andre tilstandsrapporter. Vi har så langt ikke funnet noe notater fra tidligere eiere heller.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ingenting er vedtatt men styret jobber med en plan for vedlikehold og energieffektivisering som gjelder for hele borettslaget. På siste generalforsamling ble det vedtatt forprosjektering og dette drives av leverandør Norconsult.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

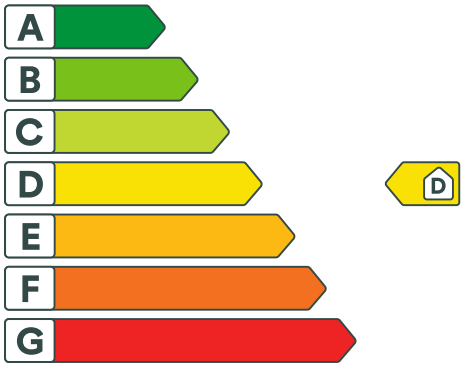
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Hunstadveien 104A, 8022 BODØ**	
Dato for energimerking **10.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320997**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186947975**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **784**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **199,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 211 kWh**



Hunstadveien 104A, 8022 BODØ

Detaljering

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



Hunstadveien 104A, 8022 BODØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

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: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 30.06.26 Side 1 av 2

Galnåsmyra Borettslag		**Vår ref.:**	56/291
Hunstadveien 104 A		**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8022 BODØ		**Eiere:**	Anja Digernes
Organisasjonsnr:	956 293 413	**Andelsnr:**	2081

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 436**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 126
Tilleggsytelser:	Alarm Basis	310

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	158 770	Gjeld siste årsoppg.:	161 451
Klient ajourf. lån:	62 683 114	Klient gj. s. årsoppg.:	63 741 447

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 97311632918, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.06.2026: 5.11% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 30.06.2026: 62 683 114

Andel av saldo: 158 771

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

3M Nibor + margin 0,54%

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 30.06.2026

Utestående saldo: **13 308**

Felleskostnader:	13 308	Restanse:	13 308
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	161 451	Andre inntekter:	1 934
Annen formue:	60 050	Utgifter:	8 725		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	41 250
Andelsnr:	2081	Partialobligasjonsnr:	2081

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588695

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1977	Første innflytting:	01.01.1977
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3

Boligopplysninger:

Galnåsmyra Borettslag
Hunstadveien 104 A
8022 BODØ

Vår ref.: 56/291
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Anja Digernes

Organisasjonsnr: 956 293 413

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	55
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

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

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

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

VEDTEKTER

for Galnåsmyra borettslag org nr 956 293 413

Tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

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, 20.06.23, sist endret 29.04.26.

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 Boligbyggelaget NOBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Tilgang til vedtekter og endring av vedtekter

(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 endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter via borettslagets gjeldende portalløsning.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

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.

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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeide med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1(3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. 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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk/beplantning av trær, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Andelseier er selv ansvarlig for å dokumentere at slik godkjenning er gitt. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Søknad om utleie skal sendes via borettslagets gjeldende portalløsning. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

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

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet beplantning, riktig bruk og vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker 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 å fjerne dette fra bod tak for å forhindre skader på bygnigsmassen. Andelseier svarer for utgiftene hvis ikke pålegg utføres.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

Borettslaget er med på å dekke kostnader opp til kr 9.000,- ved nødvendig bytte av varmvannsbereder som følge av defekt/nådd levealder. Dette forutsetter at andelseier framlegger dokumentasjon fra godkjent rørlegger. Borettslaget dekker 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. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseierne plikter videre å holde bolig og utearealet ryddig og fri for avfall. 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

(8) I de tilfeller der andelseier har gjort endringer som nevnt under 4-1 (4) er det andelseier som har ansvar for vedlikehold og utskifting av tiltaket. All utbygging som ikke skjer i borettslagets regi, er søknadspliktig til styret i borettslaget.

Planlagte utbygg som i henhold til borettslagsloven §8-9 nr. 1 skal godkjennes av generalforsamlingen må videre meldes som sak til generalforsamlingen for eventuell godkjenning. Andelseier er ansvarlig for at all utbygging utføres forskriftsmessig og fagmessig, og må ved behov kunne fremlegge dokumentasjon på dette.

Vedlikeholdsansvaret av alle tilbygg, både eksisterende tilbygg og framtidige tilbygg, er andelseiers. Med tilbygg menes all form for utbygging som ikke skjer i borettslagets regi, tilknyttet alle tilbygg følger andelen ved eierskifte.

Dersom tiltaket ikke er omsøkt/godkjent eller dokumentasjon på fagmessig utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht borettslagslovens kap. 5 som følge av tiltaket.

Dersom den enkelte andelseier ikke utfører nødvendige vedlikehold av de tilbygg(ene) de har vedlikeholdsansvar for har borettslaget rett til å få dette utført for andelseiers regning.

Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets bygningsmasse som følge av tiltaket er også andelseiers ansvar. I de tilfeller der det er nødvendig å rive eller fjerne tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke kostnadene til dette og eventuell tilbakeføring.

(9) Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt og det fører til at borettslaget må benytte seg av sin bygningsforsikring, kan borettslaget kreve at andelseier dekker egenandelen og eventuelt bonustap. Dette gjelder manglende vedlikehold som fører til skade på andelseiers leilighet, tilbygg/ombygg til andelen, og/eller skade på fellesinstallasjoner/fellesareal eller øvrige andeler. Dersom forsikringen ikke dekker utgifter som følge av skaden, må andelseier dekke kostnaden selv.

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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget

hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. Forsikring

6-1 Forsikring og egenandel

(1) Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er forsikret. Forsikringen gjelder på nærmere bestemte vilkår som fremgår av forsikringsavtalen.

(2) Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5-1, og dette medfører skade eller gjør det nødvendig for borettslaget å benytte borettslagets bygningsforsikring, kan borettslaget kreve at andelseier dekker forsikringens egenandel og eventuelt bonustap, samt øvrige direkte kostnader som følger av skaden eller forsikringsoppgjøret. Bestemmelsen gjelder både når skaden rammer andelseiers leilighet eller tilbygg/ombygging knyttet til andelen, og når skaden rammer fellesinstallasjoner, fellesareal eller øvrige andeler. Dersom bygningsforsikringen ikke dekker borettslagets utgifter som følge av skaden, herunder ved manglende dekning eller avkortning, skal andelseier dekke de udekkede kostnadene. For tilfeller der bygningsforsikringen gir forsikringsdekning for deler av bygningen som andelseier har vedlikeholdsansvar for etter § 5-1, skal andelseier dekke egenandelen dersom forsikringen benyttes, og det samme gjelder når skaden skyldes andelseiers mangelfulle vedlikehold.

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen i andelseiers husstand, besøkende eller den andelseier har overlatt sin andel til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan borettslaget kreve dekket egenandel av andelseier og eventuelt bonustap. Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelser oppstår på fellesareal, andre andelseieres bruksenhet eller andelseiers bruksenhet.

(4) I de øvrige tilfellene skal egenandelen for bruk av forsikringen dekkes av borettslaget.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.
(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

8-2 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. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9. Styret og dets vedtak

9-1 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 ordinært 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.

9-2 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.

(4) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(5) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

10-3 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).

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Galnåsmyra Borettslag

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

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling.

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Yulia Svistunova velges som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges som sekretær

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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

Styret har i møte 13.10.2025 besluttet å flytte borettslagets eksisterende lån fra Nordea til Danske Bank.
Årsaken er at Danske Bank tilbyr bedre rentevilkår (Nibor 3 mnd + 0,54).

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR GALNÅSMYRA BORETTSLAG

Vedtatt i styret 01.06.2026

Formål og omfang

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene, reglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for bidra til å fremme et godt bomiljø og trivsel i boområdet. Andelseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Plikt til å følge ordensregler følger av vedtekter §4-1 (5) og §7-1.

Leilighetene og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Alle plikter å vise hensyn ovenfor sine naboer.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og alminnelig trivsel.

Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700.

Ved modernisering, reparasjoner eller andre aktiviteter i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., bør det vises hensyn til naboer (varsle gjerne), og det tillates i tidsrommet:

- hverdager: klokken 0700-2000
- lørdager: klokken 1000-2000
- helligdager, inkludert sndager: lov om helligdager og helligdagsfred gjelder

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventilasjon alltid er i drift. På grunn av leilighetenes konstruksjon, må ventilasjonsanlegget, via ventilator på kjøkken, være i kontinuerlig drift. Hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader. Se nærmere informasjon om avtrekkssystem på borettslagets nettside.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at området rundt huset (herunder balkonger) skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende
- at det kun benyttes elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes der det er brannfare.
- at det ikke kastes andre ting i toalettet enn toalettpapir.

Det er ikke tillatt å mate fulger eller andre dyr. Videre skal annen mat ikke legges ut på borettslagets område, da dette kan tiltrekke fugler, rotter og mus til boligene.

Bruk av fellesarealer

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. Dette gjelder rundt leilighetene og alle de andre fellesområdene, som for eksempel på lekeplassene og parkeringsplassene.

Avfallhåndtering - avfall under bakken

Søppelanlegget er kun ment for privat husholdningsavfall. Større mengder avfall eller avfall som ikke passer inn i kontainerluken må beboerne kjøre bort selv.

Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget, eller for øvrig i eller rundt byggene.

Se nærmere informasjon om søppelanlegget på borettslagets hjemmeside.

Overvåkning:

Andelseiere kan lovlig overvåke egen bolig og hage. Kameraet kan imidlertid ikke samtidig fange opp deler av et felles område eller en annen persons bolig. Smartlås med kamera på inngangsdør må stilles sånn at den kun filmer det som er tillatt. Styret kan sette opp kameraer på fellesområder med vedtak fra generalforsamling.

Parkering

Parkering av biler og andre kjøretøy er bare tillatt på anviste oppstillingsplasser iht skilting.

Uregistrerte biler vil bli tauet vekk på eiers regning og risiko uten videre varsel.

Se nærmere informasjon om parkering på borettslagets hjemmeside

Husdyr

Det er tillatt med dyr i borettslaget, men følgende regler gjelder:

Lov om dyrevelferd, hundeloven og båndtvang gjelder også i Galnåsmyra borettslag.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse/ulempe for øvrige andelseiere.

Enhver dyreeier plikter å sørge for at dyreholdet ikke medfører forurensing i form av:

a. Avføring fra dyret. Dyreeier er pliktig til å ta opp og fjerne dyrets avføring.

b. Sjenerende lukt av andre årsaker enn nevnt under pkt. a.

c. Sjenerende støy.

Kennel og/eller avlvirksomhet er ikke tillatt.

Hunder skal ikke stå ute i bånd/luftegård mellom kl 23.00 og kl 07.00

Hunder og andre dyr i bånd skal ikke luftes på lekeplassene i borettslaget.

Nabokonflikter

Nabokonflikter i Galnåsmyra skal behandles slikt:

1. Ta opp problemet direkte med den det gjelder

2. Om samtale ikke hjelper, fremsettes det en skriftlig klage til vedkommende. Dette brevet kan senere brukes som dokumentasjon i saken.

3. Klage til styret og andre instanser hvis aktuelt. For det tilfellet det ønskes å fremsettes klage overfor styre, må en klage inneholde følgende:

- Dato og klokkeslett for eventuell hendelse
- Beskrivelse av hendelse/konflikt
- Eventuell dokumentasjon (bilde/video der det er naturlig og lovlig, uten unødig publisering)

Klager, meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Henvendelser, klager m.m. om borett, husordensregler og vedtekter, kan rettes skriftlig til styret i borettslaget.

Brudd på ordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Galnåsmyra Borettslag

Onsdag 29.04.2026, kl. 18:00 Sted: Myrstua

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret har økt antall medlemmer fra 5 til 6 siden siste økning og ønsker å fortsette med 6 medlemmer pga stor arbeidsmengde. Det er også vært betydelig prisvekst siden 2022 (18,8% fra jan 2022 til jan 2026) som vi ønsker gjenspeilet i økning av styrehonoraret. Styret foreslår å øke styrehonorar til 475 000.

I tillegg til dette ønsker styret å ha mulighet til å honorere varamedlemmer etter innsats. Styret foreslår å øke honorar pr oppmøte til kr. 750, dette for å engasjere og motivere den enkelte vara. I tillegg ønsker styret å ha "bonuspott" kr. 25 000 som kan fordeles av styret mellom aktive varamedlemmer ut fra innsats (konkrete kriterier fastsettes i styret). Potten er forbeholdt varamedlemmer og ubenyttet beløp tilfaller felleskapet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar økes til kr. 475 000

Varahonorar økes til kr.750 pr oppmøte

"Bonuspott" kr. 25 000 som kan fordeles av styret mellom aktive varamedlemmer ut fra innsats (konkrete kriterier fastsettes i styret) innvilges. Potten er forbeholdt varamedlemmer og ubenyttet beløp tilfaller felleskapet.

Styrehonorar økes til kr. 475 000

Styrets innstilling:

Varahonorar økes til kr.750 pr oppmøte

"Bonuspott" kr. 25 000 som kan fordeles av styret mellom aktive varamedlemmer ut fra innsats (konkrete kriterier fastsettes i styret) innvilges. Potten er forbeholdt varamedlemmer og ubenyttet beløp tilfaller felleskapet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Yulia Svistunova
Styremedlem, Elin Eide
Styremedlem, Jan Bjerck-Pettersen
Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik
Styremedlem, Marita Beathe Pettersen
Varamedlem, Christer Olsen
Varamedlem, Tiril Losvik
Varamedlem, Alexandre Logounov

5.1 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg

Innstilling fra valgkomite er vedlagt

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Fase 1: Prosjektering av etterisolering/energieffektivisering av bygnigsmassen

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamling for å inngå avtale for prosjektering av etterisolering av alle bygg i Galnåsmyra. Styret innstiller Norconsult som ønsket leverandør for jobben i fase 1 (utarbeide tilbudsbeskrivelse, gjennomføre anbudsrunde og gjøre prosjektet klar til byggefasen).

Saken er presentert på eget beboermøte gjennomført 25.03.2026. Referat fra beboermøte med kort oppsummering er vedlagt

Forslag til vedtak: Generalforsamling gir styret fullmakt til å inngå avtale for prosjektering av etterisolering/energieffektivisering av bygninger i Galnåsmyra. Norconsult velges som leverandør i fase 1 (utarbeide tilbudsbeskrivelse, gjennomføre anbudsrunde og gjøre prosjektet klar til byggefasen).

Styrets innstilling: Norconsult velges som leverandør i fase 1 (utarbeide tilbudsbeskrivelse, gjennomføre anbudsrunde og gjøre prosjektet klar til byggefasen).

6.2 Vedtektsendringer

Styret har jobbet sammen med Nobl Advokat for å oppdatere borettslagets vedtekter. De fleste endringer gjelder omformulering eller presisering etter gjeldende regelverk.

Foreslåtte endringer er presentert på beboermøte 14.04.2026

Dagens ordlyd, utkast av nye vedtektene og saksfremlegg med alle endringer er vedlagt.

Forslag til vedtak: Ny versjon av vedtektene vedtas

Styrets innstilling: Ny versjon av vedtektene vedtas

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Galnåsmyra Borettslag

Organisasjonsnummer: 956293413

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 304

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Yulia Svistunova
Styremedlem, Elin Eide
Styremedlem, Jan Bjerck-Pettersen
Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik
Styremedlem, Marita Beathe Pettersen
Varamedlem, Christer Olsen
Varamedlem, Tiril Losvik
Varamedlem, Alexandre Logounov

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styrets arbeid i perioden Møtevirksomhet: det er avholdt 25 styremøter med gjennomsnitt frekvens annenhver uke. I tillegg har styret vært aktiv og hadde noen moter med eksterne parter (Nobl, Bodø Kommune, Altibox, Danske Bank, Verisure og flere). Det er avholdt 2 digitale ekstraordinære generalforsamlinger, 4 beboermøter og 1 «åpen dør»-time i perioden.

Eierskifter i perioden: 24

Alle protokoller fra generalforsamlinger ligger på Nobl MinSide. Referater fra styre- og beboermøter legges ut på https://www.galnaasmyra.no/ . Det kreves innlogging for å lese referater. Av hensyn til personvern er det kun lagt ut de sakene som gjelder felleskapet – dette er avklart med juristene fra Nobl

Styret har i perioden jobbet med følgende:

- Forhandling av bedre lånevilkår for borettslaget: eksisterende lån er flyttet til Danske bank, dette vil gi betydelig besparelse på rentekostnad

- Parkeringssituasjon: det er inngått ny avtale med Apcoa på oppfølging av borettslagets parkeringsplasser – med mål å sikre at plassene ikke benyttes av fremmede. Det er digital løsning der hver andel har mulighet til å registrere 2 «faste» biler på felles parkeringsplasser. Gjesteparkering registreres med QR-kode. Ny skiltplan er lagt ut på nettside www.galnaasmyra.no

- Oppfølging av avtale med Bodø Kommune ang. Bypakken-prosjektet og etablering av

fortau langs Hunstadringen. Styret har innhentet hjelp fra eiendomsrådgiver og er i dialog med kommune rundt ferdigstillelse av tiltak avtalt under prosjektet.

- Oppfølging av kontrakt med Verisure – vedlikeholdsfrie røykvarslere i alle andeler. Utstyr utenom standardleveranse (smartlås, ekstra varslere ol.) faktureres direkte til andelseier. Forbedring av rutiner rundt eierskifte

- Kontroll av takvifter og skifte av defekte vifter i hele borettslaget, gjennomført av GK høst 2025. Avvik inne i leiligheter som er oppdaget under kontroll er meldt til ansvarlige andelseiere og utbedring følges opp av styret.

- Oppfølging av brøyteavtale med BMP i vintersesong 2025-2026, ny avtale med Nordisk Driv er inngått for vinter2026/2027

- Reforhandling av kontrakt med Signal/Altibox. Ny fastpris kr. 599 for L-pakke (75 poeng) i 2 år fra februar 2026

- Forsikring: det er gjennomført samarbeidsmøte med Nobl som er vår representant i forsikrinssaker, med mål å effektivisere prosesser rundt innmelding og oppfølging av forsikringssaker. Det er gjennomført tiltak som gir borettslaget avslag på forsikringspremie (vedlikeholdsfrie varslere Verisure og kontroll takvifter) og flere tiltak er diskutert og planlagt gjennomført.

- Oppfølging av felles søknad til Bodø Kommune (tiltak det ikke var søkt om i sin tid), Nobl styrer prosessen - tiltak søkes puljevis av Norconsult. Noen få igjen på listen.

- Utarbeidelse av utkast til nye ordensregler og vedtekter for borettslaget i samråd med Nobl advokat

- Arbeid med vedlikeholdsstrategi: det er mottatt tilbud fra 4 leverandører på prosjektering av etterisolering og energieffektivisering av samtlige bygg. Styret forbereder saken til generalforsamling. Målet er å opprettholde god tilstand på bygningsmasse og oppnå energieffektivisering. Låneopptak for gjennomføring av dette på noen få år vil være nødvendig, men vi ønsker å finne løsning som ikke følger til stor økning i felleskostnader.

- Løpende vedlikehold og oppfølging av innkomne saker i propely og på epost

Styrets planer fremover:

- arbeid med prosjekt om etterisolering av bygninger i Galnåsmyra vil være 1.prioritet i neste styreperioden, forutsatt positivt vedtak på GF

- oppdatere vedtekter med vedtak fra GF, oppdatere ordensregler

- vurdere muligheter for utvidelse av parkeringsplass D

- oppfølging av løpende avtaler og saker i Propely

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

Årsregnskap 2025 Resultatregnskap 56 Galnåsmyra Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		18 887 160	18 160 056	18 887 065	19 548 112
Leieinntekt lokaler		26 800	21 300	20 000	20 000
Strøm elbil		94 484	61 968	40 000	80 000
Alarm		1 087 183	1 092 370	1 094 172	1 130 880
Tilskudd		200 000	0	0	0
Andre driftsinntekter		14 000	2 600	0	0
Gevinst ved salg av anleggsmiddel	12	0	6 100	0	0
SUM INNTEKTER		**20 309 627**	**19 344 394**	**20 041 237**	**20 778 992**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	74 189	83 132	100 470	78 257
Styrehonorar	2	412 019	411 846	400 000	450 000
Kontingent	3	121 550	122 560	122 560	121 550
Revisjonshonorar	4	48 638	46 506	48 200	50 350
Forretningsførerhonorar		528 595	510 720	527 574	552 950
Løpende kontrakter	5	2 005 183	1 988 483	1 803 715	2 001 080
Andre honorar og innleide tjenester	6	543 702	146 442	145 000	150 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	4 125 565	4 143 686	5 105 000	5 255 000
Forsikring	8	1 637 736	1 377 583	1 638 177	1 785 361
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	4 819 484	4 786 924	5 254 200	6 104 551
Energi		109 064	95 516	70 000	100 000
Felleskostnader	10	146 654	127 916	140 000	147 200
Andre driftsutgifter	11	127 616	193 306	175 875	102 375
Avskrivning driftsmidler	12	282 902	267 260	267 260	267 259
SUM KOSTNADER		**14 982 897**	**14 301 881**	**15 798 031**	**17 165 933**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**5 326 729**	**5 042 514**	**4 243 206**	**3 613 059**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		763 673	694 459	500 000	700 000
Rentekostnader		3 441 184	3 629 792	3 553 383	3 271 499
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-2 677 511**	**-2 935 333**	**-3 053 383**	**-2 571 499**
ÅRSRESULTAT		**2 649 219**	**2 107 181**	**1 189 823**	**1 041 560**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	66 984 971	66 984 971
Rehabilitering/påkostning	13	19 591 389	19 591 389
Andre driftsmidler	12	2 220 909	2 503 811
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**88 797 269**	**89 080 171**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		311 205	284 849
Forskuddsbetalt forsikring		1 765 203	1 617 735
Kundefordringer		124 030	139 095
Erstatningsmessige skader		35 750	0
Andre fordringer		200 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 115	1 115
Bankinnskudd	14	21 838 977	21 119 208
Sum omløpsmidler		**24 276 280**	**23 162 002**
SUM EIENDELER		**113 073 549**	**112 242 173**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		30 400	30 400
Annen egenkapital		30 458 396	27 809 177
Sum egenkapital	**15**	**30 488 796**	**27 839 577**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Lån andre banker	16	63 741 448	64 756 836
Borettsinnskudd	17	16 116 600	16 116 600
Sum langsiktig gjeld		**79 858 048**	**80 873 436**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 280	14 542
Leverandørgjeld		2 484 637	3 338 290
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		52 458	46 240
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 549	3 549
Påløpne renter		78 809	8 917
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		78 971	117 621
Sum kortsiktig gjeld		**2 726 705**	**3 529 160**
Sum gjeld		**82 584 753**	**84 402 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**113 073 549**	**112 242 173**
Pantestillelser	18	79 858 048	80 873 436

Sted:_____, dato:_____

Yulia Svistunova Styreleder	Inger-Louise Dølvik Styremedlem	Knut Håvard Krokstrand Styremedlem
Marita Beathe Pettersen Styremedlem	Jan Bjerck-Pettersen Styremedlem	Elin Eide Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**19 632 842**	**18 664 257**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 649 219	2 107 181
Tilbakeføring avskrivninger	282 902	267 260
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-144 386
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 015 388	-1 261 470
B. Årets endringer disponible midler	**1 916 733**	**968 585**
C. Disponible midler UB	**21 549 575**	**19 632 842**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	24 276 280	23 162 002
- Kortsiktig gjeld	-2 726 705	-3 529 160
Disponible midler	**21 549 575**	**19 632 842**
- Herav satt på egen plasseringskonto	**16 105 548**	**0**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn	34 793	34 793
5020 Feriepenger	3 549	3 549
5050 Honorar	0	8 295
5400 Arbeidsgiveravgift	35 298	35 940
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	280	280
5435 Yrkesskadeforsikring	269	275
Sum	**74 189**	**83 132**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	412 019	411 846
Sum	**412 019**	**411 846**

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

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	121 550	122 560
Sum	**121 550**	**122 560**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	48 638	46 506
Sum	**48 638**	**46 506**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	498 445	397 868	366 000	416 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	0	1 452	0	0
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	106 771	103 160	106 565	111 700
6780 Kontrakter diverse	15 090	1 403 622	0	62 100
6780 Ventilasjon	123 750	0	150 000	150 000
6780 Vakthold/brannsikring	1 255 139	0	1 174 800	1 252 880
6780 Kabel-tv/internett	5 988	82 380	6 350	8 400
Sum	2 005 183	1 988 483	1 803 715	2 001 080

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	27 171	2 007
6730 Honorar for teknisk rådgivning	516 531	144 436
Sum	**543 702**	**146 442**

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	45 435	203 796
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 251 123	3 583 383
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 609	4 348
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	620 024	216 829
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	207 375	135 330
Sum	**4 125 565**	**4 143 686**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	1 617 735	1 358 299
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	20 001	19 284
Sum	**1 637 736**	**1 377 583**

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

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	2 556 458	2 555 954	2 863 000	2 695 900
6320 Renovasjon	1 363 900	1 331 844	1 492 000	1 508 000
7760 Eiendomsskatt	899 126	899 126	899 200	1 900 651
Sum	4 819 484	4 786 924	5 254 200	6 104 551

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6300 Leie lokale og felleskostnader	122 824	120 000
6390 Sosialgruppe	23 830	7 916
Sum	**146 654**	**127 916**

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	46 851	143 685
6800 Kontorrekvisita	14 811	9 473
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	12 002	6 210
6890 Annen kontorkostnad	1 181	1 393
6900 Elektronisk kommunikasjon	16 489	10 208
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 416	3 140
7420 Gave, fradragsberettiget	10 764	5 610
7720 Generalforsamling/årsmøte	8 918	2 430
7740 Øredifferanser	-5	-6
7770 Bank og kortgebyrer	6 258	7 795
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	5 387	3 299
7772 Andre gebyrer	0	69
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	545	0
Sum	**127 616**	**193 306**

Note 12 - Andre driftsmidler

	Kopimaskin	PC til styret	Varmepumpe Myrstua	Bord Myrstua	Stilasje	Laserskriver
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 875	39 962	34 750	21 722	48 345	48 628
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	16 875	39 962	0	0	48 345	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	0	34 750	21 722	0	48 628
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 875	39 962	34 750	21 722	48 345	29 987
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	18 641
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	9 725
Anskaffelsesår :	2017	2019	2008	2007	2007	2022
Antatt levetid i år :	3	3	5	5	5	5

	Søppel under bakken	Støyvegg	Søppelannlegg	Søppelannleg	Støyvegg	Ladetorg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 281 609	359 375	662 303	743 750	512 773	144 386
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 281 609	359 375	662 303	743 750	512 773	144 386
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	961 205	221 614	74 509	83 672	145 285	15 642
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	320 404	137 761	587 794	660 078	367 488	128 745
Årets avskrivninger :	64 080	71 875	33 115	37 187	51 277	14 439
Anskaffelsesår :	2011	2022	2023	2023	2023	2024
Antatt levetid i år :	20	5	20	20	10	10

	Vaktmesterbil	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	135 000	31 957
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	135 000	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	31 957
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 000	31 957
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2012
Antatt levetid i år :	6	4

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

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

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

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	5 580 430	21 017 163
1921 Danske Bank 97311632926	101 442	0
1931 6428.05.18504	0	4 906
1932 6428.05.08703	0	44 875
1933 Fastrente3mnd - utløp jan 26	6 046 479	0
1934 Fastrentekonto6mnd - utløp mai 26	10 059 068	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	43 479	44 449
1960 Konto 1503 81 21143	8 079	7 815
Sum	**21 838 977**	**21 119 208**

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

Note 15 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	27 809 177	25 701 997
Årets resultat	2 649 219	2 107 181
Egenkapital pr. 31.12	**30 488 796**	**27 839 577**

Note 16 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**Danske Bank**	**Nordea Bank AS (publ) filial i Norge**
Formål:	Bygninger	Bygninger
Lånenummer:	**97311632918**	**60308118862**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	4.76 %	5.03 %
Betingelser:	3M Nibor + margin 0,54%	Flytende rente
Beregnet innfridd:	22.11.2026	26.11.2025
Opprinnelig lånebeløp:	63 730 903	82 077 705
Lånesaldo 01.01:	0	64 756 836
Avdrag i perioden:	0	64 756 836
Opptak i perioden:	63 741 448	0
Lånesaldo 31.12:	**63 741 448**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	63 212 281	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	52	243 359	12 654 668
	70	242 916	17 004 120
	70	242 177	16 952 390
	74	161 452	11 947 448
	28	156 060	4 369 680
	10	81 317	813 170

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 63 212 281,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	16 116 600
Sum	**16 116 600**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 79 858 048,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 86 576 360-.

Resultat og balanse med noter for Galnåsmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Galnåsmyra Borettslag

Styreleder	Yulia Svistunova (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Elin Eide (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Marita Beathe Pettersen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Inger-Louise Dølvik (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Knut Håvard Krokstrand (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Jan Bjerck-Pettersen (sign.)	10.04.2026

Til generalforsamlingen i Galnåsmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bodø, 13. april 2026
Tell Norge AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-04-13 22:11:21 UTC+02:00

Silja Eriksen

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-1518172

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Innstilling fra valgkomiteen 2026

Styret har i 2025-2026 bestått av:

Leder: Yulia Svistunova- ikke på valg

Nestleder: Inger Louise Dølvik- ikke på valg

Styremedlem: Elin Eide – på gjenvalg

Styremedlem: Jan Bjerk Pettersen- på gjenvalg

Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand- ikke på valg

Styremedlem: Marita Beate Pettersen- ikke på valg

Vara:

1. Alexandre Logounov- ønsker gjenvalg

2. Tiril Losvik- ønsker ikke gjenvalg

3. Kirsti Fjelde- ønsker ikke gjenvalg

4. Christer Olsen- ønsker gjenvalg

Valg av styremedlemmer:

Valgkomiteen innstiller:

1.Elin Eide- velges for 2 år

2.Jan Bjerk Pettersen- velges for 2 år

Valg av varamedlemmer:

Valgkomiteen innstiller:

1.Christer Olsen- velges for 1 år

2.Alexandre Logounov- velges for 1 år

Valgkomiteen har pr. nå ikke flere kandidater.

Forslag til valgkomite 2026-2027

Valgkomiteen har ikke funnet noen kandidater til valgkomiteen.

Referat beboermøte 25.03.2026 kl.18
Myrstua

Styret har invitert til beboermøte for å presentere en av de sakene som skal legges frem for kommende generalforsamling 29.04.2026. Det blir avholdt eget beboermøte med gjennomgang av saker til generalforsamling, men denne saken ønskes å presenteres for seg selv.

Kort fortalt: Styret ønsker fullmakt fra generalforsamling for å inngå avtale for prosjektering av etterisolering av alle bygg i Galnåsmyra. Styret innstiller Norconsult som ønsket leverandør for jobben i fase 1 (utarbeide tilbudsbeskrivelse, gjennomføre anbudsrunde og gjøre prosjektet klar til byggefasen).

Bakgrunn for saken:
Bygningsmassen er fra 1977 og mange av innmeldte saker gjelder utskifting av vinduer og ytterdører, råtten bordkledning og dårlige boder. Det skiftes ut når det er prekært, men det er lite effektivt å ta en sak av gangen når vi vet at flere bygg trenger samme type utbedring. Det meldes også inn at det er kaldt og trekkfullt i husene. Sittende styret har hatt stort fokus på dette etter nedstemt fasaderenovering-prosjektet fra Nobl i 2022.

Hva som er gjort:
- ett bygg i feltet er totalrenovert etter brann i 2021, styret har fått beskrivelse av utført arbeid, der er det oppnådd tilstrekkelig energieffektivisering
- en vegg på en bygning er etterisolert (G30a og B) som prøveprosjekt, arbeid utført av Byggmester Lillegård
- en bygning er etterisolert (H107-H111) som prøveprosjekt, arbeid utført av Fagerheim Bygg

Det er også innhentet tilstandsvurdering av samtlige bygg i feltet (Byggcon) og energikartlegging med støtte fra Enova, dette med mål om å ha begrunnelse for prioritering av løpende vedlikehold.
Konklusjon etter utført arbeid: Det krever mye kompetanse og kapasitet å planlegge og følge opp slike arbeid, selv for ett bygg. Hvis dette skal utføres for hele borettslaget, må vi ha inn profesjonell aktør som byggeleder. Selve prosjektbeskrivelse vil være avgjørende for å innhente gode tilbud og ikke måtte betale mye over avtalt beløp. Slikt arbeid (prosjektledelse, planlegging og byggeledelse senere) koster en del. For å kunne gjennomføre etterisolering på hele bygningsmassen vil det også være nødvendig med låneopptak. Derfor må styret ha vedtak fra generalforsamling for å kunne inngå en slik avtale om prosjektering.

Valg av leverandør:
Styret ser for seg at arbeid med etterisolering kan deles i 2 faser:
Fase 1 - Prosjektering og rådgivning, anbudsrunde og forberedelse til byggefase
Her vil styre utarbeide alternativer for finansiering av prosjektet - helt eller delvis gjennom økning av fellskostnader. Styret ønsker at prosjektet ikke skal belaste økonomien til hver enkelt mer enn det er absolutt nødvendig.

Fase 1 vil avsluttes med generalforsamling som vil velge alternativ for gjennomføring av fase 2.

Fase 2 - Byggefase og oppfølging av prosjektet. Her vil det være låneopptak og de største kostnadene for borettslaget. Fasen gjennomføres i samsvar med valgt strategi/prosjektbeskrivelse.

Det er fase 1 som styret nå ønsker å starte, saken legges frem for generalforsamling
Styret har spurt 5 aktører om tilbud på prosjektering av fase 1
Det er mottatt 4 tilbud fra Byggcon, Nobl, HRP og Norconsult
Styret har vurdert tilbudene og invitert 3 av disse til fysisk møte. Nobl-tilbud var betydelig dyrere enn de andre og ble forkastet.
Etter gjennomførte møter har styret vurdert grundig de 3 tilbudene (Byggcon, HRP og Norconsult) ut fra pris, kapasitet, omdømme og andre kriterier.
Styret har valgt å **gå videre med tilbud fra Norconsult**. Dette er stort firma med godt omdømme og kapasitet, de er kjent i Bodø og driver med store prosjekter. Da avtale vil inngås direkte mellom borettslag og Norconsult (uten Nobl som mellomledd) vil arbeidet være mer effektiv. Prisen presentert av Norconsult for fase 1 var kr. 1320 eks mva pr time, grovt stipulert 200 timer. Dette gir kostnad på minst kr. 330 000 for fase 1.

Eventuelt
1. Ønske om at protokollene fra styremøter legges ut. Styret har fått juridisk avklaring rundt personvern fra Nobl advokat. Det er kun saker som angår felleskapet som kan offentliggjøres. Sladding av protokollene for navn og adresser er ikke tilstrekkelig. Derfor ble ikke protokollene lagt ut i det siste, de sakene som angår felleskapet vidreformidles på nettside/andre kommunikasjonskanaler
2. Spørsmål om styrearbeid: Styret har hatt mange arbeidsoppgaver etter siste generalforsamling, og det er mye av arbeid som ikke er synlig for felleskapet.
- Oppfølging av løpende kontrakter: dialog med leverandører, epost-utveksling, fysiske møter og telefonsamtaler: Verisure, Altibox, BMP. Mye styr med alle tre det siste året.
- Oppfølging av saker i Propely, herunder dialog med leverandører som Glasspesialisten, Fagerheim bygg, Stig Vaktmestertjenester
- Oppfølging av forsikringssaker, dialog og møter med Nobl
- Oppfølging av utleie i feltet, dialog og møter med kommune
- Oppsett og løpende dialog med APCOA rundt parkeringssystem
- Dialog med GK under kontroll av takvifter og oppfølging av avvik som er oppdaget under kontroll med andelseiere og GK
- Arbeid med vedtekter og ordensregler, dialog med jurister i Nobl
- Oppfølging av konfliktsaker, dialog med andelseiere og jurister i Nobl
- Innhenting av tilbud og prosess rundt valg av leverandør for etterisolering
- Innhenting av tilbud fra banker, arbeid rundt flytting av lånet
- Kommunikasjon ut til andelseiere - nettside, Nobl Minside, sms og epost. Facebook-grupper er arena for diskusjon mellom andelseiere, styret bruker ikke denne kanalen.

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.

Saksfremlegg – Galnåsmyra borettslag, oppgradering av vedtekter

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres av generalforsamlingen. Beslutning om endring kan bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 7-11. Følgende endring av vedtekter legges derfor frem for generalforsamlingen.

Endring 1.Innledning og punkt 1-2

Det foreslås at man i innledningen endrer fra Bodø Boligbyggelag til Boligbyggelaget Nobl, dette som følge av at Bodø Boligbyggelag ikke lengre eksisterer etter navnebytte. Dette er ingen endring av realitet, da borettslaget uavhengig av endringer er tilknyttet Nobl boligbyggelag.

Dagens ordlyd, punkt 1-2

Borettslaget er tilknyttet bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

Forslag til ny ordlyd:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

Endring 2. Ny bestemmelse – punkt 1-3 – kommunikasjonskanaler i borettslaget

Ny bestemmelse som sier noe om hvordan informasjon gis ut i borettslaget. Det er i borettslagsloven gitt bestemmelse som sier at styret og andelseier kan velge å bruke elektronisk kommunikasjon. Den enkelte andelseier kan velge å reservere seg mot slik elektronisk kommunikasjon. Dette er altså en tydeliggjøring av denne regelen. Ordlyden er følgende:

«1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.»

Endring 3 knyttet til punkt 1- 4 (1) og (2) og 1-5 - Flytting av bestemmelse

1-4 (1) og (2) er flyttet fra punkt 11 i eksisterende vedtekter. I tillegg er det foreslått en språklig endring i (1). Grunnen til at det er foreslått flyttet fram er at det er enklere for leseren å allerede her så hva man må gjøre for å endre vedtektene.

Dagens ordlyd i punkt 11

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.

Forslag til ny ordlyd:

1-4 Endring av vedtekter

«(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 endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter via borettslagets gjeldende portalløsning.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.»

Endring 4 knyttet til punkt 2-1 (4) Endring av ordlyd og flyttet til 1-4 (3) – tilgang til vedtekter

Grunnet den digitale verden skal det ikke lengre være behov for å dele ut vedtektene, dette er videre ikke noe styret praktiserer. Vedtektene finnes i dag på mine sider og det anbefales derfor at vedtektene oppdateres i henhold til dagens praksis.

Dagens ordlyd:
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Forslag til ny ordlyd:

Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter via borettslagets gjeldende portalløsning.

Endring 5 knyttet til punkt 2-3 (3) Endring av ordlyd – en presisering

Presisering for å informere beboerne om at dette ikke gjelder i tilfeller der man oppfyller vilkårene for å bli andelseier.

Dagens ordlyd:

(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.

Forslag til ny ordlyd (ny ordlyd i fet skrift):

(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. ***Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.***

Endring 6 knyttet til punkt 2-3 (6) – ny bestemmelse - eierskifte

Det kreves et eierskiftegebyr når andelen bytter eier. Det fremstår som ryddig at det følger av vedtektene at det kreves et slikt gebyr, selv om det følger av borettslagsloven. Dette er ikke en endring av realitet, bare en presisering av gjeldende praksis.

Forslag til ordlyd:

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

Endring 7 knyttet til punkt 3-1 (2) Bestemmelse om forkjøpsretten – endring av ordlyd

Det foreslås at det legges til en presisering om at forkjøpsretten ikke gjelder når andelen går over fra de som er nevnt i punkt 2-1(3), dette da det fremkommer av borettslagsloven.

Dagens ordlyd:

(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.

Forslag til ny ordlyd (ny ordlyd i fet skrift):

*(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.****Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.****

Endring 8 knyttet til punkt 3-2 og punkt 3-1 (3) – foreslås å fjerne punkt 3-1(3) og endre 3-2

Det foreslås å endre på bestemmelsen knyttet til saksbehandlingsregler, frister og gebyr ved utlysning av forkjøpsretten. Ny bestemmelse er enklere å lese og tydeliggjør praksisen. I denne forbindelse foreslås det å kutte kutt bestemmelse 3-1(3) og flytte den ned til 3-2 (1).

Dagens ordlyd, punkt 3-2

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.

Hva skal endres og hvorfor:

Ny 3-2 (1) er en fortsettelse av dagens 3-1(3), det foreslås å flytte den til 3-2(1) for å kunne se bestemmelsene i sammenheng. Dette da det oppleves mer ryddig.

3-2 (2). Deler av bestemmelsen er ny og viser til fremgangsmåten ved utlysning av forkjøpsrett.

Deler av bestemmelsen erstatter 3-3 (4). I eksisterende vedtekter fremgår det at forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte. Det foreslås at dette endres til at forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettside eller annen egnet måte. Dette skyldes at praksisen til Boligbyggelaget er å kunngjøre forkjøpsrett på nettsiden, og det er denne måten man når medlemmene. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om forslaget vedtas. Bestemmelsen vil altså ikke medføre noen endring for andelseierne.

Forslag til ny 3-2(2)

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget.

Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

3-2 (3) er en fortsettelse av dagens 3-2.

3-2(4) er en presisering av reglene.

Deler av bestemmelsen erstatter 3-3 (4). I eksisterende vedtekter fremgår det at forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte. Det foreslås at dette endres til at forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettside eller annen egnet måte. Dette skyldes at praksisen til Boligbyggelaget er å kunngjøre forkjøpsrett på nettsiden, og det er denne måten man når medlemmene. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om forslaget vedtas.

Bestemmelsen vil altså ikke medføre noen endring for andelseierne.

Forslag til ny 3-2 sett i sammenheng

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

Endring 9 knyttet til punkt 3-3 (1): Nærmere om forkjøpsretten – endring av ordlyd

Stort sett språklig endring. Er dog tatt inn en regulering av de tilfeller der en andelseier sammenhengende har eid flere andeler, og fra hvilket tidspunkt ansienniteten vil gjelde fra. Dette vil jo være av begrenset betydning da andelseiere flest kun eier en andel, men vil f.eks. kunne være aktuelt for kommune.

Dagens ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd:

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Endring 10 knyttet til punkt 3-3 (2) – språklig endring

Språklig endring og en presisering av hvor ansiennitet for medlemmene av boligbyggelaget reguleres.

Dagens ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd:

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

Endring 11 knyttet til punkt 4-1 (3) – presisering av fellesareal

Presisering av hva som anses som fellesareal.

Forslag til ny ordlyd (tillegg fremkommer i fet skrift):

«Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. ***Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.»***

Endring 12 knyttet til punkt 4-1(4) – Endring av ordlyd

Dette er en presisering av at tiltak på borettslagets fellesareal må gis godkjenning fra styret eller generalforsamlingen, noe som er i samsvar med borettslagsloven.

Punkt om tilfeller der endringer er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne fremgår av eksisterende vedtekter punkt 4-1 (4) og er med videre forslaget.

Bestemmelsen medfører ingen endring for andelseierne.

Gammel ordlyd:

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.

Forslag til ny ordlyd:

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Endring 13, knyttet til punkt 4-1(5). Presisering av ansvar

Det er styret i borettslaget som har ansvar for å lage ordensregler. Styret ønsker å ha bestemmelsene om dyrehold i ordensreglene, og foreslår derfor å slette andre setning i bestemmelsen.

Gammel ordlyd:

«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.»

Forslag til ny ordlyd:

«Styret kan fastsette vanlige ordensregler for borettslaget.»

Endring 14 knyttet til punkt 4-2 bruksoverlating

4-2(1) – endring av ordlyd

Endring av språk og oppstilling. I tillegg er det tatt inn bestemmelse om korttidsutleie, utleie via airbnb, som er ihht. borettslagsloven. Det fremkommer videre at søknad om utleie må sendes via borettslagets gjeldende portalløsning. Søknad sendt et annet sted vil ikke bli behandlet.

Dagens ordlyd:

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

Forslag til ordlyd:

Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

Endring 15 knyttet til punkt 4-2 – endring av ordlyd og foreslås delt opp i to under punkt

Forslaget er ingen endring av reglene, dette er i samsvar med dagens praksis og i henhold til borettslagsloven, men bestemmelsen skal være enklere å forstå. Ingen endring av reglene og er i henhold til borettslagsloven. Endringen medfører ny nummerering av punkt 4 og 5 til punkt 5 og 6.

Dagens ordlyd:

(1) 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 opptil 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.

Forslag til ny ordlyd:

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

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

- *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.*

(4) Godkjenning etter (1) og (2) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

Endring 16 knyttet til punkt 5-1 (1 og 2) Presisering av ordlyd om vedlikeholdsplikt

Endringen medfører en språklig tydeliggjøring og annen oppbygging. Dette vil ikke medføre noen endringer i ansvarsforholdet, men det oppstiller ansvaret til andelseier på en tydeligere måte. Bestemmelsen om tilbakebetaling av kostnader knyttet til bytte av varmtvannsbereder er endret slik, at myndigheten vil ligge hos styret for fastsettelse av størrelsen på beløpet.

Dagens ordlyd:

(*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.

Forslag til ny ordlyd:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet beplantning, riktig bruk og vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg,

membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker 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 å fjerne dette fra bod tak for å forhindre skader på bygnigsmassen. Andelseier svarer for utgiftene hvis ikke pålegg utføres.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2(3).

Ved bytte av defekt varmtvannsbereder dekker borettslaget deler av andelseiers kostnader, dette fordrer at beboer framlegger rapport fra godkjent rørlegger. Borettslaget dekker da ikke demontering og remontering av kjøkkeninnredning eller andre faste installasjoner foran varmtvannsberederen. Beløpet som blir dekket av borettslaget blir hvert år fastsatt av styret.

Endring 17 knyttet til punkt 5-1 (4) Presisering av ordlyd

Ny ordlyd presiserer ansvaret ved oppdagelse av skadedyr.

Dagens ordlyd:

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Forslag til ny ordlyd (ny ordlyd i fet tekst):

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. ***Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde skriftlig til borettslaget.***

Endring 18 knyttet til punkt 5-1 (6) – ny bestemmelse

Tydeliggjør at ansvaret ligger hos eksisterende andelseier. Medfører ingen endring av dagens regler.

Forslag til ordlyd:

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

Endring 19, knyttet til punkt 5-1 (8), endring av ordlyd og utvidelse av bestemmelse

Dette er en språklig presisering, samt at det er gjort noen endringer for å klargjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret og at det må søkes til styret og generalforsamlingen hvis man ønsker å utføre en endring. Det presiseres videre at arbeidet skal utføres forskriftsmessig.

Dagens ordlyd:

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.

Forslag til ny ordlyd:
«I de tilfeller der andelseier har gjort endringer som nevnt under 4-1 (4) er det andelseier som har ansvar for vedlikehold og utskifting av tiltaket. All utbygging som ikke skjer i borettslagets regi, er søknadspliktig til styret i borettslaget.

Planlagte utbygg som i henhold til borettslagsloven §8-9 nr. 1 skal godkjennes av generalforsamlingen må videre meldes som sak til generalforsamlingen for eventuell godkjenning. Andelseier er ansvarlig for at all utbygging utføres forskriftsmessig og fagmessig, og må ved behov kunne fremlegge dokumentasjon på dette.

Vedlikeholdsansvaret av alle tilbygg, både eksisterende tilbygg og framtidige tilbygg, er andelseiers. Med tilbygg menes all form for utbygging som ikke skjer i borettslagets regi, tilknyttet alle tilbygg følger andelen ved eierskifte.

Dersom tiltaket ikke er omsøkt/godkjent eller dokumentasjon på fagmessig utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht borettslagslovens kap. 5 som følge av tiltaket.

Dersom den enkelte andelseier ikke utfører nødvendige vedlikehold av de tilbygg(ene) de har vedlikeholdsansvar for har borettslaget rett til å få dette utført for andelseiers regning.

Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets bygningsmasse som følge av tiltaket er også andelseiers ansvar. I de tilfeller der det er nødvendig å rive eller fjerne tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke kostnadene til dette og eventuell tilbakeføring.»

Endring 20, knyttet til punkt 5-1(9). Bestemmelse flyttet til ny 6-1(2)

Dette er en språklig presisering som presiserer bruk av bygningsforsikring og konsekvensene av dette. Se ny 6-1(2).

Endring 21 knyttet til punkt 5-3 Ny bestemmelse om utbedringsansvar og erstatning

5-3(1) bestemmelsen omhandler hvem som skal forbedre en skade, selv når andelseier har skyld. Selv om det er borettslaget som har utbedringsansvaret, så har andelseier erstatningsansvaret, se nytt punkt 5-3(3). Deler av ordlyden er videre flyttet fra punkt 5-2(1).

Forslag til ordlyd i 5-3 (1):

Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

Endring 22 knyttet til punkt 5-3 (2) ny bestemmelse

Ny bestemmelse for å tydeliggjøre at borettslaget ikke har ansvar for innbo i skadelidtes leilighet.

Forslag til ordlyd:

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget

hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Endring 23 knyttet til punkt 5-3 (3)

Bestemmelsen er lik tidligere, men er flyttet fra dagens 5-1 (7)

Ordlyden:
«Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.»

Endring 24 knyttet til punkt 6 – ny bestemmelse

Det er tatt med et eget punkt om forsikring for å vise at borettslaget har ansvar for å tegne bygningsforsikring. I borettslaget har andelseier ansvar for vedlikehold av sine egne bygningsdeler, inkludert kostnadene av dette. Bygningsforsikringen dekker skader på disse delene, men praksis har vært at sameiet dekker egenandelen ved forsikringsbruk. Styret ønsker å endre denne praksisen slik at andelseier dekker egenandelen når skaden gjelder deres vedlikeholdsansvar. Dersom skaden skyldes andelseiers forsett, uaktsomhet eller mangelfullt vedlikehold, skal andelseier også dekke egenandelen og eventuelle direkte utlegg. Styret foreslår å inkludere denne reguleringen som ny § 6 i vedtektene. Uavhengig av om generalforsamlingen godkjenner vedtektsendringen, vil praksisen endres for å reflektere andelseiers ansvar for vedlikeholdskostnader.

Forslag til ordlyd:

(1) Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er forsikret. Forsikringen gjelder på nærmere bestemte vilkår som fremgår av forsikringsavtalen.

(*2) Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5-1, og dette medfører skade eller gjør det nødvendig for borettslaget å benytte borettslagets bygningsforsikring, kan borettslaget kreve at andelseier dekker forsikringens egenandel og eventuelt bonustap, samt øvrige direkte kostnader som følger av skaden eller forsikringsoppgjøret. Bestemmelsen gjelder både når skaden rammer andelseiers leilighet eller tilbygg/ombygging knyttet til andelen, og når skaden rammer fellesinstallasjoner, fellesareal eller øvrige andeler. Dersom bygningsforsikringen ikke dekker borettslagets utgifter som følge av skaden, herunder ved manglende dekning eller avkortning, skal andelseier dekke de udekkede kostnadene. For tilfeller der bygningsforsikringen gir forsikringsdekning for deler av bygningen som andelseier har vedlikeholdsansvar for etter § 5-1, skal andelseier dekke egenandelen dersom forsikringen benyttes, og det samme gjelder når skaden skyldes andelseiers mangelfulle vedlikehold.*

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen i andelseiers husstand, besøkende eller den andelseier har overlatt sin andel til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan borettslaget kreve dekket egenandel av andelseier. Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelser oppstår på fellesareal eller andelseiers bruksenhet.

(4) I de øvrige tilfellene skal egenandelen for bruk av forsikringen dekkes av borettslaget.

Det er deretter omgjort på nummereringen av følgende bestemmelser som følge av nytt punkt 6.

Endring 25 knyttet til punkt 7-2 pålegg om salg – ny bestemmelse

Ny bestemmelse og har sammenheng med at det er et vilkår for å kunne bli andelseier i borettslaget at andelseier er medlem av Boligbyggelaget Nobl

Forslag til ny 7-2 (2)

Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

Endring 26 knyttet 8-1 (3)

Ny bestemmelse som er en presisering av hvem som skal ta kostnaden ved tilbygg og vedlikehold.

Ny ordlyd:

«Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.»

Endring 27 knyttet til punkt 8-2 – Tatt inn som en presisering

Gammel ordlyd:

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.

Ny ordlyd (tillegg i fet skrift):

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. ***Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.***

Endring 28 knyttet til punkt 9-2 Styrets oppgaver – to nye bestemmelser

9-2 (4) – Ny bestemmelse som tydeliggjør at det i tillegg til fysiske møter kan avholdes møte på annen måte, samt at styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

Forslag til ordlyd:

Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

Endring 29 knyttet til punkt 9-2(5)

Ny bestemmelse som sier noe om hvem som skal lede styremøtene.

Forslag til ordlyd:

Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

Endring 30 knyttet til punkt 10-2 (3) Ny bestemmelse

Ny bestemmelse som sier noe om fysisk vs. digital avholdelse av generalforsamlingen. Det er i henhold til borettslagsloven åpnet for at generalforsamlingen avholdes digitalt, og det er derfor anbefalt at vedtektene oppdateres i henhold til dette. Det er videre fint at det fremgår av vedtektene at andelseierne har mulighet til å kreve fysisk avholdelse av generalforsamling, slik at andelseierne får informasjon om dette.

Forslag til ordlyd:
(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

Endring 31, endring av henvisning

Grunnet endret nummerering på bestemmelsene, må 10-7 endres, hvor man henviser til 10-4, istedenfor 9-4.

Dagens ordlyd:

«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.»

Forslag til ny ordlyd:

«Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.»

VEDTEKTER

for Galnåsmyra borettslag org nr 956 293 413

Tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

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 Boligbyggelaget NOBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Tilgang til vedtekter og endring av vedtekter

(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 endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter via borettslagets gjeldende portalløsning.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

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.

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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeide med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1(3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) *Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.*

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. 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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk/beplantning av trær, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Andelseier er selv ansvarlig for å dokumentere at slik godkjenning er gitt. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Søknad om utleie skal sendes via borettslagets gjeldende portalløsning. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

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

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet beplantning, riktig bruk og vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker 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 å fjerne dette fra bod ak for å forhindre skader på bygnigsmassen. Andelseier svarer for utgiftene hvis ikke pålegg utføres.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

Ved bytte av defekt varmtvannsbereder dekker borettslaget deler av andelseiers kostnader, dette fordrer at beboer framlegger rapport fra godkjent rørlegger. Borettslaget dekker da ikke demontering og remontering av kjøkkeninnredning eller andre faste installasjoner foran varmtvannsberederen. Beløpet som blir dekket av borettslaget blir hvert år fastsatt av styret.

(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. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseierne plikter videre å holde bolig og utearealet ryddig og fri for avfall. 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

(8) I de tilfeller der andelseier har gjort endringer som nevnt under 4-1 (4) er det andelseier som har ansvar for vedlikehold og utskifting av tiltaket. All utbygging som ikke skjer i borettslagets regi, er søknadspliktig til styret i borettslaget.

Planlagte utbygg som i henhold til borettslagsloven §8-9 nr. 1 skal godkjennes av generalforsamlingen må videre meldes som sak til generalforsamlingen for eventuell godkjenning. Andelseier er ansvarlig for at all utbygging utføres forskriftsmessig og fagmessig, og må ved behov kunne fremlegge dokumentasjon på dette.

Vedlikeholdsansvaret av alle tilbygg, både eksisterende tilbygg og framtidige tilbygg, er andelseiers. Med tilbygg menes all form for utbygging som ikke skjer i borettslagets regi, tilknyttet alle tilbygg følger andelen ved eierskifte.

Dersom tiltaket ikke er omsøkt/godkjent eller dokumentasjon på fagmessig utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht borettslagslovens kap. 5 som følge av tiltaket.

Dersom den enkelte andelseier ikke utfører nødvendige vedlikehold av de tilbygg(ene) de har vedlikeholdsansvar for har borettslaget rett til å få dette utført for andelseiers regning.

Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets bygningsmasse som følge av tiltaket er også andelseiers ansvar. I de tilfeller der det er nødvendig å rive eller fjerne tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke kostnadene til dette og eventuell tilbakeføring.

(9) Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt og det fører til at borettslaget må benytte seg av sin bygningsforsikring, kan borettslaget kreve at andelseier dekker egenandelen og eventuelt bonustap. Dette gjelder manglende vedlikehold som fører til skade på andelseiers leilighet, tilbygg/ombygg til andelen, og/eller skade på fellesinstallasjoner/fellesareal eller øvrige andeler. Dersom forsikringen ikke dekker utgifter som følge av skaden, må andelseier dekke kostnaden selv.

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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget

hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. Forsikring

6-1 Forsikring og egenandel

(1) Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er forsikret. Forsikringen gjelder på nærmere bestemte vilkår som fremgår av forsikringsavtalen.

(2) Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5-1, og dette medfører skade eller gjør det nødvendig for borettslaget å benytte borettslagets bygningsforsikring, kan borettslaget kreve at andelseier dekker forsikringens egenandel og eventuelt bonustap, samt øvrige direkte kostnader som følger av skaden eller forsikringsoppgjøret. Bestemmelsen gjelder både når skaden rammer andelseiers leilighet eller tilbygg/ombygging knyttet til andelen, og når skaden rammer fellesinstallasjoner, fellesareal eller øvrige andeler. Dersom bygningsforsikringen ikke dekker borettslagets utgifter som følge av skaden, herunder ved manglende dekning eller avkortning, skal andelseier dekke de udekkede kostnadene. For tilfeller der bygningsforsikringen gir forsikringsdekning for deler av bygningen som andelseier har vedlikeholdsansvar for etter § 5-1, skal andelseier dekke egenandelen dersom forsikringen benyttes, og det samme gjelder når skaden skyldes andelseiers mangelfulle vedlikehold.

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen i andelseiers husstand, besøkende eller den andelseier har overlatt sin andel til, og som dekkes av bygningsforsikringen, kan borettslaget kreve dekket egenandel av andelseier og eventuelt bonustap. Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelser oppstår på fellesareal, andre andelseieres bruksenhet eller andelseiers bruksenhet.

(4) I de øvrige tilfellene skal egenandelen for bruk av forsikringen dekkes av borettslaget.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.
(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

8-2 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. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9. Styret og dets vedtak

9-1 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 ordinært 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.

9-2 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.

(4) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(5) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

10-3 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).

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Galnåsmyra Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Myrstua .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Styreleder Yulia Svistunova
Følgende ble valgt som møteleder: Anders Åvangen v/Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Oddrun Mollan

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:
Stemmeberettigede tilstede: 33
Fullmakter: 6
Totalt antall stemmeberettigede: 39 (1 ekstra stemmeberettiget kom inn til sak 6.2, dermed totalt 40)

Tilstede fra Nobl: Anders Åvangen og Kjell Rune Siggerud

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret har økt antall medlemmer fra 5 til 6 siden siste økning og ønsker å fortsette med 6 medlemmer pga stor arbeidsmengde. Det er også vært betydelig prisvekst siden 2022 (18,8% fra jan 2022 til jan 2026) som vi ønsker gjenspeilet i økning av styrehonoraret. Styret foreslår å øke styrehonorar til 475 000.

I tillegg til dette ønsker styret å ha mulighet til å honorere varamedlemmer etter innsats. Styret foreslår å øke honorar pr oppmøte til kr. 750, dette for å engasjere og motivere den enkelte vara. I tillegg ønsker styret å ha "bonuspott" kr. 25 000 som kan fordeles av styret mellom aktive varamedlemmer ut fra innsats (konkrete kriterier fastsettes i styret). Potten er forbeholdt varamedlemmer og ubenyttet beløp tilfaller felleskapet.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak Styrehonorar økes til kr. 475 000
Varahonorar økes til kr.750 pr oppmøte
"Bonuspott" kr. 25 000 som kan fordeles av styret mellom aktive varamedlemmer ut fra innsats (konkrete kriterier fastsettes i styret) innvilges. Potten er forbeholdt varamedlemmer og ubenyttet beløp tilfaller felleskapet.

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/27

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Innstilling fra valgkomite:
Gjenvalg av styremedlemmer Elin Eide og Jan Bjerk Pettersen.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:
Elin Eide gjenvelges som styremedlem for 2 år.
Jan Bjerk Pettersen gjenvelges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Innstilling fra valgkomiteen:
Christer Olsen og Alexandre Logounov foreslås valgt som varamedlemmer. I tillegg meldte Cecilie-Linn Mikalsen sin interesse før møtestart.

Generalforsamlingen måtte derfor velge et fjerde varamedlem for å tilfredsstille dagens krav iht. lagets vedtekter.
Arild Lian meldte seg som varamedlem.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Gjenvalg av varamedlemmer Christer Olsen og Alexandre Logounov for 1 år.
I tillegg velges nye varamedlemmer Cecilie-Linn Mikalsen og Arild Lian for 1 år.

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

Styreleder: Yuila Svistunova, 2025, 2 år.

Styremedlem: Elin Eide, 2026, 2 år.
Styremedlem: Jan Bjerk-Pettersen, 2026, 2 år.
Styremedlem: Knut Håvard Krokstad, 2025, 2 år.
Styremedlem: Ingen-Louise Dølvik, 2025, 2 år.
Styremedlem: Marita Beathe Pettersen, 2025, 2 år.

Varamedlem: Christer Olsen, 2026, 1 år.
Varamedlem: Alexandre Logounov, 2026, 1 år.
Varamedlem: Cecilie-Linn Mikalsen, 2026, 1 år.
Varamedlem: Arild Lian, 2026, 1 år,

5.3 Valg av valgkomite

Dagens medlemmer av valgkomiteen ønsker ikke gjenvalg. Det var heller ingen deltakere fra generalforsamlingen som meldte seg til å sitte i valgkomiteen for kommende periode.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Styret fungerer som valgkomitee for kommende periode.
Det protokollføres også at generalforsamling gir styret fullmakt for å jobbe frem en valgkomité for kommende periode.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Fase 1: Prosjektering av etterisolering/energieffektivisering av bygnigsmassen

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamling for å inngå avtale for prosjektering av etterisolering av alle bygg i Galnåsmyra. Styret innstiller Norconsult som ønsket leverandør for jobben i fase 1 (utarbeide tilbudsbeskrivelse, gjennomføre anbudsrunde og gjøre prosjektet klar til byggefasen).

Saken er presentert på eget beboermøte gjennomført 25.03.2026. Referat fra beboermøte med kort oppsummering er vedlagt

Forslag til vedtak:
Generalforsamling gir styret fullmakt til å inngå avtale for prosjektering av etterisolering/ energieffektivisering av bygninger i Galnåsmyra. Norconsult velges som leverandør i fase 1 (utarbeide tilbudsbeskrivelse, gjennomføre anbudsrunde og gjøre prosjektet klar til byggefasen).

Styrets innstilling:
Norconsult velges som leverandør i fase 1 (utarbeide tilbudsbeskrivelse, gjennomføre anbudsrunde og gjøre prosjektet klar til byggefasen).

Vedtak:
Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

6.2 Vedtektsendringer

Styret har jobbet sammen med Nobl Advokat for å oppdatere borettslagets vedtekter. De fleste endringer gjelder omformulering eller presisering etter gjeldende regelverk.
Foreslåtte endringer er presentert på beboermøte 14.04.2026
Dagens ordlyd, utkast av nye vedtektene og saksfremlegg med alle endringer er vedlagt innkallingen.

Innspill fra generalforsamlingen:

- Det ble meldt benkeforslag til endringspunkt 11 som gjelder vedtektenes punkt 4-3 (3) presisering av fellesareal.
  Benkeforslaget gjaldt en tilføyelse av forslaget merket med fet skrift:
  «Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.
  Hage regnes som en del av leiligheten i rett linje fra leiligheten til naturlig skille som vei, gjerde grøft o.l.»

Vedtak:
Avstemming benkeforslag endringspunkt 11, vedtektens punkt 4-3 (3):
Stemmer for benkeforslaget: 12 stemmer
Stemmer mot: 28.
Benkeforslaget falt.

Det ble deretter gjort en avstemming over alle foreslåtte endringspunkter under ett.

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Ny versjon av vedtektene som ligger ved innkallingen ble enstemmig vedtatt.

7. AVSLUTNING

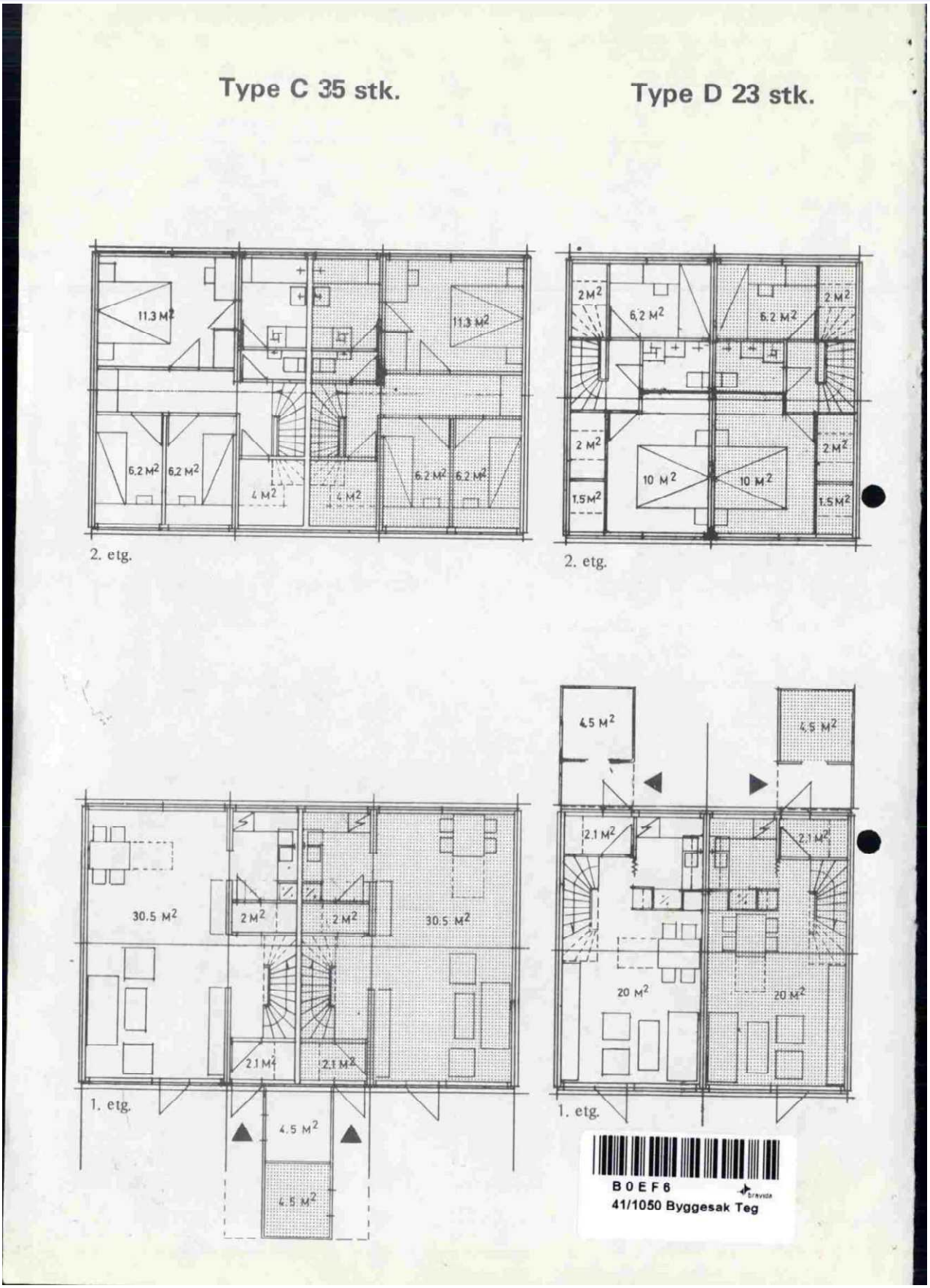
Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19.07

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Galnåsmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Oddrun Mollan (sign.)	30.04.2026


Type C 35 stk.
Type D 23 stk.
11.3 M²
11.3 M²
6.2 M²
6.2 M²
4 M²
4 M²
6.2 M²
6.2 M²
2. etg.
2 M²
6.2 M²
6.2 M²
2 M²
2 M²
10 M²
10 M²
2 M²
1.5 M²
1.5 M²
2. etg.
30.5 M²
2 M²
2 M²
30.5 M²
2.1 M²
2.1 M²
1. etg.
4.5 M²
4.5 M²
4.5 M²
4.5 M²
2.1 M²
2.1 M²
20 M²
20 M²
1. etg.
B0EF6
41/1050 Byggesak Teg

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 3264/78

Ark nr. 503.1 JU/EBK

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag a/l

utførte byggearbeide på Galnåsmyra

nemlig Rekkehus bebyggelse

Tilsammen 6 hus m/ 34 leiligheter

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3. juni 1975

under sak nr. 831 / 76 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 6. juni 1978 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 14. juni 1978

for bygningssjefen
Tore Sverdrup

603/1	6.stk.	3 roms leil., type D, Hunstadvn.	101a,101b,103a,103b,105a,105b.
603/3	6. "	3 roms leil., type D, Hunstadvn.	107a,107b,109a,109b,111a,111b.
603/2	4 "	3 roms leil., type D, Hunstadvn.	102a,102b,104a,104b.
603/4	6 "	3 roms leil., type D, Hunstadvn.	106a,106b,108a,108b,110a,110b.
603/6	6 "	4 roms leil., type C, Hunstadvn.	112a,112b,114a,114b,116a,116b.
603/8	6 "	4 roms leil., type C, Hunstadvn.	118a,118b,120a,120b,122a,122b.

A/L BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG

POSTBOKS 214
STORGT. 31
SENTRALBORD
21 447 — 22 609
BANKGIRO 4500.55.28228

Bygningskontrollen i Bodø
Herredshuset

8000 BODØ

8001 BODØ, 6. juni 1978

DERES REF.:

VÅR REF.: AA/-

HUNSTAD ØST, GALNÅSMYRA. FEDRIGATTEST.

Vi søker hermed å få ferdigattest for følgende hus og leiligheter:

603/1 6.stk. 3 roms leil., type D, Hunstadvn. 101a,101b,103a,103b,105a,105b.
603/3 6. " 3 roms leil., type D, Hunstadvn. 107a,107b,109a,109b,111a,111b.
603/2 4 " 3 roms leil., type D, Hunstadvn. 102a,102b,104a,104b.
603/4 6 " 3 roms leil., type D, Hunstadvn. 106a,106b,108a,108b,110a,110b.
603/6 6 " 4 roms leil., type C, Hunstadvn. 112a,112b,114a,114b,116a,116b.
603/8 6 " 4 roms leil., type C, Hunstadvn. 118a,118b,120a,120b,122a,122b.

Tilsammen 6 hus med 34 leiligheter.

Med hilsen
for BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG

Arvid Thuv
byggeteknisk leder

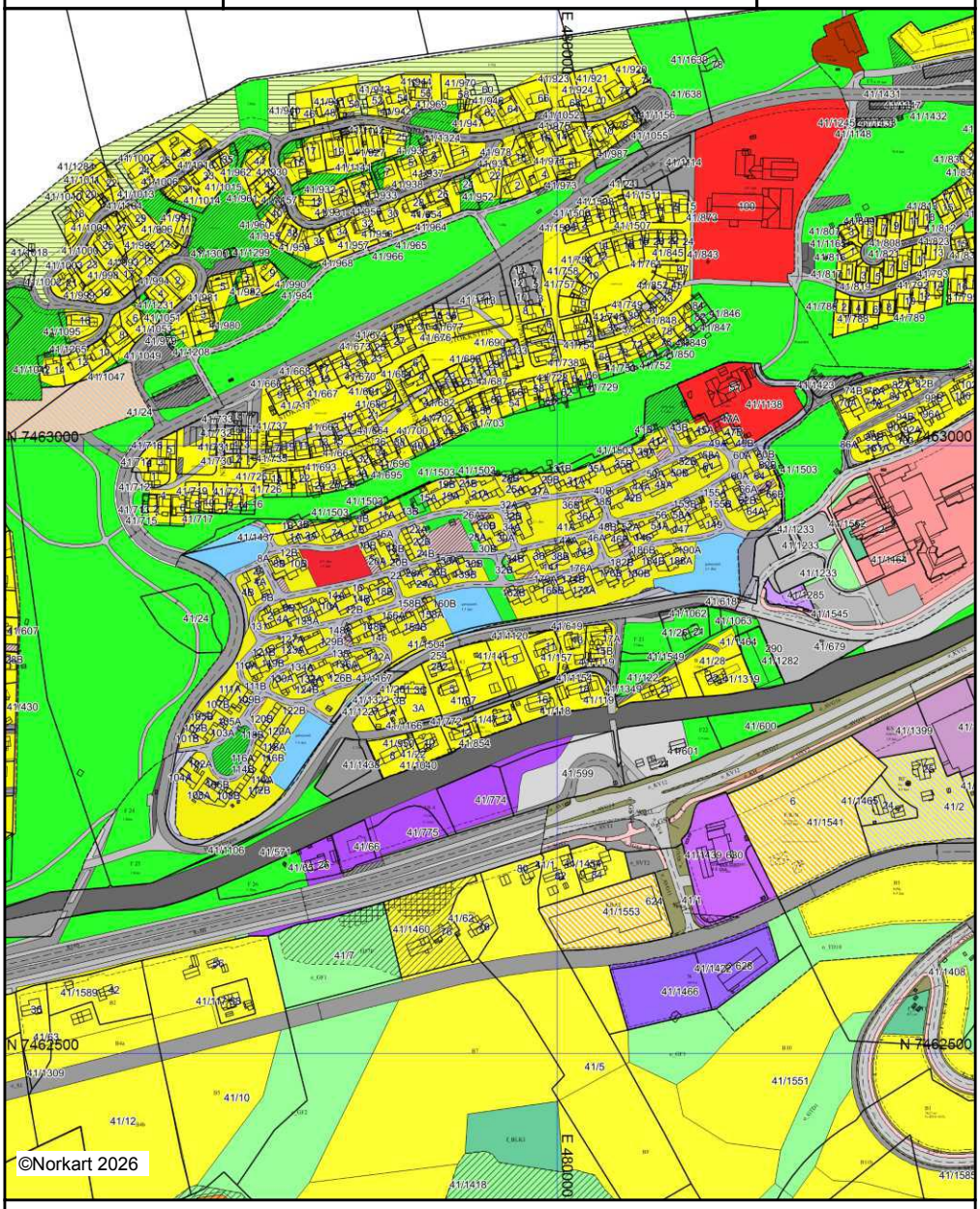
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/784
Adresse: Hunstadveien 104A
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:5000

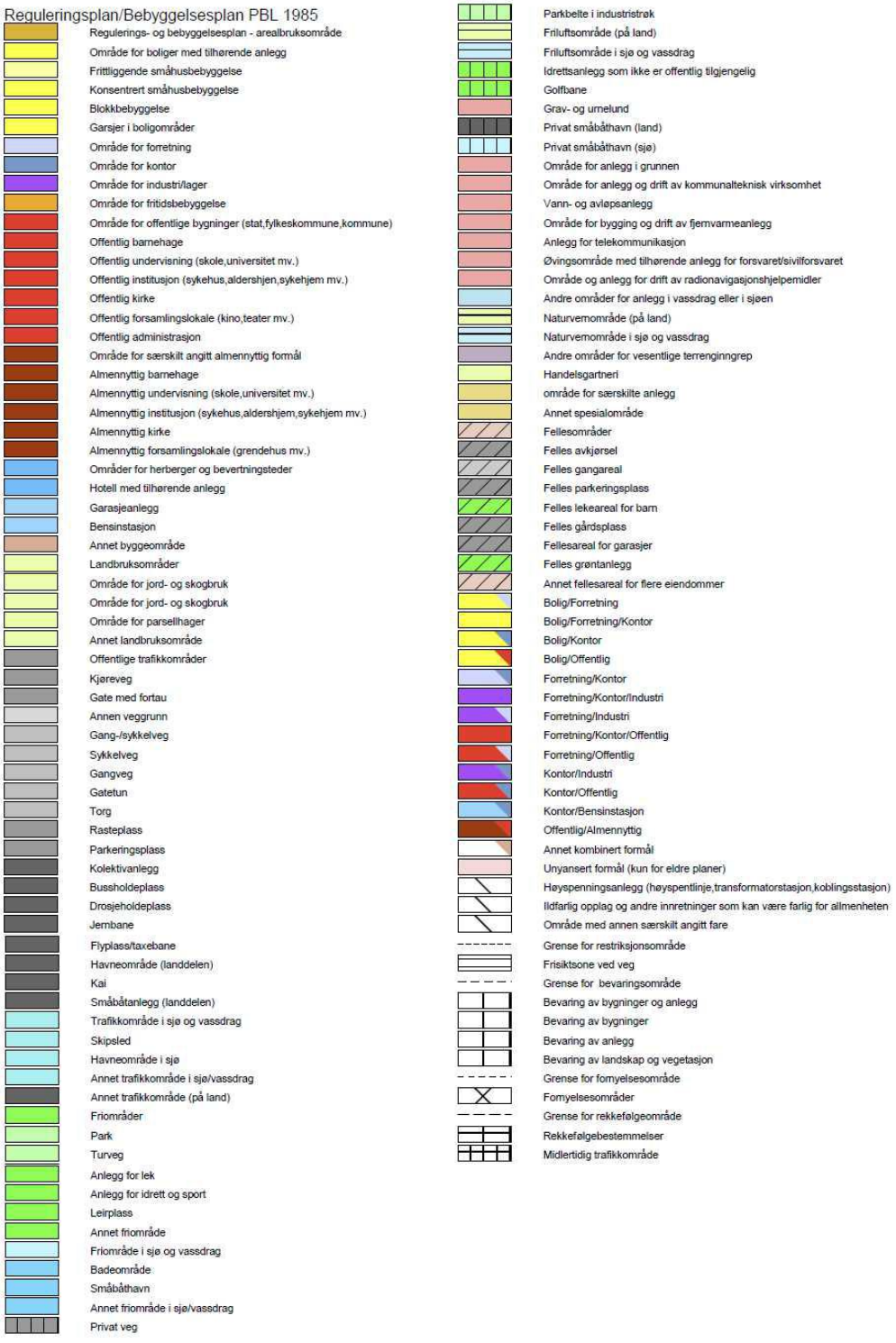
N

UTM-33

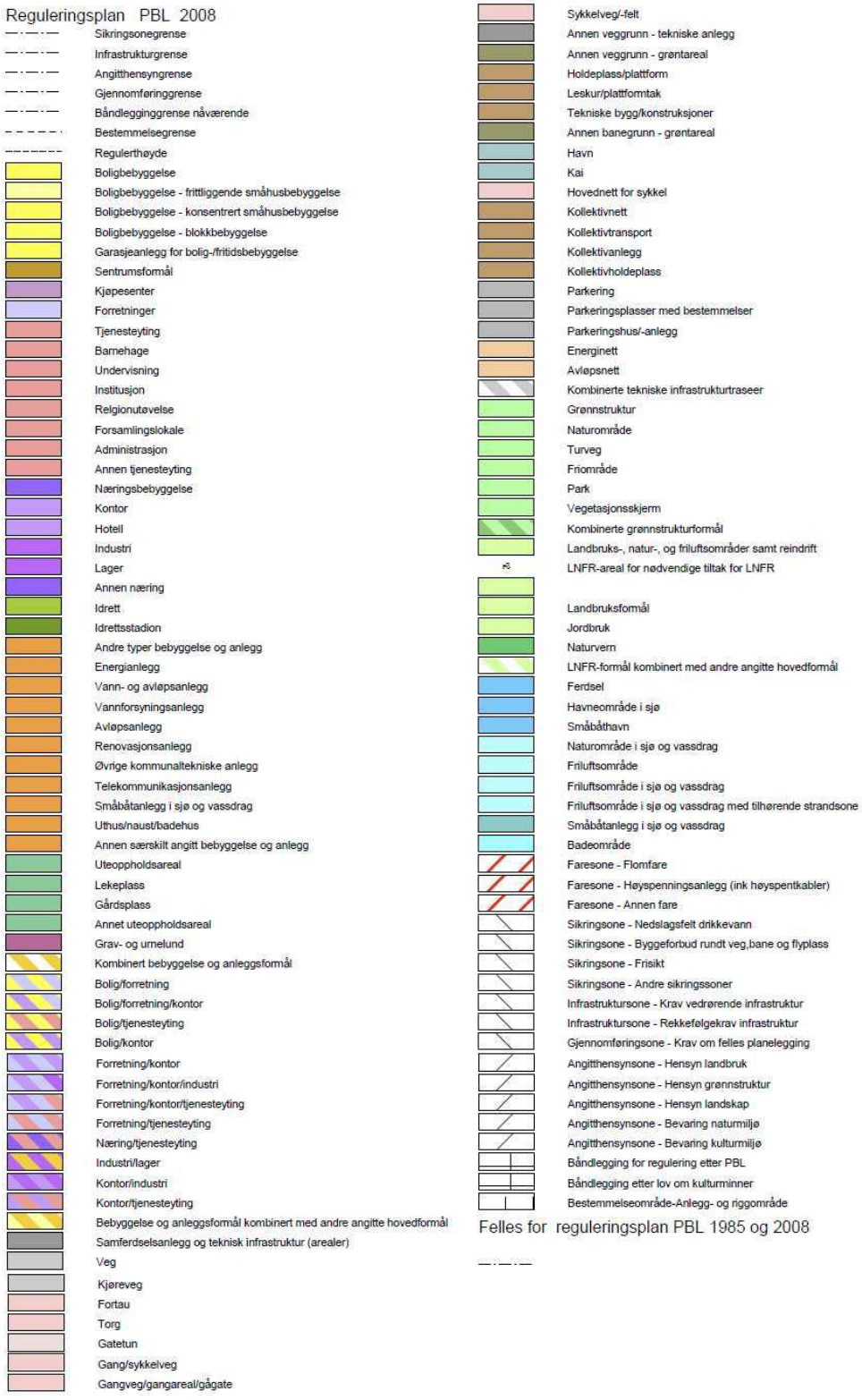


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

2320 - BEST 1

bodø KOMMUNE

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

Plansak: 2320

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

Vedtatt av bystyret i møte den 09.12.2010

Under Byst. Sak nr. PS 10/143 .....

.....

Linda K. Storjord
formannskapssekretær

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.
Reguleringsendring opphever de deler av gjeldende plan Hunstad øst, senterområde som behandles i denne endringen.

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

PBL § 12-7

1 Bebyggelse og anlegg

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

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Fortau
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

2320 - BEST 2

- Parkeringshus/ - anlegg

3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 BESTEMMELSER TIL OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Annen offentlig eller privat tjenesteyting
Innenfor planområdet er det avsatt areal til følgende:

- Undervisning skole og kultur
  Innenfor dette området tillates det oppført bygg til undervisningsformål og kultursenter.

- Kirke/annen religionsutøvelse
  Innenfor dette området kan det oppføres kirke med tilhørende aktiviteter. I tillegg kan det etableres kontorplasser tilhørende kirkedriften.

- Bevertning
  Innefor dette området tillates det oppført bygg til bevertning/kioskdrift

- Annet uteoppholdsareal
  Innefor dette området tillates det anlagt grøntanlegg og annen møblering som naturlig tilhører sakral arkitektur.

Utnyttelse og byggehøyde

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

2320-BEST 3

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

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

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

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

§ 4 BESTEMMELSER TIL SAMFERDSELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor planområdet er det avsatt areal til:

- Kjørevei merket 1 – 4. For kjørevei merket 2 tillates det ikke utkjøring i kjørevei merket kjørevei 1. Skilting utføres.
- Gang-/sykkelvei
- fortau
- Annen veggrunn
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

- *Gang- og sykkelvei.*
  Bårebil gis tillatelse til å kjøre fram til kirkeinngang.

- *Parkering kirke og undervisning/kulturbygg.*
  Antall parkeringsplasser beregnes ut fra de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter. For kirke med 500 sitteplasser settes kravet til 0,2 plass per sitteplass, det vil si 100 plasser for biler, hvorav ca 40 plasser i garasjeanlegg. Sambruk som dokumentert tilsier at parkeringsbehovet for undervisning/kultursenter også er dekket.

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

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

- *Parkering bevertning 1*
  Viser her til de enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Bodø kommune.

- *Parkering privat*
  Parkering merket P5, P6 og P7 er forbeholdt til boliger/leiligheter.

- *Garasje privat*
  Utnyttelses grad til garasje settes til %-BYA= 100%
  Mønehøyde settes til 3,5 m.

2320 BEST 4

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Innenfor planområdet er det avsatt plass til:

- Grønnstruktur

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

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det kan gis rammetillatelse innenfor området skal det være inngått avtale om opparbeidelse av offentlige trafikkområder, utearealer og ledningsanlegg som skal bygges som offentlig og overtas av Bodø kommune. Kopi av avtalen legges ved rammesøknad.

2. Tekniske planer for vei, vann, avløp og gatelys skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjente før det kan gis byggetillatelse.

3. Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av atkomst, planlagte bygninger, parkering, møblering av uteareal, terrengbehandling, beplantning, belysning med mer. Egen skiltplan skal også utarbeides.

4. Før igangsetting av bygg- og anleggsarbeider skal det være vurdert om gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

5. Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamling av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

6. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal offentlige trafikkområder, vann/avløp og utearealer være opparbeidet som godkjent.

   Følgende trafikkareal skal være opparbeidet før kirkebygget kan tas i bruk: F2, F4, G/S1 og K2 mellom G/S1 og Hunstadringen.

7. Ved opparbeidelse av P1, skal forhold som berører sikringsbehov mot jernbanesporet være avklart med eier før igangsettingstillatelse kan gis. Utbygger skal bekoste dette.

Bodø 14. mai 2010.

Rev. 20. mai 2010 lmh
Rev 02.11.2010 lmh

Utskriftsdato: 30.06.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	784	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hunstadveien 104A, 8022 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 452 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 121 366 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 2 284 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende **Områdenavn** ST

	Delareal 3 772 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende **Områdenavn** UTE
	Delareal 12 856 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende **Områdenavn** P
	Delareal 2 608 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende **Områdenavn** T

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2320 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2320)
Navn	Hunstad kirke, skole- og kultursenter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5157/2320_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 96 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P6
	Delareal 64 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** K1

Id	2305 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2305)
Navn	Galnåsmyra. Hunstad Øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2404/2305_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 968 m^2 **Formål** Fellesområde

	Delareal 1 833 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 44 111 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 503 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** X
	Delareal 5 988 m^2 **Formål** Garasjeanlegg
	Delareal 12 406 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 22 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 652 m^2 **Formål** Offentlig bygg - institusjon
	Delareal 109 m^2 **Formål** Kjørevei

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

Id	2304 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2304)
Navn	Hunstad Øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2417/2304_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 130 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** Park, turveg, anlegg for lek, idrett og sport.
	Delareal 12 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** Plantefelt som skal bevares.
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 3 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	2418 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418)
Navn	Hunstad. Del I/DelII

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3120/2418_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 473 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 9 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Hunstadringen
	Delareal 478 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	2314_04 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2314_04)
Navn	Hunstad Øst. Senterområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9767/2314_04_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 25 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Galnåsmyra
	Delareal 57 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 17 m^2 **Formål** Offentlig friområde

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 2081 i GALNÅSMYRA BORETTSLAG (956293413), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 30.06.2026 13:16

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hunstadveien 104A	H0101	41/784	52	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DIGERNES ANJA SUND 031094*****	Eiendomsrett 1/1	Gamle Kirkegårdsvei 3B 9990	Bosatt

Vegadresse: Hunstadveien 104 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
30	186947975		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1977

30: Bygning 186947975: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.10.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	208
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	208
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

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

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	104	0	104	0	0	0
H01	4	104	0	104	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 2081 i GALNÅSMYRA BORETTSLAG (956293413), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 30.06.2026 13:16

Borettslag

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

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

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

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær/referent

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

Vedtak:

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 65
Totalt antall stemmeberettigede: 65

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Galnåsmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

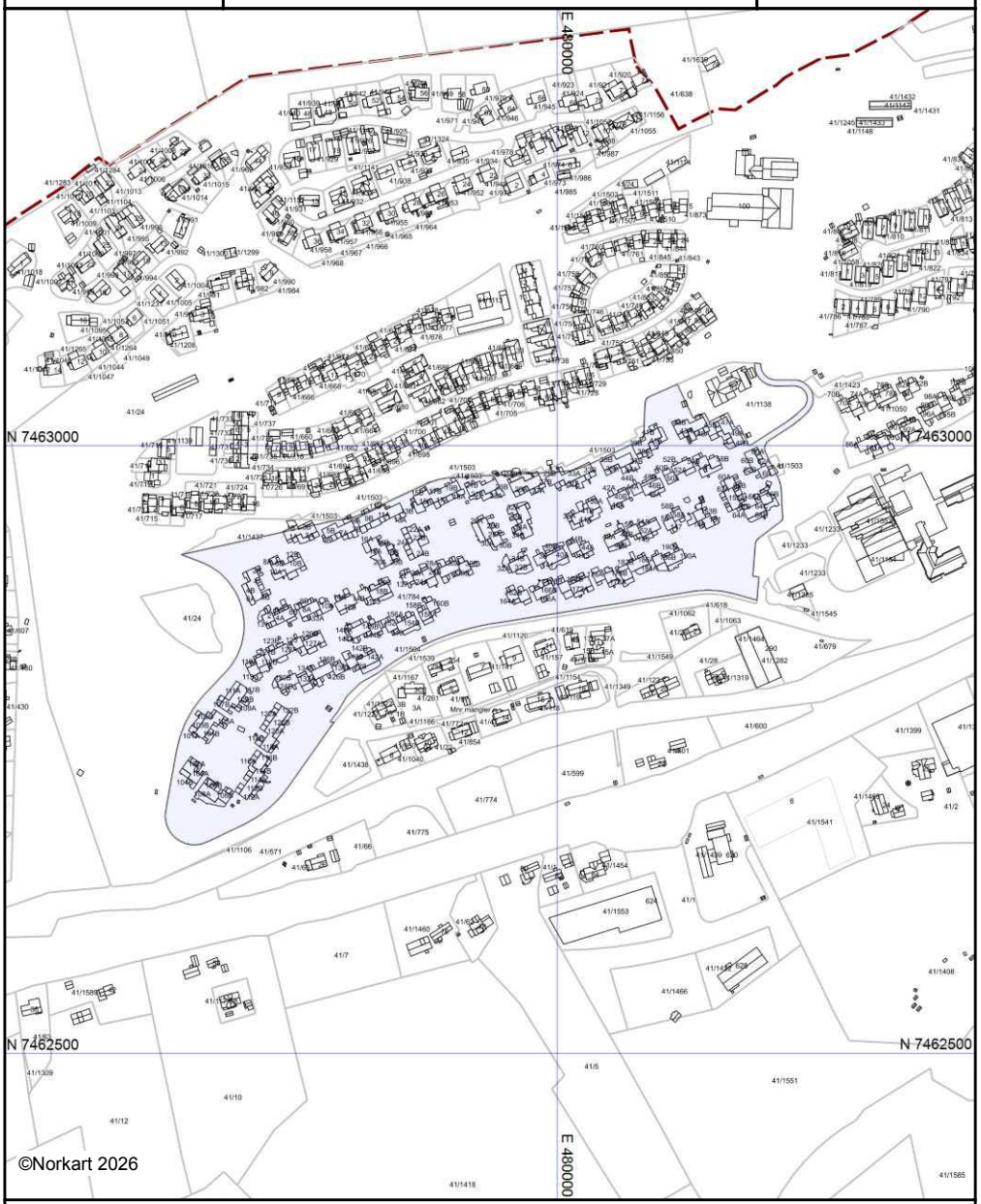
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/784
Adresse: Hunstadveien 104A
Dato: 30.06.2026
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.

Utskriftsdato: 30.06.2026

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 41/784//

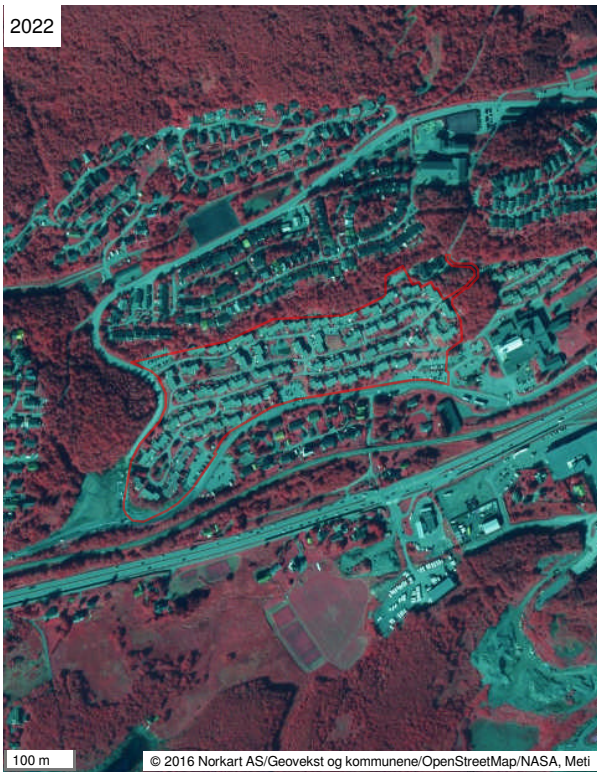


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg


2022
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vedlegg


2015
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vedlegg


2009
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2007
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2004
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vedlegg


2002
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1946
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2304_BEST1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HUNSTAD ØST

§ 1.

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

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

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

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

§ 2.

A. Eneboliger oppføres i 1 etasje. Rekkehus oppføres i 2 etasjer. Forretnings- og kultursenter kan utføres i inntil 4 etasjer hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for bakenforliggende areal. Gesimshøyden for 1 etasjes hus må ikke være over 4 meter. Høyden måles etter bygningsrådets nærmere bestemmelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Overkant grunnmur fastlegges av bygningsrådet når vegprofilet foreligger.

B. Sokkeletasje kan innredes hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av byggeforskriftene. Gesimshøyden for 1 etasjes hus må i tilfelle ikke overstige 6,5 meter.

C. Husene skal ha god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggeflukt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 3.

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

§ 4.

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

2304-BEST 2

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

§ 5.

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

§ 6.

Oppføring av forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

Stadfestet den 10.10 1972

MILJØVERNDEPARTEMENTET

2305_BEST 1.

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

§ 1.

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

§ 2.

Byggeområder for konsentrert bebyggelse.

a) Boligene kan oppføres med etasjeantall som vist på planen. Maks. 2 etg.+sokkeletasje hvor forholdene tilsier dette. Utvendige boder skal være i 1 etg.

b) Garasjeanlegg og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg for hele bebyggelsen.

c) Antenneanlegg for radio og TV skal utføres som fellesanlegg og godkjennes av bygningsrådet.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert situasjonsplan for naturlig avgrensede områder, kotesatt og med terrengbehandling for lekeplasser etc. angitt på planen.

e) Utnyttelsesgraden for området sett under ett skal ikke overskride U: 0,4.

§ 3

Byggeområde for frittliggende bolighus.

a) Bebyggelsen skal oppføres etter en samlet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

b) Bebyggelsen skal oppføres i en etasje pluss eventuell sokkeletasje der terrenget tilsier dette. Utnyttelsesgraden skal være maks. U: 0,15.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialval

§ 4.

Byggeområder for offentlige bygninger.

a) Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje og være tilpasset den omkringliggende bebyggelse med hensyn til materialer og utforming. Beplantninger, omfang og utførelser av innhegninger etc. skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U: 0,2.

§ 5.

Byggeområder for garasjeanlegg.

a) Områdene skal bebygges med parkeringshus i 1 etg. pluss 2 sokkeletasjer.

b) Garasjeanleggene og parkeringsplassene skal gi plass til 1,3 bilplass pr. boenhet. Med boenhet forestås også hybelleiligheter.

c) I ett eller flere av parkeringshusene kan innredes et mindre areal for kioskbutikk eller lignende. Det forutsettes at arealet legges slik at man slipper å krysse kjørerampen fra gangvegen. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er generende for de omkringboende.

§ 6.

Trafikkområde.

a) Kjørebare gang- og sykkelveier anlegges som vist på planen i minimum 3,0 m bredde. Maksimal stigning skal være 1:8 og minimum kurvradier 12,0 m.

b) Ved busstoppstedene tillates oppført venteskur. Disse skal harmonere med den øvrige bebyggelse med hensyn til materialer, form og farge. Kjøreramper og avkjørsler i forbindelse med parkeringsanlegg skal i størst mulig utstrekning ligge på terrengnivå.

§ 7.

Fellesareal. (Kvartalslekeplasser og sandkasseplasser).

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

2305 - BEST 3

§ 8.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og en enhetlig og harmonisk utførelse.

b) Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Lévegger og skjermer i forbindelse med boligutnyttelsen er vist på planen. Disse har til formål å beskytte mot vind og innkikk. Høyde, utforming og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

e) Avkjørsler fra felles parkeringsanlegg skal være oversiktlig og trafikksikker.

f) Forhagen og fellesareal bør straks etter at byggene er ferdig, gis en tiltalende utforming og ferdigbehandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Eksisterende vegetasjon og senere beplantning må dog ikke virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 9. desember 1974.

Ole S. Aavatsmark.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Erik Dahl
utb.avd.

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Yulia Svistunova

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 59
Totalt antall stemmeberettigede: 59

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

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

Styret har i møte 13.10.2025 besluttet å flytte borettslagets eksisterende lån fra Nordea til Danske Bank.
Årsaken er at Danske Bank tilbyr bedre rentevilkår (Nibor 3 mnd + 0,54).

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

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

Vedtak:

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtatt med 2/3 flertall:

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

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

3. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen

Vedtak:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Galnåsmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Bodø kommune

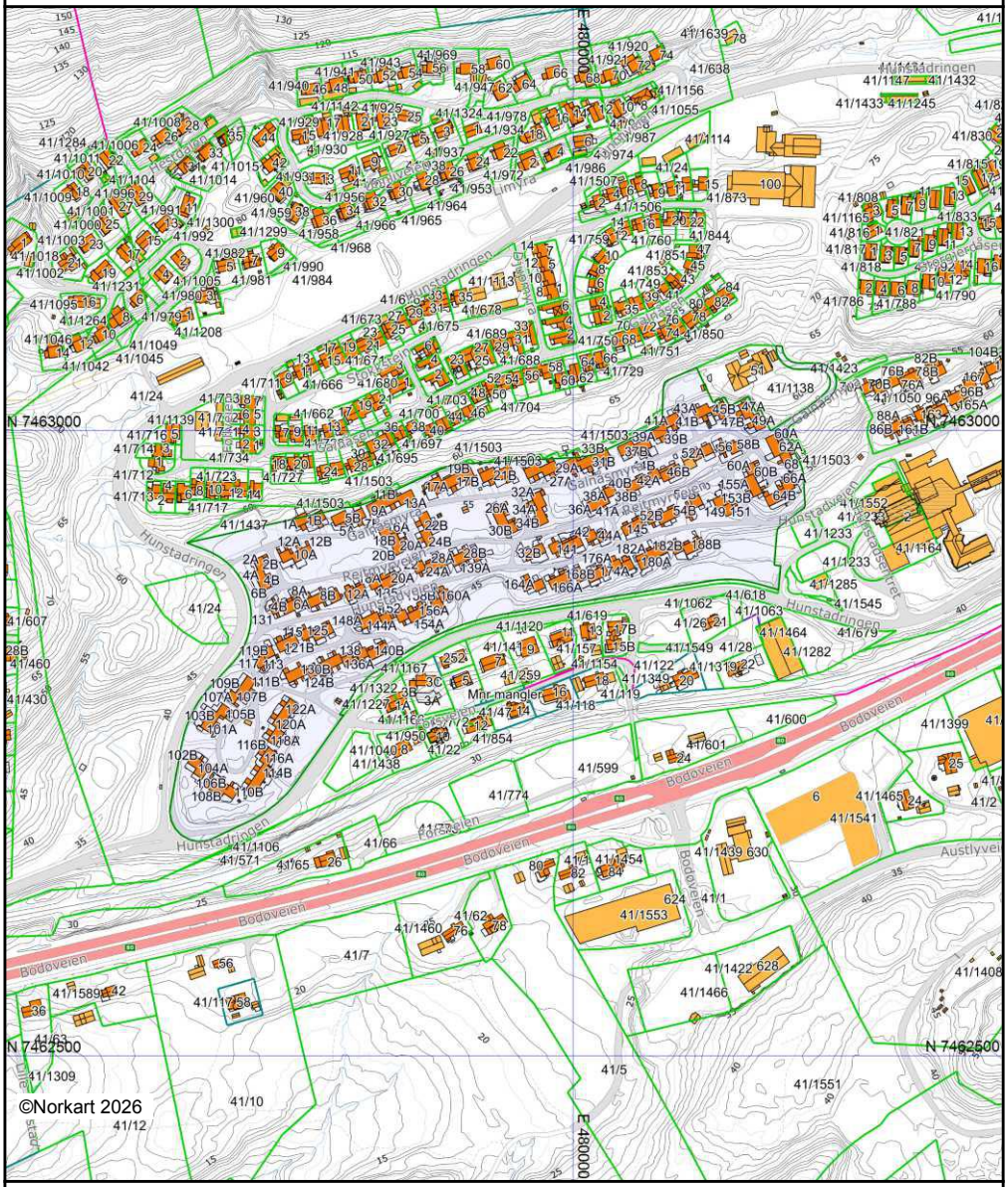
Grunnkart

Eiendom: 41/784
Adresse: Hunstadveien 104A
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

418_BEST 1

Jnr.:E:BP002379.687

BODØ KOMMUNE

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

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

Vedtatt i Bodø bystyre i møte den 7. mai 1987

under K.sak nr. 37/87

Torunn Sandhaug

formannskapssekretær

Paragraf 1

BEBYGGELSESPLANER

a) Det regulerte området er på planene vist med reguleringsgrense.

b) Utbygging av området eller oppføring av bygninger skal skje etter tomtedelings- og detaljerte bebyggelsesplaner for naturlige avgrensede områder godkjent eller utarbeidet av bygningsrådet.

c) Planene skal vise bygningenes plassering, etasjetall, høyde, takform, interne trafikksystem, garasje- og parkeringsløsninger, sandkasseplasser, ballsletter, transformatorkiosker, televerkets koblingsskap og telefonkiosker, framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger, vegetasjon som skal bevares, felles avkjørsel og annet felles areal som ikke er vist på reguleringsplanen, men som er nødvendig for at de enkelte områder skal kunne funksjonere slik som forutsatt i reguleringsplanen.

d) For konsentrert småhusbebyggelse skal planen vise de husfasader som av hensynet til innsyn ikke skal ha vinduer.

e) Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplanene suppleres med terrengprofiler og fasadeoppriss.

f) På boligtomt kan tillates mindre næringsvirksomhet dersom det ikke gir ulemper for tilstøtende områder.

2418_BEST 2

Paragraf 2

OMRÅDER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Gesims- og mønehøyde for 1 og 2 etg. må ikke overstige henholdsvis 4 m og 6 m samt 7 og 9 m. Høyden måles fra laveste planert terrengnivå langs grunnmuren. Max etasjetall er påført reguleringsplankartet.

b) Grunnflaten for bygningene på hver tomt skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

c) Bygningene kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m forutsatt at brannsikringen er i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Paragraf 3

OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE ELLER BOLIGBLOKKER

a) Bebyggelsen kan føres opp inntil det etasjetall som er vist på planen.

b) Grunnflaten for bygningene på hver tomt skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

Paragraf 4

SPESIALOMRÅDET. BOLIGHUS MED KULTURHISTORISK VERDI. (HUNSTADGÅRDEN)

a) Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet skal ved istandsetting beholde bygningenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming samt materialvalg.

b) Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Paragraf 5

OMRÅDET FOR OFFENTLIG FORMÅL

a) Bebyggelsen kan oppføres i 3 etg.

b) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

2418-BEST 3

Paragraf 6

FORREININGSFORMÅL

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etg.

b) 2. og 3. etg. kan benyttes til boliger.

c) Bygningenes grunnflate må ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er skrevet på planen.

Paragraf 7

OMRÅDE FOR INDUSTRI/SERVICE

a) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 8 m til gesims og 9 m til møne.

b) Bygningenes grunnflate skal ikke overstige den angitte prosent av netto tomt som er påført planen.

c) Hvor industriareal grenser mot boligareal bør det plantes langs grensen for skjerming, eller oppføres et pent gjerde.

d) For indsutriområde/serviceområde 1 skal ingen bygning oppføres med fasadelengde over 25 m uten sprang i fasaden, eller med gavelbredde over 10 m. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 1/2° og 30°, fortrinnsvis 30°.

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

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

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

e) Virksomheter som etter bygningsrådets vurdering antas å virke sjenerende på omgivelsene, kan forbys.

f) Boligenheter tillates ikke oppført. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.

g) Utvendig lagring tillates mot at dette skjules bak et pent tett gjerde.

418_BEST 4

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

Paragraf 8

LANDBRUKSOMRÅDE:

Området kan benyttes til gartneri og evt. gartneriutsalg.

Paragraf 9

TRAFIKKOMRÅDER, BÅTHAVN

a) Sjøhusene skal plasseres som vist på planen.

b) Sjøhusene skal oppføres i henhold til vedlagt tegning. Størrelsen skal være 3 m eller 3,5 m bred og 6 m eller 7 m lang.

c) Det kan anlegges moloer, steinsjeteer, båtopptrekk, veier og foretas oppfyllingsarbeider som vist i planen.

d) Det kreves 1 parkeringsplass for hver 2. båtplass.

Paragraf 10

FRIOMRÅDER

a) Det kan opparbeides lekeplasser for småbarn hvor en finner det praktisk og behovet er tilstede.

b) Større eller mindre ballplasser samt idrettsanlegg kan anlegges der de er vist på planen.

c) Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har sammenheng med bruk av friområdet eller anleggene i friområet.

d) Det kan anlegges parkeringsplasser ved idrettsanlegget og badebassenget syd for Hunstadbrukta etter anleggets behov.

Paragraf 11

STØYOMRÅDE

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

1 - BEST 5

Paragraf 12

UTBYGGINGSREKKEFØLGE AV KRYSS

a) Krysset på RV80, ved Hunstadbrua, skal være ferdig utbygget ved start av etappe 2 i henhold til vedtatt utbyggingsprogram for Hunstad.

b) Krysset i vest, ved Forsveien, skal være ferdig utbygget ved start av etappe 3 i henhold til vedtatt utbyggingsprogram for Hunstad.

Paragraf 13

FELLES BESTEMMELSER

a) Byningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Gjerdes utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f) Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovginingen og bygningsvedtektene for kommunen.

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

2.314.00 Bilag 3.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTEROMRÅDE HUNSTAD ØST.
VEDTATT AV BODØ KOMMUNESTYRE I MØTE 20. SEPTEMBER 1977, K.SAK 127/77.

§ 1.

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

§ 2.

Byggeområder for konsentrert boligbebyggelse.

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

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

Bygningshøyde og viktige terrengnivå skal cotesettes.

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

b) Antenneanlegg for radio og TV skal utføres som fellesanlegg og godkjennes av bygningsrådet.

c) Maksimal utnyttelsesgrad for områdene skal være som påført planen. Antall boenheter skal ikke overskride 44.

d) Bygningsrådet kan tillate at biloppstillingsplasser overbygges etter samlet plan for naturlig avgrensede området.

§ 3.

Byggeområde for offentlige bygninger.

a) Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall og gesimshøyde som vist på planen. Maks. 2 etasjer + kjeller. Daginstitusjon i 1 etasje.

b) Dalsøkket (Nedre skolegård) tilknyttet friområdet i øst skal gis en parkmessig behandling, skolehage e.l. Særlig gjelder dette et 10 m bredt belte langs vei 603. hvor beplantning etc. skal ha som formål å hindre trafikk og danne en skjerm mot boligbebyggelsen.

c) Evt. innhegninger etc. skal godkjennes av bygningsrådet.

~~d) Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige U: 0,3~~

§ 4.

Byggeområder for forretningsbebyggelse:

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

b) Bygningsrådet kan forby lysreklamer, skilt etc. som etter rådets skjønn er skjemmende eller til sjenanse for de omkringboende.

c) Samlet utnyttelsesgrad for hvert felt skal ikke overstige U: 0,7.

d) Areal regulert til forretningsformål kan deles i tomter etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 5.

Trafikkområder.

a) Kjørbare gang-/sykkelveier anlegges som vist på planen med fast veidekke i min. 3 m bredde. Maksimal stigning skal være 1: 8 og min. kurveradier 10 m. Regulert bredde på gangveiene skal være 6,0 m.

b) Ved busslommen tillates oppført venteskur. Dette skal harmonere med den øvrige bebyggelse m.h.t. materialer, form og farge.

c) Kjøreramper og avkjørsler i forbindelse med parkeringsplasser skal i størst mulig utstrekning ligge på terrengnivå med tanke på sikt og trafikksikkerhet.

d) Ved anlegg av parkeringslommer skal det sørges for tilstrekkelig rom for evt. lagring av snø i umiddelbar nærhet.

§ 6.

Friområder

a) Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Nyplanting skal ha som formål å bedre lokalklimaet i området.

b) Området kan utstyres med lekeinnretninger der disse ikke er til skade for vegetasjonen. Nyplantinger bør inngjerdes.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utførelse i forhold til den øvrige bebyggelse i området og en god form og materialbehandling.

b) Det må ikke foretas beplantninger som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende eller nedsetter trafikksikkerheten i området.

c) Forhager og øvrige arealer må snarest mulig etter at bygge-arbeidet er avsluttet gis en tiltalende utforming og ferdig-behandling. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig utstrekning. Hverken denne eller senere beplantninger får imidlertid være til sjenanse for naboer eller den offentlige ferdsel.

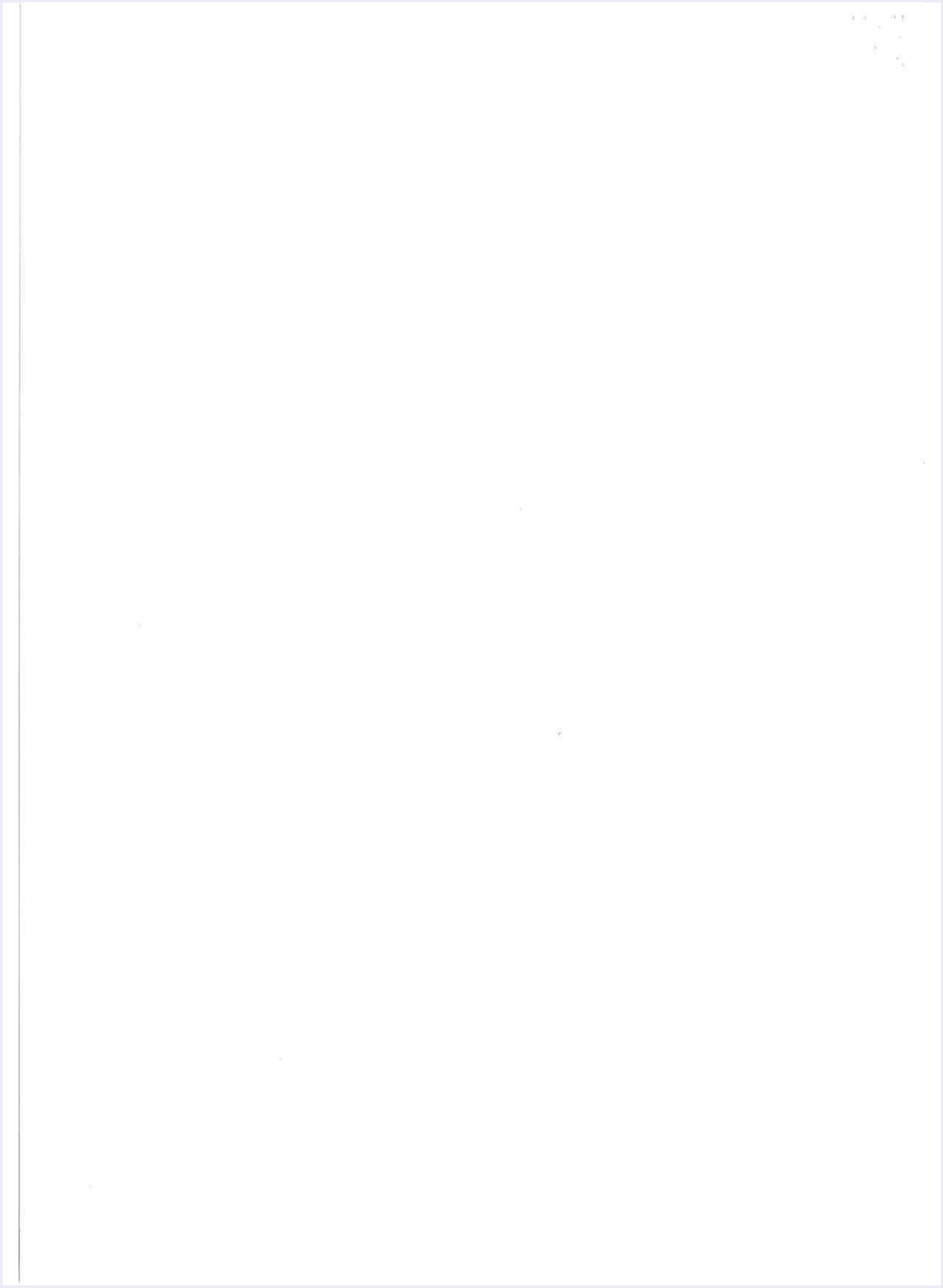
d) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

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

Ole S. Aavatsmark.

Erik Dahl.

Vedlegg



2.314.00 Bilag 3.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTEROMRÅDE HUNSTAD ØST.
VEDTATT AV BODØ KOMMUNESTYRE I MØTE 20. SEPTEMBER 1977, K.SAK 127/77.

§ 1.

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

§ 2.

Byggeområder for konsentrert boligbebyggelse.

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

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

Bygningshøyde og viktige terrengnivå skal cotesettes.

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

b) Antenneanlegg for radio og TV skal utføres som fellesanlegg og godkjennes av bygningsrådet.

c) Maksimal utnyttelsesgrad for områdene skal være som påført planen. Antall boenheter skal ikke overskride 44.

d) Bygningsrådet kan tillate at biloppstillingsplasser overbygges etter samlet plan for naturlig avgrensede området.

§ 3.

Byggeområde for offentlige bygninger.

a) Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall og gesimshøyde som vist på planen. Maks. 2 etasjer + kjeller. Daginstitusjon i 1 etasje.

b) Dalsøkket (Nedre skolegård) tilknyttet friområdet i øst skal gis en parkmessig behandling, skolehage e.l. Særlig gjelder dette et 10 m bredt belte langs vei 603. hvor beplantning etc. skal ha som formål å hindre trafikk og danne en skjerm mot boligbebyggelsen.

c) Evt. innhegninger etc. skal godkjennes av bygningsrådet.

~~d) Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige U: 0,3~~

§ 4.

Byggeområder for forretningsbebyggelse:

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

b) Bygningsrådet kan forby lysreklamer, skilt etc. som etter rådets skjønn er skjemmende eller til sjenanse for de omkringboende.

c) Samlet utnyttelsesgrad for hvert felt skal ikke overstige U: 0,7.

d) Areal regulert til forretningsformål kan deles i tomter etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 5.

Trafikkområder.

a) Kjørbare gang-/sykkelveier anlegges som vist på planen med fast veidekke i min. 3 m bredde. Maksimal stigning skal være 1: 8 og min. kurveradier 10 m. Regulert bredde på gangveiene skal være 6,0 m.

b) Ved busslommen tillates oppført venteskur. Dette skal harmonere med den øvrige bebyggelse m.h.t. materialer, form og farge.

c) Kjøreramper og avkjørsler i forbindelse med parkeringsplasser skal i størst mulig utstrekning ligge på terrengnivå med tanke på sikt og trafikksikkerhet.

d) Ved anlegg av parkeringslommer skal det sørges for tilstrekkelig rom for evt. lagring av snø i umiddelbar nærhet.

§ 6.

Friområder

a) Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Nyplanting skal ha som formål å bedre lokalklimaet i området.

b) Området kan utstyres med lekeinnretninger der disse ikke er til skade for vegetasjonen. Nyplantinger bør inngjerdes.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utførelse i forhold til den øvrige bebyggelse i området og en god form og materialbehandling.

b) Det må ikke foretas beplantninger som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende eller nedsetter trafikksikkerheten i området.

c) Forhager og øvrige arealer må snarest mulig etter at bygge-arbeidet er avsluttet gis en tiltalende utforming og ferdig-behandling. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig utstrekning. Hverken denne eller senere beplantninger får imidlertid være til sjenanse for naboer eller den offentlige ferdsel.

d) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

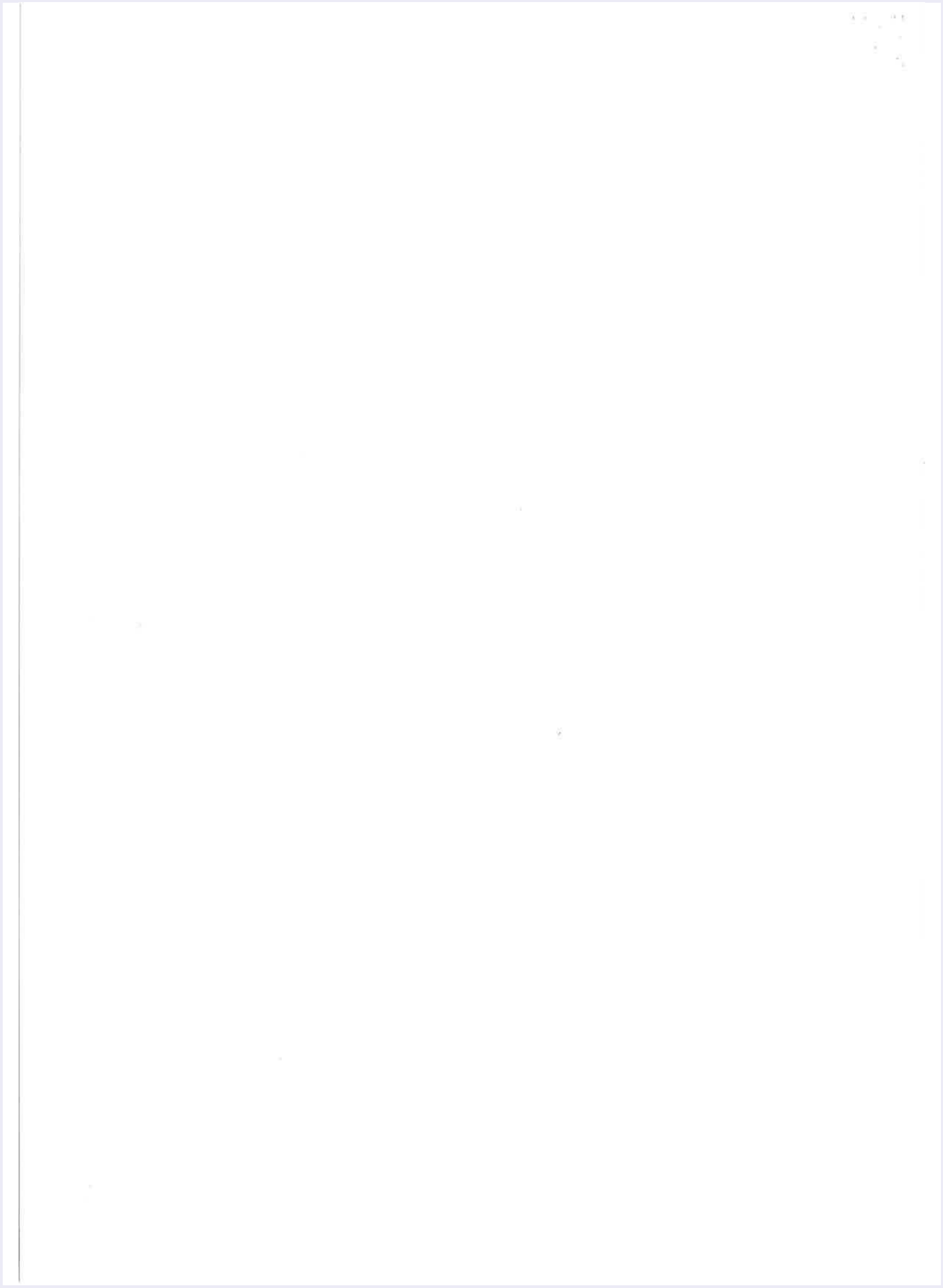
Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 28. oktober 1977.

Ole S. Aavatsmark.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Erik Dahl.

Vedlegg



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Galnåsmyra Borettslag

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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



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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260292 / Sander Moe, tlf. 907 44 481
Hunstadveien 104 A, 8022 Bodø
Andelsnr. 2081 i GALNÅSMYRA BORETTSLAG, org.nr. 956293413, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig

907 44 481
sander.moe@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no