

Velkommen til

Hunstadveien 134 B, 8022 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hunstadveien 134 B
8022 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 050 000,-	**BRA/BRA-i**	69 / 69 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 051 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	164 023,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 215 113,-	**Byggeår**	1977
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 285,-		

Energimerke F

Velkommen til Hunstadveien 134B - en lys og innbydende andelsleilighet i et populært boområde. Leiligheten har fin planløsning og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og boder. Her får du moderne kjøkken og baderom, romslig terrasse og arealeffektiv planløsning. Parkering på felles parkeringsplass.

Boligen er beliggende på Øvre Hunstad, ca. 10 km unna Bodø sentrum. Her bor du i byens største borettslag, i et populært boområde med kort vei til det meste. Til området er det barne- og ungdomsskole, barnehage og dagligvare. Flere fasiliteter i tilliggende områder som Nord Universitet, fotballbane, idrettshall, svømmehall mm. Enkel tilgang til tur- og utmarksområder som lysløype og Hunstadtoppen. Bussholdeplass like ved borettslaget kun 2 minutts gange, med hyppige avganger.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hunstadveien 134 B, 8022 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 1899 i Galnåsmyra Borettslag, org.nr. 956293413, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 214 023,-
Prisantydning	kr	3 050 000,-
Andel fellesgjeld	kr	164 023,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 215 113,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 221 313,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
Egenandel på kr 4 000,- (kr 5 000,- ved Pluss dekning).
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 200,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 285,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie/felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, kommunale avgifter, renter/avdrag lån, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Drift/vedlikehold kr 3 987,-
Alarm Basis kr. 298,-

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 64 756 836,- pr 27-02-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 60308118862, Nordea Bank AS (publ) filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2025: 5.28% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 27.02.2025: 64 756 836
Andel av saldo: 164 023
Første termin/første avdrag: 31.03.2024 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente

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

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

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. 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
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: 69 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje | 69m²

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
Biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er installert el-billader på fellesparkeringen.

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

Felles tomt for borettslaget.
Adkomst til eiendommen med interne veier for korte av og påstigninger. Parkering for øvrig på stor felles asfaltert parkeringsplass.
Tomten er lett skrånende og opparbeidet med terrasse/platt på forsiden av boligen med tilknyttet utebod.

Byggeår
1977 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje:
BRA-I 69m²: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad.
BRA-E | 5m²: Bod.

I tillegg medfølger utvendig bod på ca 5 m², som ikke er medtatt i arealberegningen.

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 fremkommer av denne oppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår som lys og velholdt.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Ikea montert i 2016. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Aquaguard er etablert under vask. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Bad:
Badet har flislagte overflater med varmekabler i gulv. Det er plastsluk og synlig smøremembran. Badet inneholder veggmontert WC, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt servant. Ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Laminat, strier og malte himlingsplater. Fliser i entre.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Boligens innvendig dører er fyllingsdører og formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran plassert under vask. Deler av kobberrør er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern.
Deler av avløpsrør er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

Varmtvannstank:
Ca 120 liter varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.
Produsert 2013. Det er montert vannlekkasjesensor rundt VVB.

Elektrisk anlegg:
50A hovedsikring, fordelt på 9 kurser, primært 10, 16 og 20A
automatsikringer. Hovedinntak er skrusikringer.

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

TG2 – Utvendig:
Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag i plast og sink/metall. Det er ikke målt fall på takrennene. Jevnlig rengjøring i takrenner er å betrakte som jevnlig vedlikehold.

Veggkonstruksjon
Bindingsverk i treverk, isolert etter datidens standard og byggeskikk, Liggende bordkledning.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere av vinduene er byttet i nyere tid. Vinduer er borrettslaget ansvar å bytte ved behov.
Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc. Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert under vask. Deler av kobberrør er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av støpejern. Deler av avløpsrør er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Elektriske anlegg
50A hovedsikring, fordelt på 9 kurser, primært 10, 16 og 20A automatsikringer. Hovedinntak er skrusikringer. Delvis skjult og åpent el-anlegg. Elektriker har gjort diverse arbeider på bad og kjøkken i 2015. Det ble framvist dokumentasjon på utført arbeid.

TG2 – Innvendig:
Overflater: Generell standard:
Gulv: Fliser og laminat. Vegg: Malte strier/betongvegger
Tak: Malte himlingsplater Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Overflater Gulv
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Topp membran i i dørterskel er målt cirka 20mm fra toppen av slukrist. Fall til sluk.

1.etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig smøremembran. Tidligere eier har smurt smøremembran selv. Undertegnende ble tilsendt bilder av smurningen underveis, det ble lagt smøremembran med mansjetter rundt rørgjennomføringer ihht til monteringsanvisninger.

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taktekking byttet for noen år siden i følge en tidligere eier. Taket er tekket med sarnafil eller lignende produkt, det ble besiktet fra bakkenivå med de begrensningene som medfølger.

Veggkonstruksjon: Bindingsverk i treverk, isolert etter datidens standard og byggeskikk, Liggende bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Flere av vinduene er byttet i nyere tid. Vinduer er borrettslaget ansvar å bytte ved behov.

Dører: Ytterdør i solid treverk med glassfelt. Ytterdør er nylig byttet.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Boligen er beliggende på Øvre Hunstad, ca. 10 km unna Bodø sentrum. Her bor du i byens største borettslag, i et populært boområde med kort vei til det meste. Til området er det barne- og ungdomsskole, barnehage og dagligvare. Flere fasiliteter i tilliggende områder som Nord Universitet, fotballbane, idrettshall, svømmehall mm. Enkel tilgang til tur- og utmarksområder som lysløype og Hunstadtoppen. Bussholdeplass like ved borettslaget.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at varmlufts funksjon vifte stekeovn ikke virker.

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Boligen har ferdigattest datert 27.04.1979. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner, samt varmekabler på bad.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til bla. boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID KPA2022. Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan for Galnåsmyra, Hunstad øst, datert 09.12.1974.

Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette reguleringsplan med kart kan forelegges ved henvendelse til megler.

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
Skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin kalkulator. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 727 566,- for 2023

Andel felles formue
kr 55 720,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

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

Eier
Hogne Nordnes Svendsgård

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 382697
Dato: 29.05.2009
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 6255

Dato: 26.05.2003
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 6636
Dato: 04.06.2003
Registrering av grunn

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

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

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

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

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

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101129
Dato: 20.02.1976
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
Iht vedtekter/husordningsregler er det forbud om dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 30 000 (inkl. mva).
Løfting av Finn-annonse / re-publisering kr 5 980,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 16.09.2024
Selgers egenerklæring, datert 20.09.2024
Husordensregler, datert 19.04.2016
Boliginformasjon NOB, datert 09.09.2024
Energiattest, datert 16.09.2024
Vedtekter, datert 20.06.2023
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023 og 2024
Protokoller fra årsmøte 2023 og 2024
Bygningstegninger, datert 18.08.1983
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert 27.04.1979
Matrikkelrapport, datert 09.09.2024
Grunnkart
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
E-post: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

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


In my life






In my life




GRUNDIG


09:25












SAMSUNG










134B
136A






136A





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Leilighet
Hunstadveien 134 B , 8022 BODØ
BODØ kommune
gnr. 41, bnr. 784
Andelsnummer 1899

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 12.09.2024 **Rapportdato:** 16.09.2024 **Oppdragsnr.:** 21592-1768 **Referansenummer:** EW4084

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen **Vår ref:**

F
ENERGIMERKE

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø og Mo i Rana, bestående av 14 dyktige ansatte. Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelsen, hvor vi kontrollerer utførelsen mot gjeldende standarder og utførelse.

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@byggcon.no
918 19 667

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Hunstadveien 134 B , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler rekkehusleilighet med arealer over 2 plan. Beskrevne leilighet beliggende i 1 etasje.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.Etasjeskille med betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning og steniplater. Takkonstruksjon med yttertekking av papp e.l.
Beskrevne bolig er oppført i 1977. Bygningen er 47 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.
Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

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

-Utvendig vedlikehold er borrettslaget ansvar, innmelding av avvik/vedlikeholdsønsker blir forløpende vurdert av borrettslaget.

Bad:
-Eier har smurt membran selv. TG2 gitt for å belyse om at det ikke er garanti på utført arbeid.

Ellers er TG2 gitt bygningsdeler som har passert over halvparten av forventet levealder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

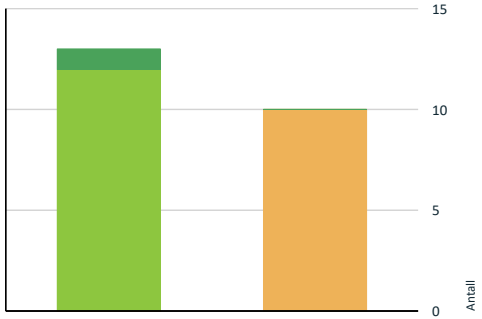
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Hunstadveien 134 B , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

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 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking byttet for noen år siden i følge en tidligere eier.
Taket er tekket med sarnafil eller lignende produkt, det ble besiktet fra bakkenivå med de begrensningene som medfølger.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og sink/metall.
Det er ikke målt fall på takrennene.
Jevnlig rengjøring i takrenner er å betrakte som jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i treverk, isolert etter datidens standard og byggeskikk, Liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Flere av vinduene er byttet i nyere tid.
Vinduer er borrettslaget ansvar å bytte ved behov.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Vinduer med TG2 på grunn av alder kan fremdeles være funksjonelle og brukes, men de vil kreve vedlikehold og reparasjon for å forhindre ytterligere forringelse og for å forlenge levetiden.

På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er ett umiddelbart behov.

Det kan ikke utelukkes punkterte og skadde vinduer, selv om dette ikke ble avdekket på befaringsdagen.

Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdør i solid treverk med glassfelt.
Ytterdør er nylig byttet.

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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Generell standard:

Gulv: Fliser og laminat

Hunstadveien 134 B , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Vegg: Malte strier/betongvegger

Tak: Malte himlingsplater

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Bom i flis i entre.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Fliser/flisfuger kan løsne over tid, det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men kan være påregnelig på ett senere tidspunkt ved fullstendig manglende limheft under flis.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt ett planavvik i stuen på 8mm

Noen generelle overflateavvik, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendig dører er fyllingsdører ogformpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Topp membran i i dørterskel er målt cirka 20mm fra toppen av slukrist.
Fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser/flisfuger kan løsne over tid, det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men kan være påregnelig på ett senere tidspunkt ved fullstendig manglende limheft under flis.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

Tidligere eier har smurt smøremembran selv. Undertegnende ble tilsendt bilder
av smurningen underveis, det ble lagt smøremembran med mansjetter rundt rørgjennomføringer iht til monteringsanvisninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tidligere eier har smurt membran selv med manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gitt for å belyse om at det ikke er garanti på utført arbeid



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

Hunstadveien 134 B , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken, 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

IKEA kjøkken fra 2016.
Hvite glatte kjøkkenfronter med glassfelt.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert stekeovn, platetopp.
Fliser over benkeplate og lysarmatur.
Aquaguard er etablert under vask.

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

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran plassert under vask.

Deler av kobberrør er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.
Deler av avløpsrør er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 liter varmtvannsbereder.
Plassert i kjøkkenbenk.
Produsert 2013.

Det er montert vannlekkasjesensor rundt VVB.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

50A hovedsikring, fordelt på 9 kurser, primært 10, 16 og 20A automatsikringer.
Hovedinntak er skrusikringer.
Delvis skjult og åpent el-anlegg.

Elektriker har gjort diverse arbeider på bad og kjøkken i 2015.
Det ble framvist dokumentasjon på utført arbeid.

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

Spørsmål til eier

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

Hunstadveien 134 B , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Deler av det elektriske anlegget ereldre, ved moderniseringer vill det være naturlig å modernisere el-anlegg etter behov.

Generell kommentar

Øvrig installasjon er for så vidt i god stand,
men vil nok ikke være egnet til en mer moderne bruk med tanke på kapasitet og holdbarhet på utstyr

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

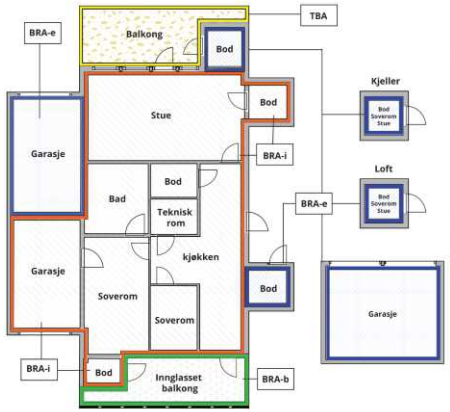
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hunstadveien 134 B , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	64	5		69	
SUM	**64**	**5**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Kjøkken , Gang	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. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	60	4

Kommentar

Leilighet — Arealet i uteboden er ikke tatt med i denne arealoppstillingen da det er adkomst via fellesarealer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Hunstadveien 134 B

Hjemmelshaver
Galnåsmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GALNÅSMYRA BORETTSLAG	956293413			Svendsgård Hogne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1899

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne BBL leilighet tilknyttet Galnåsmyra Borettslag - Beliggende i tilknytning til øvre Hunstad ca 10 km fra Bodø sentrum. Område utbygd med lavblokk i 2 og 3 etg tilknyttet borettslag. Trafikksvakt og rolig område. Barnevennlig med lekeplass i nærheten. God tilknytning til nærområdet med med korte avstand til barne- og ungdom skole, barnehage og dagligvare. Lett adkomst til tur og utmarksområder. Flere fasiliteter i tilliggende områder som fotballbane, idrettshall, svømmehall mm.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

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.
Parkering for øvrig på stor felles asfaltert parkeringsplass.
Tomten er lett skrånende og opparbeidet med terrasse/ platt på framsiden av boligen med tilknyttet utebod.
Eiendommen har normale lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

År
1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Hunstadveien 134 B , 8022 BODØ
Gnr 41 - Bnr 784
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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



Selgers egenerklæring

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

Hunstadveien 134 B,
8022 BODØ

- Utfylt av: Hogne Nordnes Svendsgård
- Utfylt dato: 20.09.2024 kl. 13:40
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2023

Fremtind

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Boligopplysninger:

Galnåsmyra Borettslag		**Vår ref.:**	56/109
Hunstadveien 134 B		**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8022 BODØ		**Eiere:**	Hogne Svendsgård
Organisasjonsnr:	956 293 413	**Andelsnr:**	1899

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 285**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	3 987
Tilleggsytelser:	Alarm Basis	298

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	164 023	Gjeld siste årsoppg.:	164 023
Klient ajourf. lån:	64 756 836	Klient gj. s. årsoppg.:	64 756 835

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308118862, Nordea Bank AS (publ) filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2025: 5.28% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 27.02.2025: 64 756 836
Andel av saldo: 164 023
Første termin/første avdrag: 31.03.2024 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Kjell-Arne Mathisen
Adresse:	Tennisveien 6
Postnr/-sted:	8008 BODØ
Telefon:	Mob.: +4790252051
E-post:	styret@galnaasmyra.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	164 023	Andre inntekter:	1 774
Annen formue:	55 720	Utgifter:	9 132		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	41 250
Andelsnr:	1899	Partialobligasjonsnr:	1899

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:	01.04.1977
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3

Galnåsmyra Borettslag
Hunstadveien 134 B
8022 BODØ

Vår ref.: 56/109
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Hogne Svendsgård

Organisasjonsnr: 956 293 413

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	60
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.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

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 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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Galnåsmyra Borettslag

Mandag 30.01.2023, kl. 18:00 Sted: Myrstua

Styret inviterer til ekstraordinær generalforsamling

Det er stilt krav om å avholde ekstraordinær generalforsamling.

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

Det oppfordres til god møtekultur med saklig engasjement.

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

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

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

Vel møtt!

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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

2. SAK FRA ANDELSEIERE - MISTILLIT TIL STYRELEDER

Følgende sak er meldt inn fra forslagstillerne:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar mistillit til styreleder.

Dersom flertall på denne saken må borettslaget velge ny styreleder.

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

3. VALG

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

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

Styret har i perioden bestått av:

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

3.1 VALG AV STYRELEDER

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

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

Andelseiers underskrift: _____

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i Galnåsmyra Borettslag

Tirsdag 20.06.2023, 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

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste foreslås godkjent.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar foreslås uendret kr 400 000.-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

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

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder, Kjell-Arne Mathisen - velges for 2 år
Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand - velges for 2 år
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik - velges for 2 år
Styremedlem, Elin Eide - velges for 1 år
Styremedlem, Yulia Svistunova - velges for 1 år
Styremedlem, Jan Bjerck-Pettersen - velges for 1 år
Varamedlem, Alexandre Logounov - velges for 1 år
Varamedlem, Gunvor Lisbeth Velle - velges for 1 år
Varamedlem, Håkon Johnsen - velges for 1 år
Varamedlem, Julie Rognmo Kristiansen - velges for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kjell-Arne Mathisen - på valg

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Yulia Svistunova - på valg
Styremedlem, Gunvor Lisbeth Velle - på valg
Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand - på valg
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik - på valg
Styremedlem, Alexandre Logounov - på valg

Det skal velges 4-5 styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Håkon Johnsen - på valg
Varamedlem, Jan Bjerck-Pettersen - på valg
Varamedlem, Julie Rognmo Kristiansen - på valg
Varamedlem, Elin Eide - på valg

Det skal velges 4-5 varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - TILFØYELSE TIL VEDTEKTENES PKT. 5-1 (2), ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Styret ønsker en tilføyelse til vedtektenes pkt. 5-1 (2)

Gammel ordlyd:

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.

Ny ordlyd:

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. **Andelseieren plikter å dekke utgiftene ved bytte til rør og rør støpt inn i betong. Andelseier plikter å dekke isolering av gulv og avretting ved bytte av gulv i første etasje mot grunn, der andelseier velger å oppgradere gulvet eller hindre knirk i flytende laminat- eller parkett gulv.**

Vedtak krever 2/3 flertall brl. § 7-11 (3)

6.2 SAK FRA STYRET - ENDRING AV VEDTEKTENES PKT 5-2 (3), BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Styret ønsker å endre vedtektenes pkt. 5-2 (3)

Gammel ordlyd:

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.

Ny ordlyd:

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 **"på tak"**, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedtak krever 2/3 flertall brl. § 7-11 (3)

6.3 SAK FRA STYRET - TILFØYELSE TIL VEDTEKTENES PKT. 8-1 (1), STYRET

Styret ønsker en tilføyelse til vedtektenes pkt. 8-1 (1)

Gammel ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-5 andre medlemmer med 4-5 varamedlemmer.

Ny ordlyd:

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.**

Vedtak krever 2/3 flertall brl. § 7-11 (3)

6.4 SAK FRA STYRET - ORIENTERING BYGGESAKER

Orientering vedrørende u-grad m.m. fremlegges på møtet.

7. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2023 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Rapport fra styret – «årsmelding»

Fra og med regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav til årsberetning for små foretak, herunder boligselskaper. Av informasjonshensyn anbefaler NBBL at boligselskapene likevel fortsetter å utarbeide årsberetning til intern bruk.

Rapporten gjelder for valgperioden mellom ordinær generalforsamling **2022 til 2023**

Om Galnåsmyra Borettslag

Galnåsmyra Borettslag er et stort borettslag med 304 leiligheter. Borettslaget ligger i et barnevennlig område. Galnåsmyra har tre store lekeplasser og fine fellesområder. Lekeplassene er nylig restaurert og oppgradert med nye lekeapparater. Borrettslaget organisasjonsnummer er 956 293 413. Nobl er forretningsfører.

Styret har etter ekstraordinær generalforsamling 30.01.2023 og 06.03.2023 bestått av: Styrets leder: Kjell Arne Mathisen. Styremedlem: Gunvor Lisbeth Velle, Knut Håvard Krokstrand, Yulia Svistunova, Inger-Louise Dølvik og Alexandre Logounov. Varamedlem: Håkon Johnsen, Jan Bjerck-Pettersen, Elin Eide og Julie Rognmo Kristiansen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Styret valgt 06.03.2023 hadde første styremøte 20.03.2023, deretter 27.03, 03.04, 24.04, 09.05, 15.05, 22.05 og 05.06.2023 vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 78 protokollerte saker har vært behandlet.

Tidligere styret, styreleder Kim André Slåttøy, Nina Øvregård og Johnny Kolve ble valgt i ordinær generalforsamling 21.04.2022. Hilde Robertsen og André Nordnes ble valgt i 2021 for 2 år. Johnny Kolve trakk seg fra styret pr. 31.05.2022. Kjell-Arne Mathisen ble valgt som styremedlem i ekstraordnær generalforsamling 10.11.2022. Styret hadde etter ordinær generalforsmaling første styremøte 26.04.2022, 24.05, 21.06, 18.08, 20.10, 17.11 15.12 og 12.01.2023, 8 styremøter hvor i alt 39 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Til kontoret i Myrstua er ny kopimaskin til kr 48.627,50 inkl. mva kjøpt inn, tillegg servicekostnader.
- Digital plattform, aktiv bruk av elektronisk kommunikasjon og utlegging av all relevant informasjon, avtaler, styremøter, regnskap, generalforsamling på hjemmesiden. Styret har vedtatt å kjøpe inn Microsoft 365. Videre planlegges dataverktøy for boligforvalting.
- Styret behandlet i møte den 18.08.2022 gjerde langs ny veien, hvilken utforming skal dette ha. Styret sjekker med tegnings grunnlag fra BK om hvilket gjerde som skal føres opp og høyden på dette. Og tar dialog med BK for dette. Går i dialog med beboere, for å høre med de hva som de ønsker. Vedtak: Styret sjekker med tegnings grunnlag fra BK om hvilket gjerde som skal føres opp og høyden på dette. Og tar dialog med BK for dette. Bodø kommune tilbød først tett vegg, noe styret avsto fra. Styret valgte deretter likevel 67 meter tett tregjerde. Tilbudet fra Roald Madsen den 21.10.2022 var kr 882.102 inkl. mva. Svarfrist satt til tirsdag 25.10.2022, da det vil bli montert flettverkgjerde. Tett vegg på 67 meter i ringen kom på kr 1.159.648 inkl. mva. Det nye styret har henstilt til Bodø kommune å vurderer om borettslaget får refundert penger som Bodø kommune har spart på flettverkgjerde. Styret meldte til Roald Madsen AS at Beboere ønsker støyskjerm foran andeler i Galnåsmyra 2-6. Entreprenøren meldte til det ny styret, «Har fått med meg at det er blitt gjennomført et styreskifte i borettslaget. Det gamle styret bestilte støyvegg opp langs Hunstadringen. Er dette noe som fortsatt skal utføres?» Styret fikk anledning å avbestille ett arbeid til kr 780.010 ink. mva.



- Styret behandlet i møte den 20.10.2022 om Bodø Kommune har hatt lekeplass kontroll, der kom det fram avvik som må utbedres, og det kom også fram at det er enkelte apparat som er utdatert og morkner opp, fått tilbud på dette fra Anleggsgartnermester Svein Erik Johansen AS pålydende 1 045 382,40. Forslag til vedtak: Vedtas, utbedring iverksettes. Styret bestiller hvert år fra Bodø kommune lekeplasskontroll.

- Tidligere styre inngikk avtale i 2021 om avståelse av grunneiendom til Bodø kommune, mot blant annet etablering av 5 nye parkeringsplasser og el lading for 4 elbiler. Elbilladingen er på plass, men ikke nye parkeringsplasser. Styret har inngått avtale med Charge 365 om å levere betalinsløsning. Pris pr. kwt. er satt til kr 2.

- Behandling av flere forsikringssaker.

- Diverse vedlikehold. Bytte av vinduer, vedlikeholdt av boder, mv. Styret har kjøpt inn Drygolin Nordic Extrem, hvit og grålaming.

- Styret har innhentet tillatelse fra Bodø kommune for nedsetting av 6 kontainere ved 3 avfallsanlegg for plast og glass/metall. Anbudsprosessen er avholdt av styret. Tuv Transport AS er tildelt oppdraget. Kostnaden er tilsammen kr 1.186.812,50.



- Styret har vedtatt at prosjektet om rehabilitering av fasader (Cembrit plater) vinduer mv., fremlagt av Nobl, avsluttes av borettslaget. Det er brukt ca. 500.000 inkl. mva. til Nobl v/tekniske tjeneste, herunder utgifter til Norconsult for arkitekt, fargekonsept for kr. 95.000 inkl. mva.

- Utbedring av vegg til leilighet i ringen. Prosjektet danne grunnlag for videre vedlikehold, da styret (byggherre) ved innleid rådgiver, akstmann Torgeir Håvardsen ved Takst-Team Bodø som styret har engasjert, beregner mengde og registrerer eksisterende og foreslår nye produkter for gjenoppbygging av vegg, med vinduer og dører.
- Takstmann Torgeir Håvardsen ved Takst-Team Bodø engasjeres for å verifisere foreslåtte metode av Nobl. Prosjektet danner grunnlag for vedlikehold av bygningsvegger og uteboder. Takstmann Torgeir Håvardsen ved Takst-Team Bodø utarbeider en rapport for tilstand, materiell, mengdeberegning og utgifter for vedlikeholdet.

- Med bakgrunn i at tidligere styret påbegynte arbeidet med å innhente flere tilbud for utførelse av forretningsførsel og boligforvaltning, har nåværene styre arbiedet videre med det.

- Jobbet for å holde kostnader nede og å ha en stabil og god økonomi, som har resultert i at felleskostnader fremdeles ikke er økt.

- Sendt søknad til Bodø kommue om "rydding av skogbelte mellom Galnåsen og borettslaget", hvorvi dessverre ikke har fått svar på. Fellingstillatelse av trær er gitt nede ved Bodø kommune sitt areal ved parkeringsplass C2.

- Styret har sendt ut e-post til nye andelseiere med velkomsthilsen og link til aktuelle nettsteder.

- Styret har engasjert Ingeniør Ravn Hunstad AS v/Bjarne Hunstad for felling av 2 store gran og stubbfresing, samt trimming av selja overfor parkeringplass B. Styret har ryddet selje ved gammel levegg i ringen, Hunstadveien 105, og betalt for flishugging til Silvanord AS v/Simen Friis Strømsvik.

- Styret finner at verkstedet kan benyttes til andre formål. Styret kommer tilbake til plan for opprydding og mulig bruk.

- Fått godkjent plassering av pakkeboks fra posten på parkeringsplass B mot murvegg ved trappa.

- Styret bevilger 10.000kr til sosiale aktiviteter for å komme i gang. Styret får mottatt en handlingsplan og regnskap fra gruppa. Sosialkomiteen har bidratt til sosialt tilstelning under dugnaden i mai d.å. og arrangement i Myrstua.

- Myrsnipa utgis digitalt, første med informasjon for utgangen av mars 2023.

Siste periode har det vært mange individuelle saker og henvendelser. Styretelefonen har vært benyttet til utsendelse av meldinger på mobil. Det har vært et stort etterslep av henvendelser, som har ført til at styret har hatt stor arbeidsmengde.

HMS-arbeid:

- Ivaretatt brannsikkerehet ved videreføring av avtale med Verisure. Andelseierne er gitt valg om anskaffelse av vedlikeholdsfrie røykvarslere, elektronisk lås som fjernstyres ved brann/innbruddsikring.
- Eltilsyn i Myrstua. Avdekt avvik til internkontrollsystemet som er ivaretatt av styret.
- Igangsatt valg av nytt dataverktøy for boligforvaltning.

Styrets planer fremover

- Planlegge og gjennomføre vår og sommerdugnader
- Etablere driftsavtale for vintervedlikehold, alternativ til Bodø Markise & Persiennefabrikk.
- Etablere en mer tilpasset vedlikeholdsplan for borettslaget, som har gurnnlag i en tilstandsvurdering av bygningene. Tilse en riktig rekkefølge av vedlikehold, hensyntar boutgiftene og minimerer økning av felleslånet.
- Finansieringsløsning for utvidelse av elbilladere i parkeringsplass C1 og øvrige plasser.
- Avslutte avtalen med Bodø kommune angående parkeringsplasser som gjenytelse til avståelse av grunneiendom.
- Effektivisere forretningsdriften og boligforvaltningen.

Forsikringsavtale

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

Info fra sosialkomiteen

Høsten 2022 startet man opp igjen med sosiale treffpunkt og aktiviteter for beboerne i borettslaget. Sosialkomiteen har mottatt gode innspill fra beboerne, og tar gjerne imot flere.

Mange av aktivitetene foregår i felleslokalene våre, Myrstua. I Myrstua har flere av Bodø/Glimts Europacamper blitt vist på storskjerm. Signal har sponset popcorn, juice og filmleie til kino for barn og unge. Det har blitt arrangert ettermiddagskafé og gjenbruksdager. Under årets vårdugnad ble det servert varm og kald drikke, kjeks og nystekte vafler. Høstens quiz for voksne ble avlyst på grunn av sykdom. Vi planlegger ny høstquiz, Halloween-fest for barn, flere kaféstunder – både formiddag og ettermiddag, gjenbruksdager, julearrangement og Glimt-kamper på storskjerm (da må kampen være tilgjengelig for alle via Signal).

Vi håper også sommerværet kommer snart, og at vi da kan ha utearrangement, for eksempel grilling. I tillegg ønsker sosialkomiteen i samarbeid med styret å ha dugnad på sensommeren/tidlig høst der fellesarealer «freshes» opp, for eksempel maling av lekeapparater og gjerder rundt dem, arealene rundt søppelanleggene og parkeringsplassene osv.

Informasjon om arrangement legges på borettslagets hjemmeside og Facebook-sidene. Forslag til arrangement kan sendes til: sosialt@galnaasmyra.no eller til noen av oss i komiteen.

Hilsen
Alexandre Logounov, Elin Eide og Cathrine Albrigtsen

Rapporten er godkjent av styret 05.06.2023

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
INNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader		16 886 844	16 395 552	16 315 851
Leieinntekt lokaler		20 100	0	25 000
TV/Internett		1 820 352	1 820 352	2 157 800
Alarm		1 076 328	1 083 456	1 061 208
Gevinst ved salg av anleggsmiddel	10	0	15 100	0
SUM INNTEKTER		19 803 624	19 314 460	19 559 859
KOSTNADER:				
Personalkostnader	1	75 864	66 256	60 280
Styrehonorar	2	368 333	315 000	320 000
Kontingent	3	121 550	121 550	121 550
Revisjonshonorar	4	41 875	38 585	40 500
Andre honorarer		738 632	342 047	500 000
Forretningsfjrerhonorar		594 778	571 353	594 800
Tilleggskontrakter via Nobl	5	176 265	131 303	152 900
Lnjpende kontrakter	6	3 385 139	3 713 953	3 743 008
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	4 361 042	3 582 575	8 400 000
Forsikring		1 097 791	961 604	1 018 500
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.		3 893 592	3 207 168	3 323 600
Energi		38 375	49 510	52 000
Felleskostnader	8	70 931	67 749	118 800
Andre driftsutgifter	9	138 283	129 242	116 500
Avskrivning driftsmidler	10	76 431	77 401	69 630
Tap p³ fordringer		2 393	0	0
SUM KOSTNADER		15 181 275	13 375 295	18 632 068
RESULTAT FdR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		4 622 349	5 939 165	927 791
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER				
Renteinntekter		238 373	27 571	15 000
Rentekostnader		1 825 823	922 972	1 218 833
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 587 450	-895 401	-1 203 833
¡ RSRESULTAT		3 034 898	5 043 764	-276 042

	Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	66 984 971	66 984 971
Rehabilitering	11	19 591 389	19 591 389
Andre driftsmidler	10	913 847	582 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		87 490 207	87 158 636
Omlnpsmidler			
Periodiserte kostnader		4 877	266 166
Forskuddsbetalt Forsikring		1 320 338	1 097 791
Kundefordringer		121 301	107 118
Erstatningsmessige skader		0	21 813
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 115	1 224
Bankinnskudd	12	20 455 206	20 035 516
Sum omlnpsmidler		21 902 836	21 529 628
SUM EIENDELER		109 393 043	108 688 263

	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		30 400	30 400
Annen egenkapital		23 504 679	20 469 781
Sum egenkapital	13	23 535 079	20 500 181
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
L³n andre banker	14	67 714 104	70 450 028
Borettsinnskudd	15	16 116 600	16 116 600
Sum langsiktig gjeld		83 830 704	86 566 628
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 479	16 355
Leverandnrgjeld		1 941 301	1 559 843
Refusjon/utlegg		225	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		46 289	34 624
P³lnpt lnnn, honorarer og feriepenger		3 549	3 549
P³lnpne renter		15 416	7 084
Sum kortsiktig gjeld		2 027 260	1 621 454
Sum gjeld		85 857 964	88 188 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 393 043	108 688 263
Pantestillelser	16	83 830 704	86 566 628

Sted:_____, dato:_____

Kjell-Arne Mathisen Styreleder	Inger-Louise Dnlvik Styremedlem	Yulia Svistunova Styremedlem
Alexandre Logounov Styremedlem	Gunvor Lisbeth Velle Styremedlem	Knut H³vard Krokstrand Styremedlem

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	19 908 174	17 522 932
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	3 034 898	5 043 764
Tilbakefŋring avskrivninger	76 431	77 401
Kjŋp / salg anleggsmidler	-408 003	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-2 735 924	-2 735 924
B. ¡ rets endringer disponible midler	-32 597	2 385 241
C. Disponible midler UB	19 875 576	19 908 174

Kontrolloppstilling disponible midler

Omlŋpsmidler	21 902 836	21 529 628
- Kortsiktig gjeld	-2 027 260	-1 621 454
Disponible midler	19 875 576	19 908 174

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lŋnn	34 793	34 793
5020 Feriepenger	3 549	3 549
5050 Honorar	5 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	32 242	27 634
5401 Arb.avgift p³ lŋpte feriepenger	280	280
Sum	75 864	66 256

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

Galn³ smyra Borettslag

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	368 333	315 000
Sum	368 333	315 000

Styrehonorar utbetales m³ nedlig.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
7450 Kontingent boligbyggelaget	121 550	121 550
Sum	121 550	121 550

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	41 875	38 585
Sum	41 875	38 585

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinŊ r revisjon.

Note 5 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	176 265	131 303
Sum	176 265	131 303

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:
- Langtidsbudsjett
- Spesifisert innkreving
- Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
- Nŋkkeladministrasjon
. Avregning m³ lere
- Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg f³ r selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke f³ r noen ŋkonomisk konsekvens av "naboens ufŋre".

Forskuttering av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overfŋrt til selskapet, uavhenging av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 6 - LŋpendeŊ kontrakter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
6395 Sommer- og vinterkostnader	208 200	196 400	360 000
6640 Periodisk vedlikehold	12 121	12 121	14 000
6780 LŋpendeŊ drifts- og serviceavtaler	3 164 818	3 505 432	3 369 008
Sum	3 385 139	3 713 953	3 743 008

Note 7 - DriftŊVedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	172 706	173 812
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 173 772	3 369 728
6620 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	1 014 565	39 035
Sum	4 361 042	3 582 575

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

Note 8 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6300 Leie lokale og felleskostnader	69 512	66 160
6390 Annen kostnad lokaler	1 419	1 589
Sum	70 931	67 749

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 750	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	29 000	0
6800 Kontorrekvisita	5 606	12 801
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker o.l.	24 908	34 986
6860 MŋteŊ kurs, oppdatering o.l.	0	3 200
6890 Annen kontorkostnad	14 730	21 683
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 784	6 072
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 387	27 175
7000 Drivstoff	225	0
7420 Gave, fradragsberettiget	5 029	0
7720 Generalforsamling	13 704	1 095
7740 d redifferanser	-159	-3
7770 Bank og kortgebyrer	30	0
7772 Andre gebyrer	14 288	0
8126 Gebyr	0	22 234

	Regnskap 2022	Regnskap 2021

Note 9 - Andre driftsutgifter

Sum	138 283	129 242

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 10 - Andre driftsmidler

	Kopimaskin	PC til styret	Biltilhenger Bravo	Varmepumpe Myrstua	Bord Myrstua	Stilasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 875	39 962	21 149	34 750	21 722	48 345
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 875	39 962	21 149	34 750	21 722	48 345
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 875	39 962	21 149	34 750	21 722	48 345
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
¡ rets avskrivninger :	0	5 550	0	0	0	0
Anskaffelses³ r :	2017	2019	2006	2008	2007	2007
Antatt levetid i ³ r :	3	3	10	5	5	5

	Laserskriver	Snppel under bakken	Stnyvegg	Vaktmesterbil	Snnfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	1 281 609	0	135 000	31 957
¡ rets tilgang :	48 628	0	359 375	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 628	1 281 609	359 375	135 000	31 957
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	810	768 964	5 990	135 000	31 957
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	47 817	512 645	353 385	0	0
¡ rets avskrivninger :	810	64 080	5 990	0	0
Anskaffelses³ r :	2022	2011	2022	2011	2012
Antatt levetid i ³ r :	5	20	5	6	4

Stnrre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

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

Boligeiendommer anses ikke ³ ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert ³ vN re utfnrt tilstrekkelig vedlikehold mht. ³ ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Galn³ smyra Borettslag

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 DRIFT 1503 39 07483	19 468 912	19 068 951
1931 6428.05.18504	573 662	573 762
1932 6428.05.08703	346 805	324 359
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	45 974	37 360
1960 Konto 1503 81 21143	2 748	2 748
1966 FINANSKONTO	17 104	28 337
Sum	20 455 206	20 035 516

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

Note 13 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt andelskapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	20 469 781	15 426 017
¡ rets resultat	3 034 898	5 043 764
Egenkapital pr. 31.12	23 535 079	20 500 181

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	Nordea Bank AS (publ) filial i Norge
Form³ l:	Bygninger
L³ nenummer:	67143402196
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2017
Rentesats:	4.11 %
Betingelser:	3 mnd nibor + margin 0,85 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig l³ nebelŋp:	82 077 705
L³ nesaldo 01.01:	70 450 028
Avdrag i perioden:	2 735 924
L³ nesaldo 31.12:	67 714 104
Saldo 5 ³ r frem i tid:	54 034 487

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	52	258 526	13 443 352
	70	258 055	18 063 850
	70	257 271	18 008 970
	74	171 514	12 692 036
	28	165 786	4 642 008
	10	86 385	863 850

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 54 034 487,- til betaling mer enn fem ³ r etter regnskaps³ rets slutt.

Galn³ smyra Borettslag

Note 15 - Borettsinnskudd

	2022
2280 BORETTSINNSKUDD	16 116 600
Sum	16 116 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokfrjrte gjeld er kr 83 830 704,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfrjrt verdi p³ kr 86 576 360-.

Resultat og balanse med noter for Galnåsmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Galnåsmyra Borettslag

Styreleder	Kjell-Arne Mathisen (sign.)	01.06.2023
Styremedlem	Gunvor Lisbeth Velle (sign.)	26.05.2023
Styremedlem	Yulia Svistunova (sign.)	26.05.2023
Styremedlem	Inger-Louise Dølvik (sign.)	01.06.2023
Styremedlem	Alexandre Logounov (sign.)	31.05.2023
Styremedlem	Knut Håvard Krokstrand (sign.)	01.06.2023

KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Galnåsmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Galnåsmyra Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: F80NO-7ZCJA-5ZT3T-EZH3M-LLLDH-EBK1W

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø, 2. juni 2023
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F80NO-7ZCJA-5ZT3T-EZH3M-LLLDH-EBK1W

PENNEO

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

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

Kirsti H R Meidelsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 77.16.xxx.xxx
2023-06-02 20:41:05 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F80NO-7ZCIA-5ZT3T-E2H3M-LLLDH-EBK1W

56 Galn³ smyra Borettslag

¡ pen post liste leverandŋrer

Til og med : Desember 2022

Kjŋrt ut dato: 20.02.2023

Utarbeidet av :

Levnr.	Leverandŋrnavn	¡ r	Bilagsnr	Fakturadato	Forfallsdato	Belŋp	Kryssenr	Saldo
1	Boligbyggelaget Nobl	2022	5630279	28.12.2022	12.01.2023	227,47	1050513	227,47
1	Boligbyggelaget Nobl	2022	5630283	31.12.2022	20.01.2023	150,00	1051100	150,00
1	Boligbyggelaget Nobl	2022	5630293	31.12.2022	26.01.2023	13 649,03	1051162	13 649,03
10064	Retura Iris AS	2022	5630289	31.12.2022	25.01.2023	969,62	3140959	969,62
10139	Anleggsg.mester Svein Erik Joh	2022	5630277	31.12.2022	14.01.2023	237 555,00	4430	237 555,00
10240	Byggmester V. Lillegaard AS	2022	5630278	16.12.2022	15.01.2023	6 814,00	10533	6 814,00
10574	Bodŋ Markise og Persiennefabr	2022	5630280	30.12.2022	13.01.2023	34 650,00	13263	34 650,00
10893	Nordanlegg AS	2022	5630241	01.12.2022	31.12.2022	40 525,13	12733	40 525,13
11141	Signal Bredb³ nd AS	2022	5630243	14.12.2022	04.01.2023	169 641,00	10713595	169 641,00
20719	Bodŋ Energi AS	2022	5630255	30.11.2022	02.01.2023	14 136,85	20000001751	14 136,85
21087	If Skadeforsikring	2022	5630248	29.11.2022	01.01.2023	1 320 338,00	84227972290	1 320 338,00
21087	If Skadeforsikring	2022	5630294	21.12.2022	20.01.2023	264,00	84230156774	264,00
21171	Apcoa Parking Norway AS	2022	5630274	19.12.2022	02.01.2023	17 415,00	803521	17 415,00
21757	Polar Kraft AS	2022	5630286	31.12.2022	20.01.2023	2 532,30	1005862996	2 532,30
21757	Polar Kraft AS	2022	5630282	31.12.2022	20.01.2023	115,39	1005862997	115,39
21757	Polar Kraft AS	2022	5630288	31.12.2022	20.01.2023	1 696,42	1005862998	1 696,42
21757	Polar Kraft AS	2022	5630284	31.12.2022	20.01.2023	826,10	1005862999	826,10
22130	Coop Nordland SA	2022	5630285	31.12.2022	22.01.2023	5 029,00	0008531465	5 029,00
22285	Lindbak AS	2022	5630272	22.12.2022	05.01.2023	856,55	10096291	856,55
22806	Frŋiland Bygg Skade AS	2022	5630270	15.12.2022	14.01.2023	8 738,00	2136911	8 738,00
23071	Bodŋ Energi Kraftsalg	2022	5630295	31.12.2022	12.02.2023	2 925,66	10098	2 925,66
23232	Bodŋ Rŋrteknikk AS	2023	5630009	17.01.2023	17.01.2023	-10 790,00	299	10 790,00
23314	Fagerheim Bygg AS	2022	5630242	13.12.2022	12.01.2023	2 341,95	10308	2 341,95
23314	Fagerheim Bygg AS	2022	5630245	13.12.2022	12.01.2023	16 250,00	10309	16 250,00
23314	Fagerheim Bygg AS	2022	5630261	13.12.2022	12.01.2023	18 750,00	10312	18 750,00
23501	GK Norge AS	2022	5630287	29.12.2022	28.01.2023	7 057,50	3210041119	7 057,50
23501	GK Norge AS	2022	5630290	30.12.2022	29.01.2023	7 057,50	3210041529	7 057,50
Konto :	2400							1 941 301,47
Sum totalt :								1 941 301,47

Side 1 av 1

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

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

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

Etter siste ekstraordinære generalforsamling til ordinær generalforsamling 20.06.2023 har valgkomiteen bestått av :

Leder : Per-Erik Storjord
Medlem : Cathrine Albrigtsen
" : Kim Andre Slåttøy
" : Arne Wikstrøm
Vara : Lillian Lund.

Valgkomiteen satte dato for innmeldelse av kandidater til styre/vara/valgkomiteen. Denne datoen ble forlenget med 10 dager.

Det kom inn 2 forslag til verv i Galnåsmyra borettslag. Disse var:

* Kjell-Arne Mathisen som styreleder.
* Elin Eide som vara eller styremedlem.

Gunvor Velle tar ikke gjenvalg men i styret . På forespørsel kunne Gunvor stille som kandidat til vara til styret. Innstilt som vara. Elin Eide ble forespurt om styreverv og godtok det. Innstilt som styremedlem.

Alexsandre Logounov arbeidssituasjon medfører at han ikke har møtt på alle styremøtene.
Han ble kontaktet pr.tlf . Alexandre Logounov ønsket verv som styremedlem men kunne også ta verv som vara til styret. Innstilt som vara.

Jan Bjerck-Pettersen har verv som vara til styret. Jan ble forspurt om han var villig til å ta verv styremedlem og godtok det. Innstilt som styremedlem.

Per-Erik Storjord

Leder valgkomiteen

Emne **Valgkomiteens innstilling til nytt styre,Galnåsmyra borettslag 22023/24.**
Avsender Per-Erik Storjord <per-storjord@hotmail.com>
Mottaker styret@galnaasmyra.no <styret@galnaasmyra.no>, cathrinealb@gmail.com <cathrinealb@gmail.com>, mikromik@hotmail.com <mikromik@hotmail.com>, awikstroem@gmail.com <awikstroem@gmail.com>, Lillian Lund <lillianjlund@gmail.com>
Dato 2023-05-31 07:14

Valgkomiteens oppgave er å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. Valgkomiteen har mottatt navn på 2 kandidater til nytt styre. Disse 2 sitter allerede i styret eller vara til styret.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder :	Kjell-Arne Mathisen	velges for 2 år
Styremedl:	Knut Håvard Krokstrand	" 2 år
" :	Inger Lovise Dølvik	" 2 år
" :	Elin Eide	" 1år
" :	Yulia Svistunova	" 1 år
" :	Jan Bjerck-Pettersen	" 1 år.

Vara til styret:

vara :	Aleksandre Logounov	velges for 1år
" :	Gunvor Velle	" 1år
" :	Håkon Johnsen	" 1år
" :	Julie Rognmo Kristiansen	" 1 år.

Valgkomiteen har bestått av :

:	Per-Erik Storjord	Forslår gjenvalg	1år
:	Cathrine Albrigtsen	" "	1år
:	Kim Andre Slåttøy	" "	1år
:	Arne Wikstrøm	" "	1år
:	Lillian Lund	" "	1år

Valgkomiteen konstituerer seg selv.

Valgkomiteen ønsker alle et riktig godt valg.

Per-Erik Storjord
Leder valgkomiteen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Galnåsmyra Borettslag tirsdag 20.06.2023 kl. 18:00 - Myrstua.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Kjell-Arne Mathisen
Følgende ble valgt som møteleder: Robin Nilssen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Jeanette Schau Tangstad

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Robin Andreassen og Marita Pettersen.

Tellekorps: Solveig Solstad og Kari Ofstad.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det ble fra forvaltningsrådgiver informert om at varselbrev/innkalling ble sendt ut på e-post, og pr brev til de som ikke er registrert med e-postadresse/har reservert seg. Innkallingen ble også publisert på Min side.

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent med 10 stemmer mot

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 57
Fullmakter: 21
Totalt antall stemmeberettigede: 78

Tilstede fra Nobl: Robin Nilssen og Jeanette Schau Tangstad

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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

Fra sak 3 er det 80 stemmeberettigede tilstede.

Vedtak:
Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og enstemmig godkjent. Revisors beretning ble referert.

.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 400 000.-
Vedtak kr.: 400 000.-, enstemmig vedtatt
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2023/2024

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kjell-Arne Mathisen - på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Kjell-Arne Mathisen valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Yulia Svistunova - på valg
Styremedlem, Gunvor Lisbeth Velle - på valg
Styremedlem, Knut Håvard Krokstrand - på valg
Styremedlem, Inger-Louise Dølvik - på valg
Styremedlem, Alexandre Logounov - på valg

Det skal velges 4-5 styremedlemmer

Vedtak:
Det ble gjennomført en avstemming på om det skulle være 4 eller 5 styremedlemmer.

Avstemming på 4 styremedlemmer: Forslag falt med 2 stemmer for.

Det skal velges 5 styremedlemmer.

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak:

Yulia Svistunova valgt for 1 år
Elin Eide valgt for 1 år
Knut Håvard Krokstrand valgt for 2 år
Inger-Louise Dølvik valgt for 2 år
Jan Bjerck-Pettersen valgt for 1 år

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Håkon Johnsen - på valg
Varamedlem, Jan Bjerck-Pettersen - på valg
Varamedlem, Julie Rognmo Kristiansen - på valg
Varamedlem, Elin Eide - på valg

Det skal velges 4-5 varamedlemmer

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak:

Alexandre Logounov valgt for 1 år
Gunvor Lisbeth Velle valgt for 1 år
Håkon Johnsen valgt for 1 år
Julie Rognmo kristiansen valgt for 1 år

Valgt:

Vedtak:

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

Styreleder: Kjell-Arne Mathisen, 2023, 2 år

Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand, 2023, 2 år

Styremedlem: Inger-Louise Dølvik, 2023, 2 år

Styremedlem: Elin Eide, 2023, 1 år

Styremedlem: Yulia Svistunova, 2023, 1 år

Styremedlem: Jan Bjerck-Pettersen, 2023, 1 år

Varamedlem: Alexandre Logounov, 2023, 1 år

Varamedlem: Gunvor Lisbeth Velle, 2023, 1 år

Varamedlem: Håkon Johnsen, 2023, 1 år

Varamedlem: Julie Rognmo Kristiansen, 2023, 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Per-Erik Storjord, Cathrine Albrigtsen, Kim Andre Slåttøy, Arne Wikstrøm og Lillian Lund funderer som valgkomite for neste periode.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 SAK FRA STYRET - TILFØYELSE TIL VEDTEKTENES PKT. 5-1 (2), ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Styret ønsker en tilføyelse til vedtektenes pkt. 5-1 (2)

Gammel ordlyd:

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.

Ny ordlyd:

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.
Andelseieren plikter å dekke utgiftene ved bytte til rør og rør støpt inn i betong. Andelseier plikter å dekke isolering av gulv og avretting ved bytte av gulv i første etasje mot grunn, der andelseier velger å oppgradere gulvet eller hindre knirk i flytende laminat- eller parkett gulv.

Vedtak krever 2/3 flertall brl. § 7-11 (3)

6 stemmeberettigede forlot under sak 6.1. Fra sak 6.1 er det 74 stemmeberettigede til stede

Vedtak:
Sak 6.1 Tilføyelse til vedtektenes pkt. 5-1 (2), andelseiers vedlikeholdsplikt. Styret trekker saken og vil jobbe videre med denne. Saken presenteres på en senere generalforsamling.

6.2 SAK FRA STYRET - ENDRING AV VEDTEKTENES PKT 5-2 (3), BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Styret ønsker å endre vedtektenes pkt. 5-2 (3)

Gammel ordlyd:

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.

Ny ordlyd:

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 **"på tak"**, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedtak krever 2/3 flertall brl. § 7-11 (3)

Vedtak:
Sak 6.2 Endring av vedtektenes pkt. 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt. Styret trekker saken og vil jobbe videre med denne. Saken presenteres på en senere generalforsamling.

6.3 SAK FRA STYRET - TILFØYELSE TIL VEDTEKTENES PKT. 8-1 (1), STYRET

Styret ønsker en tilføyelse til vedtektenes pkt. 8-1 (1)

Gammel ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-5 andre medlemmer med 4-5 varamedlemmer.

Ny ordlyd:

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.**

Vedtak krever 2/3 flertall brl. § 7-11 (3)

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar tilføyelse til vedtektenes pkt. 8-1 (1), slik at vedtekten skal lyde:

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.

Enstemmig vedtatt.

6.4 SAK FRA STYRET - ORIENTERING BYGGESAKER

Orientering vedrørende u-grad m.m. fremlegges på møtet.

<u>Status Galnåsmyra:</u>

Nobl har i lengre tid jobbet sammen med styret i Galnåsmyra brl. for å få på plass godkjenninger fra Bodø kommune på byggverk som var «ulovlig» oppsatt. Her med bistand fra Norconsult, som utformet søknaden på vegne av borettslaget.

Ref. vedlagte «delvis tillatelse» fra Bodø kommune datert 17.12.2020 som svar på søknad om boder, søppelskur og dukkehus som var oppført uten tillatelse.

Alle tiltak som ble søkt om er godkjent, unntatt en del tiltak som er nevnt i «delvis tillatelse» fra Bodø Kommune. Disse tiltakene har styret oversikt over.

For å få permanent tillatelse må styret sørge for at disse forholdene er utbedret, da gjerne dokumentert med bilder etc. Rapporten skal deretter inn til Norconsult som følger opp tidligere søknad med å sende inn til Bodø Kommune, for å få permanent tillatelse.

Nå har styret mottatt nye søknader fra beboere, om nye tiltak som ønskes utført. Alle tiltak som er meldt inn er søknadspliktige.

<u>Slik Nobl vurdere det, må en slik prosess utføres slik:</u>

1. «Digital byggesøknad for privatpersoner» må fylles ut av beboer på nettsiden til Bodø kommune. Kladd av søknaden og vedlegg, skal sendes til styret for gjennomgang og behandling. Styret behandler søknadene fortløpende. Søknaden sendes fortrinnsvis inn pr. e-post. Dersom søknad eller tegninger endres underveis i søknadsprosessen må ny søknad legges fram for styret. Det skal legges ved gode

tegninger som er målsatt.
2. I henhold til borettslagslova §8 skal byggesøknader behandles på generalforsamling. Generalforsamlingen skal gi et samtykke til tiltakene med 2/3 flertall.
3. Når søknaden og skissene er godkjent av styret og vedtatt av generalforsamlingen utarbeider andelseier en komplett byggesøknad som sendes til Plan- og bygningsetaten.

4. Tiltakene kan ikke igangsettes før det foreligger en godkjent søknad, som også sendes inn til styret.

   Det er andelseier sitt ansvar at tiltaket utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5. Andelseier sender inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.

Vedtak:
Saken tatt til orientering.

7. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen.

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19.40

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Galnåsmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Robin Nilssen (sign.)	26.06.2023
Protokollvitne	Marita Beathe Pettersen (sign.)	22.06.2023
Protokollvitne	Robin Andreasssen (sign.)	24.06.2023

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær/referent

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 45
Fullmakter: 8
Totalt antall stemmeberettigede: 53

Tilstede fra Nobl: Jeanette Schau Tangstad

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

JST KH KHO

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:
Avstemming: enstemmig

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

.

.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonorar vedtatt for 2023 var kr 400 000.-

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

Avstemming: enstemmig

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

.

.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

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

Det skal ikke velges styreleder.

Vedtak:
Avstemming: ikke på valg

Vedtak: Styreleder er ikke på valg

5.2 Valg av styremedlem

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

Det skal velges 3 styremedlemmer

Valgkomite:
Jan Bjerck-Pettersen
Elin Eide
Robin Andreassen

Styrets innst.:
Jan Bjerck-Pet.
Elin Eide
Yulia Svistunova

Robin trekker seg => det stemmes over styrets innstilling

Vedtak:
Avstemming: enstemmig

Vedtak: Jan Bjerck-Pettersen
Elin Eide
Yulia Svistunova

.

JST KHO

5.3 Valg av varamedlem

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

Det skal velges 4 varamedlemmer.

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

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

Vedtak: Det velges:

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

Styreleder: Kjell-Arne Mathisen, 2023, 2 år

Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand, 2023, 2 år

Styremedlem: Inger-Louise Dølvik, 2023, 2 år

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

5.4 Valg av valgkomite

52 st.

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

Vedtak:
Avstemming: enstemmig

Vedtak: disse er valgt ⇒

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Restaurering utebod i Reitmyrveien 28 B

48 st.

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

JST KHO

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

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

Skisse og eksempler er vedlagt innkallingen.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

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

enstemmig vedtatt

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

46 st

Se søknad vedlagt.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

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

Enstemmig godkjent

6.3 Gjerde og levegger, gelender til trapp o.l

45 st.

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

Brunt treverk eller hvitt?

Hele vegger, gjerdet slik som er?

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

JST KHO

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

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

Saken tas til etterretning

6.4 Redegjørelse økonomisk på utbytte av altandører til skyvedører

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

Vedtak:

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

Saken tas til orientering

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

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

Vedtak:

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

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

Saken tas til orientering

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

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

Sender bilde av skisse på e-post til styret.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

JBT AA KHO

Vedtak:

Platting og garasje:

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

Styret innstiller på at ordinær generalforsamling godkjenner tiltaket.

Tak over inngangspartiet:

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

Styret innstiller på at søknaden kan godkjennes av ordinær generalforsamling.

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

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

Avstandsregler til nabo er ikke aktuell i denne sak.

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

43 st.

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

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

Stemmer: 28 Ja, 15 Nei

Vedtak:

Tiltaket er vedtatt.

6.8 Sak fra Y. Svistunova - Mulighet for ekstern styreleder

39 st

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

Jeg ser flere fordeler med en slik løsning:

1. Profesjonell aktør som kan regler og rutiner rundt styrearbeid - færre tvistesituasjoner.
2. Ekstern person har ikke egen "agenda" i borettslaget, styrelederens arbeid kan ikke bli påvirket av egne interesser

JBT KHO AA

3. Bedre tillit til styret generelt og til styreleder fra andelseiere og fra styremedlemmer til styreleder.
4. Alltid alternativ kandidat til stedet - noe vi sliter med på de siste generalforsamlingene.

Kostnad kan veies opp mot honorar til styreleder.

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

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

Vedtak: godkjent mot 1 stemme

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 21 15

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Vanessa Schau Tangstad
Møteleder

Kari H. Ofstad
Protokollvitne

BankID Signing
Kåre Herman Pettersen
2023-03-07

BankID Signing
Håkon Johnsen
2023-03-08

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Møtet ble åpnet av styreleder Kjell-Arne Mathisen.

Forslag til møteleder: Kåre Pettersen.

Vedtak: Følgende ble valgt som møteleder: Kåre Pettersen

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til sekretær/referent: Yulia Svistunova.

Vedtak: Følgende ble valgt som skeretær/referent: Yulia Svistunova

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til protokollunderskriver: Håkon Johnsen.

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

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Victoria Hansen og Julie Rognmo Kristiansen.

Vedtak: Victoria Hansen, Julie Rognmo Kristiansen, Hilde Veigård

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Eiolf Larsen kommer med forslag av alternativ saksliste (**vedlegg 1**):

P. 2.4 avvises, p. 3 og p. 4 avvises

Vedtak: vedtatt med 83 stemmer

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

Valg skjer ved skriftlig avstemming.

Innkallingen ble godkjent. Saksliste godkjennes med unntak av p.2.4, p.3, p.4.

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Opptak av møtende:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 94

Fullmakter: 44

Totalt antall stemmeberettigede: 138

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG

2.1 Valg av styremedlemmer

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

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

Benkeforslag til styremedlemmer (vedlegg 2):

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

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

Valgkomitéens innstilling: 65
Benkeforslag: 70
Blank: 2

Vedtak: Aleksandre Logounov er valgt inn som styremedlem

Votering 2: Yulia Svistunova mot Inger Louise Dølvik
138 stemmer

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

Votering 3: Gunvor Velle mot Gunn Tove Øhlen
138 stemmer

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

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

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

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

Styreleder: Kjell-Arne Mathisen

Styremedlem: Aleksandre Logounov

Styremedlem: Inger Louise Dølvik

Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand

Styremedlem: Gunvor Velle

Styremedlem: Yulia Svistunova

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

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

Votering 1: Gunn Tove Øhlen mot Julie Rognmo Kristiansen

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

Valgkomiteens innstilling: 58

Benkeforslag:56

Blank: 6

Vedtak: Julie Rognmo Kristiansen er valgt som varamedlem

Votering 2: Robin Andreassen mot Elin Eide

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

Benkeforslag: 54

Blank: 2

Vedtak: Elin Eide er valgt som varamedlem

Votering 3 Selvstendig kandidat Jan Bjerck-Pettersen

Vedtak: Jan Bjerck-Pettersen er valgt som varamedlem

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

Varamedlem: 1. vara Elin Eide

Varamedlem: 2. vara Håkon Johnsen

Varamedlem: 3. vara Julie Rognmo Kristiansen

Varamedlem: 4. vara Jan Bjerck-Pettersen

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

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

Votering 1: Hans Jensen mot Cathrine Albrigtsen
93 stemmer

Valgkomitéens innstilling: 33

Benkeforslag: 60

Blank:0

Vedtak: Cathrine Albrigtsen er valgt som medlem i valgkomite

Votering 2: Kim Andre Slåttøy mot Kristin Gabrielsen

85 stemmer

Valgkomitéens innstilling: 37

Benkeforslag: 46

Blank: 2

Vedtak: Kim Andre Slåttøy er valgt som medlem i valgkomite

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

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

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

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

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

5. AVSLUTNING
Takk for deltakelsen.

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl.21:00

Underskrifter:

Kåre Pettersen
Møteleder

Marita Pettersen
andelseier

Håkon Johnsen
andelseier

Vedlegg 1

Ekstraordinær Generalforsamling 06.mars 2023.

Konstituering

- 1.4 Jeg ønsker at den forelagte sakslisten ikke godkjennes.

  Jeg vil den skal korrigeres på følgende punkter.

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

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

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

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

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

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

- 3 og 4 Mener jeg skal avvises.

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

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

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

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

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

Vedlegg 2

Styremedlemmer:

Jan Bjerck-Pettersen,

Motforslag:

Alexander Logounov

Styremedlemmer:

Yulia Svistunova,

Inger Louise Dølvik

Styremedlemmer:

Gunvor Velle.

Gunn Tove Øhlen

Vedlegg 3

Varamedlemmer til styret:

1. vara Robin Andreassen,

Elin Eide

Vedlegg 4.

Jeg foreslår
Jan B. Pettersen

Beate Kristin Lind
H. Veien 104 B.

Forslag Vedlegg 5

Gunn-Tove

Benkeforslag
mot Julie
Som vara.

– 128

Vedlegg 6

Jeg Alexander H. Skeidsvoll
Trekker min kandidatur
som vara

06.03.2024

Alexander H. Skeidsvoll

Vedlegg 7

Valgkomiteen:

Hans Jensen

[redacted]

Kristin Gabrielsen

Cathrine Albrigtsen

[redacted]

Kim Andre Slåttøy

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Galnåsmyra Borettslag mandag 30.01.2023 kl. 18:00 - Myrstua.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Kim Andre Slåttøy
Følgende ble valgt som møteleder: Aud Elin Jensen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som referent: Jeanette Schau Tangstad

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Kåre Pettersen og Anja Digernes.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent, enstemmig vedtatt
Saksliste ble: Godkjent, enstemmig vedtatt

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 100
Fullmakter: 33
Totalt antall stemmeberettigede: 133 inkludert 1 andelseier som kom før avstemming sak 2.

Tellekorps: Victoria Hansen og Marit Hansen

Tilstede fra Nobl: Aud Elin Jensen, Karen Omnes Fagervik og Jeanette Schau Tangstad

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

AP KP KK

2. SAK FRA ANDELSEIERE - MISTILLIT TIL STYRELEDER

Følgende sak er meldt inn fra forslagstillerne:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

AP KP KK

Det kom inn en protokolltilførsel som ble vedtatt med alminnelig flertall. Denne ligger ved protokollen.

Stemmegivning for mistillit på styreleder:

FOR: 85 stemmer
MOT: 46 stemmer
BLANK: 2 stemmer

Det ble vedtatt mistillit mot styreleder.

3. VALG

3.1 VALG AV STYRELEDER

Vedtak:
Valg av styreleder:

Det kom inn forslag om valg av styreleder frem til neste ordinære generalforsamling. Dette ble stemt over og vedtatt ved alminnelig flertall.

Valgt: Kjell-Arne Mathisen ble valgt fram til ordinær generalforsamling.

Vedtak:

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Kjell-Arne Mathisen, 2022, 3 måneder

Styremedlem: Nina Øvergård, 2022, 2 år (Fratrådt i Brønnøysundregistret 30.01.223)

Styremedlem: Hilde Anita Robertsen, 2021, 2 år (Fratrådt i Brønnøysundregistret 30.01.223)

Styremedlem: Andrè Schjeldrup Nordnes, 2021, 2 år (Fratrådt i Brønnøysundregistret, under behandling)

Styremedlem:

Varamedlem: Ida-Lill Vold Bringsli, 2022, 1 år (Ga beskjed om fratredelse i møtet)

Varamedlem: John-Birger Sørli Holtmo, 2022, 1 år (Ga beskjed om fratredelse i møtet)

Varamedlem: Håkon Johnsen, 2022, 1 år

Varamedlem: Yulia Svistunova, 2022, 1 år

Møteleder

Protokollvitne

PROTOKOLLTILFØRSEL TIL INNKALLING OG SAKSLISTA.

1. PROTOKOLLTILFØRSEL TIL INNKALLINGEN.

Utgifter er dokumentert til kr 383.750 etter styrets bestilling av vedlikeholdsplan. Disse utgiftene kan ikke styret beslutte uten godkjennelse fra generalforsamlingen. Styret har hatt kunnskap om at gjennomføringen av vedlikeholdsplanen krever låneopptak. Følgelig at generalforsamlingen skal vedta utgiftene på forhånd.

Ordinær generalforsamling den 21.04.2022 ble ikke av styret orientert om tilbudsbeskrivelse fra Nobl av 21.02.2022, heller ikke prisestimat på 225 millioner inkl. mva., bytte til fasadeplater av typen Cemberit, 148 mm utlektet og isolert for å oppgradere fasadene som forelå for styret i mars 2022, presenterte av Nobl.

Styrets saksbehandling er urettmessig, når andelseierne blir stilt overfor et fremskredet planforslag som er vanskelig å endre. Andelseierne blir stilt til valg om løsninger til vedlikehold er å velge Cemberit fasadeplater. Dersom generalforsamlingen velger å legge tømmerkledning/liggende bordkledning på bygningene, er ikke dette tema for den generalforsamlingen som styret skulle invitere til. For en tid tilbake skiftet borettslaget endeveggene til nye fasadeplater, noe som nå vurderes byttet, ett prosjekt som den gang kom på ca. 30 millioner kroner. Tillitten til vurderingen i alternativet som er blitt presentert, er ikke til stede.

I styrets skriv «Begrunnelse», nest siste avsnitt, skriver de:
«I et møte arrangert av noen beboere i borettslaget, ble det etablert en arbeidsgruppe som skulle komme med innspill til styret. Det er avholdt flere møter i denne gruppen og det har ikke kommet noen formelle innspill til styret».

Arbeidsgruppa ble ikke etablert for å komme med innspill til styret spesielt, slik styret skriver i innkallingen. Arbeidsgruppa har ingen referatplikt til styret og heller ingen forespørsel fra styret om å rapportere til styret. Arbeidsgruppa har heller ikke noe mandat fra beboere.

Det har ikke vært avholdt så mange møter i Arbeidsgruppa, men Initiativgruppa har hatt flere møter. Arbeidsgruppa har vært oppfordret til å komme med innspill til Initiativgruppa.

I innkallingen skriver styret videre, i siste avsnitt:
«Den samme gruppen har vært i borettslaget med underskriftskampanje med mistillitsforslag på styreleder til utvalgte beboere. Dette har styret fått tilbakemelding på fra beboere som ikke har blitt kontaktet på dette. Styret synes det er svært beklagelig at ikke hele borettslaget har vært med på denne prosessen.»

Det var ikke Arbeidsgruppa, men Initiativgruppa som innhentet underskrifter fra 10% av andelseierne. Dette i tråd med lov om burettslag, § 7-5, for å kreve ekstraordinær generalforsamling. Dette er gjort i henhold til demokratiske prinsipper.

Ett eksempel er når man skal danne et nytt parti i Norge så trenger man underskrift fra minst 5 000 personer med stemmerett ved stortingsvalg. Man kan som det fremgår selvfølgelig få flere, men det ville jo være meningsløst dersom man skulle gå til de resterende 3 885 000 av 3 890 000 stemmeberettigede etter at man hadde samlet 5000 underskrifter.

Andelseier Per Erik Storjord. Per-Erik Storjord

På vegne også av initiativgruppa.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Galnåsmyra Borettslag

Tirsdag 30.04.2024, kl. 19:00 Sted: Myrstua

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonorar vedtatt for 2023 var kr 400 000.-

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

Styret fordeler selv honoraret til den enkelte funksjon.

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

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

5.1 Valg av styreleder

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

Det skal ikke velges styreleder.

5.2 Valg av styremedlem

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

Det skal velges 3 styremedlemmer

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

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

5.3 Valg av varamedlem

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

Det skal velges 4 varamedlemmer.

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Restaurering utebod i Reitmyrveien 28 B

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

min nærmeste nabo.

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

Skisse og eksempler er vedlagt innkallingen.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

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

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

Se søknad vedlagt.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

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

6.3 Gjerde og levegger, gelender til trapp o.l

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

Brunt treverk eller hvitt?

Hele vegger, gjerdet slik som er?

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

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

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

6.4 Redegjørelse økonomisk på utbytte av altandører til skyvedører

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

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

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

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

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

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

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

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

Sender bilde av skisse på e-post til styret.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

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

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

Styret innstiller på at ordinær generalforsamling godkjenner tiltaket.

<u>Tak over inngangspartiet:</u>

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

Styret innstiller på at søknaden kan godkjennes av ordinær generalforsamling.

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

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

Avstandsregler til nabo er ikke aktuell i denne sak.

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

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

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

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

6.8 Sak fra Y. Svistunova - Mulighet for ekstern styreleder

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

Jeg ser flere fordeler med en slik løsning:

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

Kostnad kan veies opp mot honorar til styreleder.

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

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

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Rapport fra styret – «årsmelding»

Rapporten gjelder for valgperioden mellom ordinær generalforsamling 2023 til 2024

Om Galnåsmyra Borettslag

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

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

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

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

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

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

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

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

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

- Pakkebokser fra Posten ble plassert ved parkeringsplass B.

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

- Behandling av flere forsikringssaker.

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

HMS-arbeid:

- Avtalen med Verisure ivaretar brann- og innbruddsvarsling. Andelseierne mulige valg for vedlikeholdsfrie røykvarslere, elektronisk lås som fjernstyres ved brann/innbruddsikring.
- Bruk av Propely, borettslagets dataverktøy for boligforvaltning.
- Internkontrollsystem med dataverktøyet for boligforvaltning.

Styrets honorar

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

Styrets planer fremover

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

Beboermøter

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

Forsikringsavtale

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

Rapporten er godkjent av styret 18.04.2024.

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Kjell-Arne Mathisen
Styreleder

Inger-Louise Dnlvik
Styremedlem

Yulia Svistunova
Styremedlem

Knut H³vard Krokstrand
Styremedlem

Jan Bjerck-Pettersen
Styremedlem

Elin Eide
Styremedlem

Disponible midler

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

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

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

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

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

Note 2 - Styrehonorar

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

Styrehonorar utbetales m³ nedlig.

Galn³ smyra Borettslag

Note 3 - Kontingent

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

Note 4 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinŊ r revisjon.

Note 5 - Lŋpende kontrakter

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

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

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

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 7 - Drift/Vedlikehold

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

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

Note 8 - Forsikring

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

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot ³ bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg f³ r boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	2 282 329	1 756 670	3 500 000	2 510 000
6320 Renovasjon	1 205 671	1 086 796	0	1 470 800
7760 Eiendomsskatt	1 050 126	1 050 126	1 050 000	1 050 000
Sum	4 538 578	3 893 592	4 550 000	5 030 800

Note 10 - Felleskostnader

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

Galn³ smyra Borettslag

Note 11 - Andre driftsutgifter

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

Note 12 - Andre driftsmidler

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

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

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

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 12 - Andre driftsmidler

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

Stnrre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Galn³ smyra Borettslag

Note 13 - Bygninger

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

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

Note 14 - Bankinnskudd

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

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

Note 15 - Egenkapital

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

Noter 56 Galn³ smyra Borettslag org.nr. 956293413

Note 16 - Pantegjeld

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

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

Pantegjeld

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

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

Galn³ smyra Borettslag

Note 17 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	16 116 600
Sum	16 116 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokfŋrte gjeld er kr 82 134 906,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfŋrt verdi p³ kr 86 576 360-.

Resultat og balanse med noter for Galnåsmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Galnåsmyra Borettslag

Styreleder	Kjell-Arne Mathisen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Jan Bjerck-Pettersen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Yulia Svistunova (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Inger-Louise Dølvik (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Knut Håvard Krokstrand (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Elin Eide (sign.)	09.04.2024

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Galnåsmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: A1TKZ-5OXXZ-T15ET-F677Z-PJQZZ-NOJ16

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til verv i Galnåsmyra Borettslag

Vi har dessverre ikke fått fire kandidater til verv som varamedlem.

Styremedlemmer:

1. Jan Bjerck-Pettersen
2. Elin Eide
3. Robin Andreassen

Varamedlemmer:

1. Julie Rognmo Kristiansen
2. Alexandre Logounov
3. Oddrun Mollan
4.

Valgkomite:

Cathrine Albrigtsen

Lillian Lund

Arne Wikstrøm

Victoria Hansen

Elisabet Tobiassen

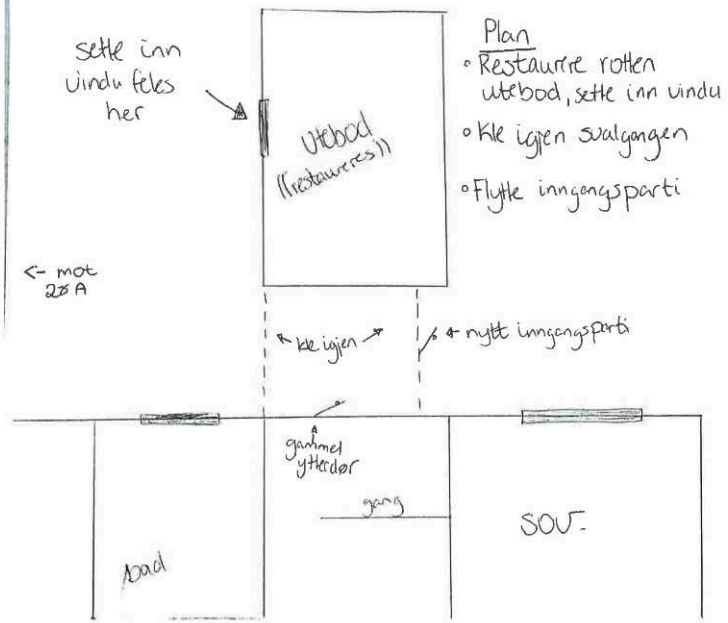
Hilsen

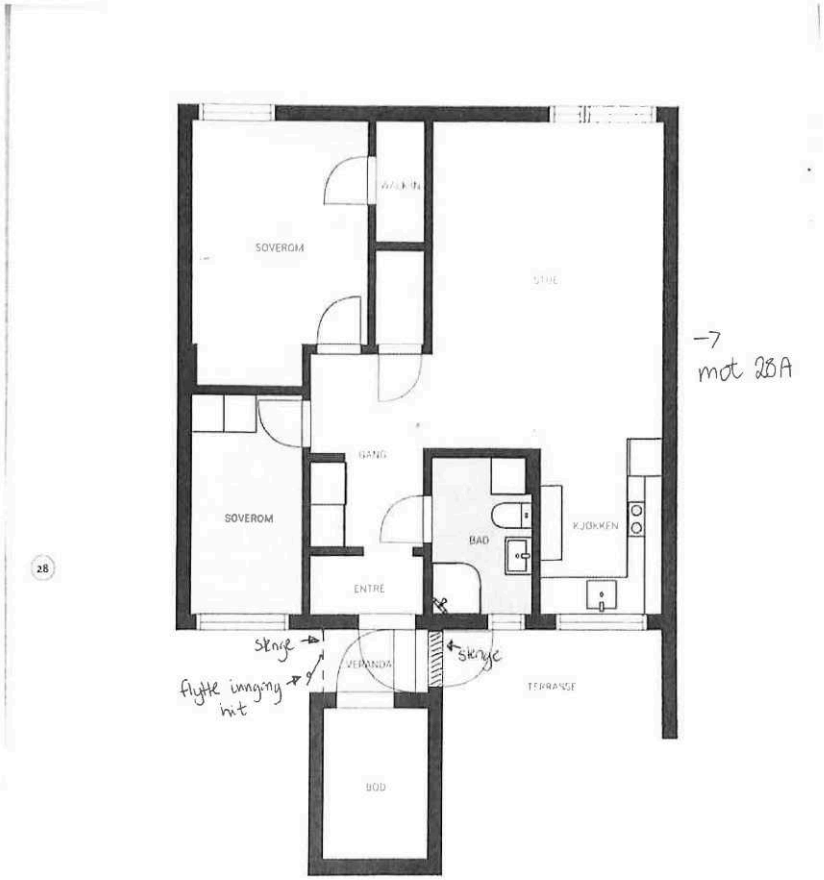
På vegne av valgkomiteen

Cathrine Albrigtsen

SAK 6.1 - REITMYRVEIEN 28 B

RESTAURERING UTEBOD





Plantegning

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Sak 6.1 Reitmyrveien 28 B – eks. på andre beboere med samme løsning





Påbygg av inngangsparti og utvidelse av altan

For Hunstadveien 188B og Hunstadveien 190A

Andelseierne i Hunstadveien 188B, Christer Olsen og Ida Leirvik, samt andelseierne i Hunstadveien 190A, Victoria Hansen og Rune Jakobsen, melder herved inn sak til ordinær generalforsamling 2023 hvor det søkes om byggetillatelse for inngangsparti og utvidelse av altan.

Beskrivelse

Se plantegning og referansebilder nærmere detaljer.

Inngangsparti

Det er allerede støpt fundament for inngangsparti for begge inngangene, ergo søkes det om byggetillatelse for tak over- og levegg foran inngangsdørene. Inngangspartiet vil ha felles inngang i midten. De endelige målene vil være L200cm, B410cm og H250cm.

Altaner

Hunstadveien 188B

Altanens mål per dags dato L200cm og B420cm, totalt 8,4 kvadratmeter. De endelige målene etter utvidelse vil være på L400cm og B420cm for hovedarealet, samt en tilbygg over det nye inngangspartiet på L200cm og B205cm. Totalt 20,9 kvadratmeter.

Hunstadveien 190A

Altanens mål per dags dato L200cm og B420cm, totalt 8,4 kvadratmeter. De endelige målene etter utvidelse vil være på L400cm og B640cm for hovedarealet, samt en krok over det nye inngangspartiet på L200cm og B205cm. Totalt 29,7 kvadratmeter.

Forutsetning og alternativ plan

Det forutsettes at andelseier i Hunstadveien 190B godkjenner at altanen går over deres inngangsdør. Dersom dette ikke godkjennes er det ønskelig at en alternativ plan godkjennes som en del av vedtaket. Dette alternative forslaget innebærer at altanens originale bredde på B420cm består, men at altanens lengde utvides i henhold til beskrivelsen over på L400cm. Da totalt 20,9 kvadratmeter.

Annet

Det er tiltenkt å leie inn håndverker for reisverk, samt taktekking over inngangsparti, men deretter stå selv for arbeid med å legge terrassebord.

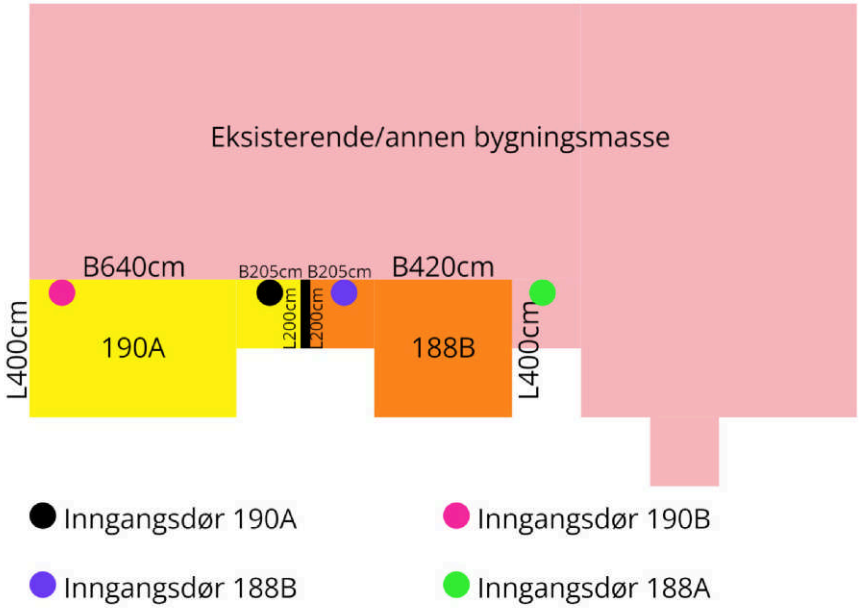
Det må graves og støpes 4 fundamenter for 4 støttepilarer, 2 for hver altan.

Altanenes hjørner ut mot Hunstadveien vil være skråkappet med 45 graders vinkling.

Det legges til rette for å sette opp levegg/skillevegg mellom altanene med en høyde på H220cm med skrå på 45 grader ned mot veien.

Det tas utgangspunkt i bruk av to farger med maling; en primær og en sekundær. Begge vil følge borettslagets generelle profil, typisk grått og hvitt. Materialvalg vil være tre og generell stil på stakitt vil også følge borettslagets generelle profil.

Plantegning



Bilde 1: Plantegning

Referansebilder



Bilde 2: Dagens fasade av Hunstadveien 188B/190A



Bilde 3: Ønsket resultat tilsvarende Reitmyrveien 38B/40A, 8022 Bodø

Forslag til vedtak

Vårt forslag til vedtak er at søknaden godkjennes av generalforsamlingen.

rojo arkitekter

ADRESSE : DYRE HALSES GATE 18
: 7042 TRONDHEIM
TELEFON : 73 56 00 50
TELEFAKS : 73 56 00 59
BANKGIRO : 9051.05.01704
ORG.NR : NO 951770930 MVA
E-POST : firmapost@rojoarkitekter.no

Galnåsmyra borettslag

TRONDHEIM 19.03.2024

Deres referanse: Vår referanse:

Prisoverslag utarbeidelse Uteromsveileder – Galnåsmyra borettslag

Takker for forespørselen og kan herved presentere følgende prisoverslag på utarbeidelse av uteromsveileder for Galnåsmyra borettslag:

- Utarbeidelse av uteromsveileder etter mal fra bla. Lyngmyra borettslag m fl. Tilbys utført for **NOK 155 000,- eks mva.**

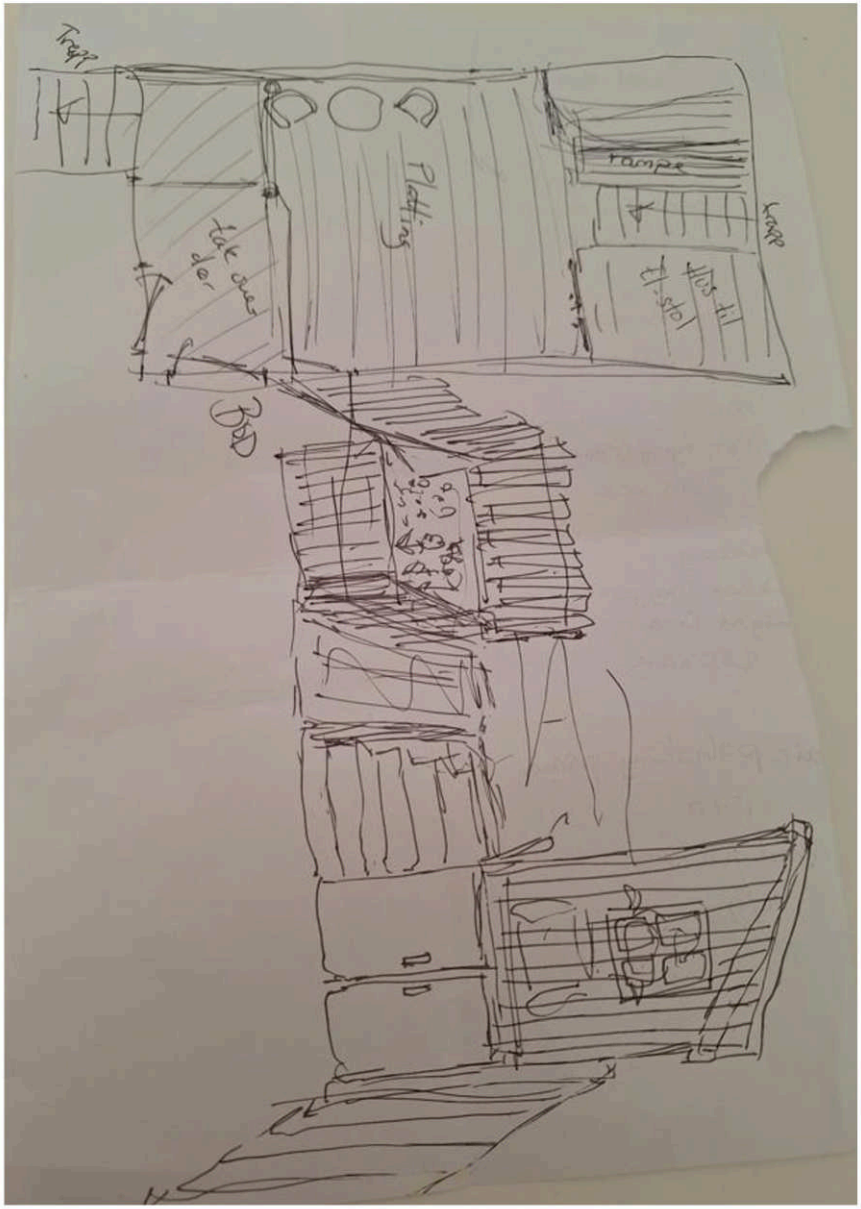
Tilbudsforutsetninger:

- Evt. ekstern plotting og mangfoldiggjøring faktureres oppdragsgiver direkte. Veilederen leveres i utgangspunktet digitalt på PDF format.
- Prosjektmøter avholdes digitalt på Teams.
- Oppdragsgiver bistår med foto som underlag for veilederen.
- Kostnader til digitale kartunderlag viderefaktureres oppdragsgiver.
- Evt. utvidet prosjektering eller omprosjektering utføres etter kontorets gjeldende satser, pt fra NOK 1050-1390,- pr time eks.mva. eller til avtalte faste priser ved behov.
- Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Med vennlig hilsen

Sondre N Andvik
Daglig Leder
ROJO arkitekter AS

Sak 6.6 – Garasje til elektrisk rullestol og tak over inngangspartiet



Sak 6.6 Garasje til elektrisk rullestol







Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

Begrunnelse for dispensasjon:
Det søkes om dispensasjon for bygging i strid med boligformålet og for utbygging utenfor byggelinjer og byggegrenser, jf. vedlegg 1 og 2. Behov for dispensasjon skyldes hovedsakelig at bygningene er plassert utenfor inregulerte byggelinjer. Dette gjør at den kjørbare gang- og sykkelveien, felles lekeareal og parkering også har blitt forskjøvet og dermed avviker noe fra gjeldende reguleringsplan. Når det gjelder områder regulert til felles lekeareal er de fleste omsøkte tiltakene enten felles (felles boder o.l) eller tiltak som er tilknyttet lekearealet (gapahuk). Alle tiltakene er plassert slik at de i liten grad vil være til hinder for eksisterende eller fremtidig bruk av områdene til lekeareal. Det er i regulerignsplanen regulert inn grønn korridor som binder sammen veien (Hunstadringen) i sør og friluftsområdet som ligger nord for boligfeltet. Det er ført opp tilbygg og mindre frittliggende bygninger i områder regulert til friområde, men disse er plassert utenom etablerte sti/tråkk. Mot nord er det ført opp et mindre frittliggende bygg på ca. 4,5 m2 som ligger delvis utenfor eiendomsgrensen og delvis i et område som er regulert til friområde i tilstøtende regulerinsplan. Omfang av tiltaket er så lite at det vurderes ikke å ha en negavtiv innvirkning på bruken av dette friområdet. Det er også ført opp både tilbygg og mindre frittliggende bygninger i områder regulert til kjørbar gang- og sykkelvei, men disse kommer ikke i konflikt med gang- og sykkelveien slik denne er bygd. I område regulert til daginstitusjon (eksisterende barnehagetomt) er det ført opp både tilbygg og mindre frittliggende bygninger. Tilbyggene er ført opp på egen tomt mens frittliggende bygningene ligger på tilstøtende eiendom (gnr 41 bnr 1138) hvor Hunstad øst barnehage ligger. Alle tiltakene er plassert i ganske god avstand fra barnehagen og vurderes ikke å være til sjenanse eller hindre for bruken av barnehagens uteområder.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Hunstad øst, Galnåsmyra

Reguleringsformål
Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
U-Grad	0,4%

Andre relevante krav

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	79124,00 m²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,00 m²
= Beregnet tomteareal	79124,00 m²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	0,40 m²
Areal eksisterende bebyggelse	29576,70 m²
- Areal som skal rives	0,00 m²
+ Areal ny bebyggelse	0,00 m²
+ Parkeringsareal	0,00 m²
= Sum areal	29576,70 m²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	0,37

Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Galnåsmyra Borettslag

Mandag 06.03.2023, 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

Forslag til vedtak: Foreslås godkjent.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

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

2. VALG

Styremedlem Hilde Anita Robertsen, André Schjeldrup Nordnes og Nina Øvergård har trukket seg fra styret. Varamedlem Ida-Lill Vold Bringsli og John-Birger Sørli Holtmo har trukket seg som varamedlem. Det må derfor avholdes valg av styremedlem og varamedlem, slik at styret i Galnåsmyra Borettslag blir fullstendig.

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

Styret har bestått av:

Styreleder, Kjell-Arne Mathisen
Varamedlem, Håkon Johnsen
Varamedlem, Yulia Svistunova

2.1 VALG AV 4-5 STYREMEDLEMMER

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling.

2.2 VALG AV 4 VARAMEDLEMMER

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling.

2.3 VALG AV VALGKOMITE

Valgkomitéens leder Eiolf Larsen har trukket seg fra valgkomitéen. Medlem Rita Hegreberg har også trukket seg.

Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Valgkomitéen har bestått av:

Medlem Hans Edvart Jensen, medlem Jonny Nilsskog og varamedlem Per Erik Storjord

2.3.1 Valg 2 medlemmer til valgkomitéen
2.3.2 Valg av ett varamedlem til valgkomitéen

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling.

2.4 FASTSETTELSE AV TJENESTETID FOR VALGT STYRELEDER

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling.

3. PROSJKET OM REHABILITERING AV FASADER, IGANGSATT AV FORHENVÆRENDE STYRE PRESENTERT GJENNOM BEBOELSMØTE

Forslag til vedtak: Prosjektet om rehabilitering av fasader avsluttes av borettslaget.

4. ORIENTERING OM STYRETS VIDERE ARBEID FOR VEDLIKEHOLD AV BYGNINGE I BORETTSLAGET

5. AVSLUTNING

Takk for deltakelsen.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes mandag 06.03.2023 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

HUSORDENSREGLER FOR GALNÅSMYRA BORETTSLAG

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

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

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

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

Parkering
Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje der det kan anvises oppstillingsplasser. Parkering i feltet er ikke tillatt. Biler som parkeres i feltet ilegges kontrollgebyr eller taues bort for eiers regning og risiko uten videre varsel.
Tilhengere, campingvogner, båter og lignende må ikke settes på parkeringsplassene uten avtale med styret. Disse vil bli tauet bort på eiers regning og risiko uten videre varsel.
Bobiler kan kun parkere på parkeringsplass A (mot Cous Cous) og C2 (plassering i nedre rekke mot jernbanen). Det er ikke tillatt med langstidsparkering med mindre bobilen er det eneste kjøretøy.
Uregistrerte biler vil bli tauet vekk på eiers regning og risiko uten videre varsel.

Bad, WC, ledninger og lufting
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.
På grunn av leilighetenes konstruksjon, må ventilasjonsanlegget være i kontinuerlig drift. Hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Husdyr
Viser til regler for husdyrhold, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 02.05.2000

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

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

REGLER FOR HUSDYRHOLD I GALNÅSMYRA BORETTSLAG A/L

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

Generelt:

1.1 Alle husdyr i borettslaget skal skriftlig innmeldes til styret.
Herfra er unntatt gullfisker, undulater og lignende.

1.2 Dyreholdet skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
Enhver dyreeier plikter å sørge for at dyreholdet ikke medfører forurensing i form av:

a. Matrester som kan tiltrekke fugler, rotter, mus eller fluer.
b. Avføring eller urin som kan tiltrekke fugler, rotter, mus eller fluer, eller som kan gi lukt eller medføre annen forurensing på områder eid av Galnåsmyra borettslag.
c. Sjenerende lukt av andre årsaker enn nevnt under pkt. b.
d. Sjenerende støy.
e. Rot eller etterlatenskaper som kan tiltrekke rotter eller virke uestetisk.

1.3 Kennel og/eller avlvirksomhet er ikke tillatt.

1.4 Alle husdyr skal holdes inne mellom kl 23.00 og kl 07.00. Unntatt fra denne regelen er husdyr som holdes i bånd.

Spesielt om katter:

2.1 For nye andelseiere/beboere som flytter inn etter 02.05.2000, er det ikke tillatt med utekatter. For de som allerede bor i borettslaget er det ikke tillatt å anskaffe seg utekatt etter denne dato.

2.2 For de som hadde katt før 02.05.2000 gjelder følgende regler:

a. Alle katter skal være kastrert/sterilisert.
b. Alle katter skal være merket med halsbånd med navn og tlf.nr til eier. Katter som ikke er merket vil bli vurdert innbrakt til veterinær eller andre instanser som tar seg av slikt.
c. Alle bør ha kattedo til katten sin.
d. Alle katter må ha ormekur jevnlig. I tillegg må de ha sprøyte mot kattepest så lenge dyrlegen anser det for å være nødvendig. Veterinærattest må fremlegges.

2.3 Unntatt fra disse reglene er katter som til enhver tid er inne.

Spesielt om hunder:

3.1 Loven om båndtvang gjelder også her.

3.2 Eiere som har barn til å passe hunden, er også ansvarlig for at disse er i stand til å holde kontroll.

3.3 Når hunden står bundet utenfor leiligheten, er det eiers plikt å påse at småbarn ikke uforvarende kommer bort til hunden.

3.4 Hundeeier er pliktig til å ta opp og fjerne hundens avføring på en forsvarlig måte.

3.5 Det er ikke lov til å sette hunden ut alene for å lufte seg mellom kl. 23.00 og 07.00.

Håndheving av disse reglene:

4.1. Styret i Galnåsmyra borettslag behandler klager vedrørende brudd på disse reglene. Klager skal fremsettes skriftlig.

4.2 Styret vurderer om klager er reelle, og vil i aktuelle tilfeller sende ut skriftlige advarsler. Det vil også kunne være aktuelt å innkalle de berørte parter til et møte.

4.3 Dersom ingen bedring finner sted i det påklagede tilfelle, vil det medføre krav om fjerning av det aktuelle husdyr, eventuelt oppsigelse av boretten.

4.4 Ved vannskjøtsel av dyr rapporterer styret inn for den kommunale dyrevernsnemda.

VIS ANSVAR, SLIK AT ALLE KAN FÅ ET GODT BOMILJØ

Generell del revidert 19.04.16.
Husdyrdel vedtatt på generalforsamling 02.05.2000.

Styret
Galnåsmyra borettslag

UTDYPENDE VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE

PARKERING I BOLIGFELT - GALNÅSMYRA BORETTSLAG

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

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

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

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

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

Styret i Galnåsmyra Borettslag

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 134B	H0101	41/784	63	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENDSGÅRD HOGNE 300368*****	Eiendomsrett 1/1	Hunstadveien 134B 8022 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Hunstadveien 134 B Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
26	186947932		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1977

26: Bygning 186947932: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.10.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	450
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	450
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.10.1975	13.05.2004
Igangsettingstillatelse	01.11.1975	13.05.2004
Tatt i bruk	01.10.1977	13.05.2004
Endre bygningsdata	03.09.2024	03.09.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	4	201	0	201	0	0	0

U01	2	186	0	186	0	0	0

Borettslag

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

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

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

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 1720/79

Ark nr. 503.1 JU/EBK

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag

utførte byggearbeide på I Hunstad Øst , Senterområdet

nemlig 44 leiligheter - Etasjer 1+U , 2+U

Areal tilsammen 1.500 m2

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 14.11.77

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

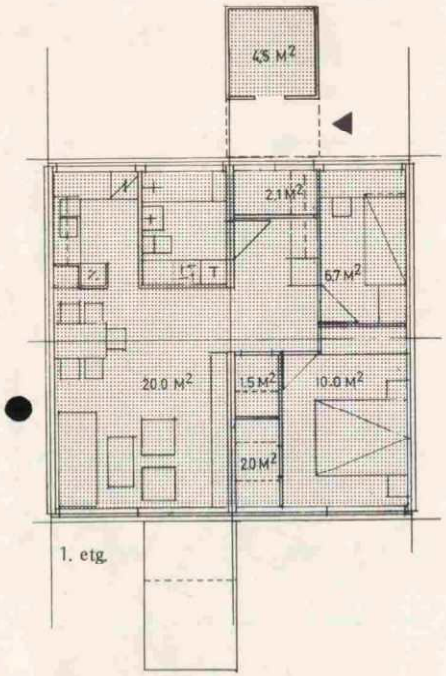
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 27. april 1979

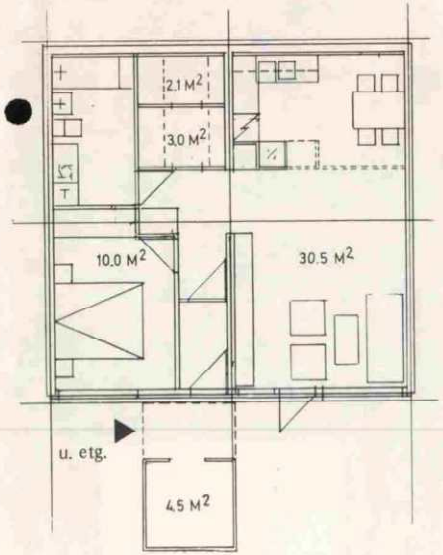
Gunnar Moldjord

B0EF9
41/1050 Byggesak Fer

Type A alt. 30 stk.

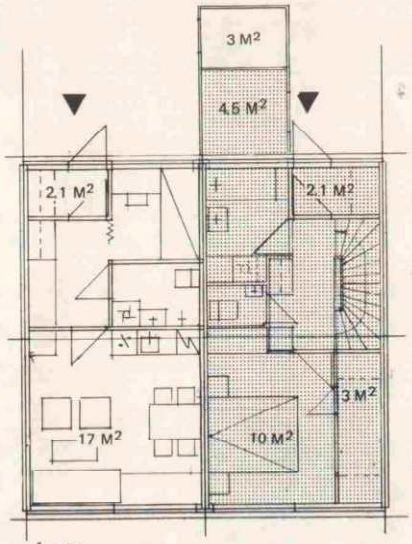


1. etg.

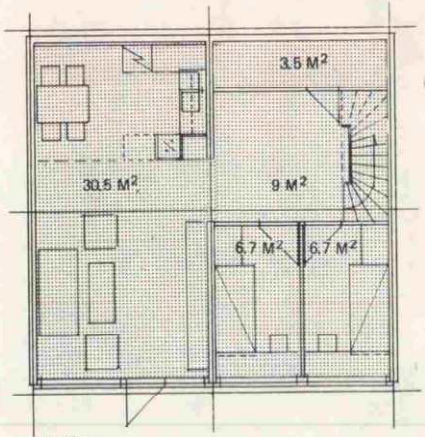


u. etg.

Type B 8 stk.

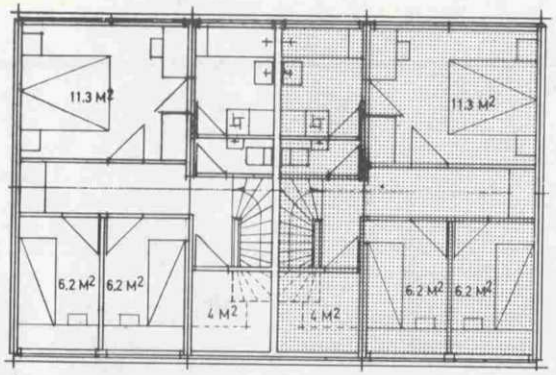


1. etg.

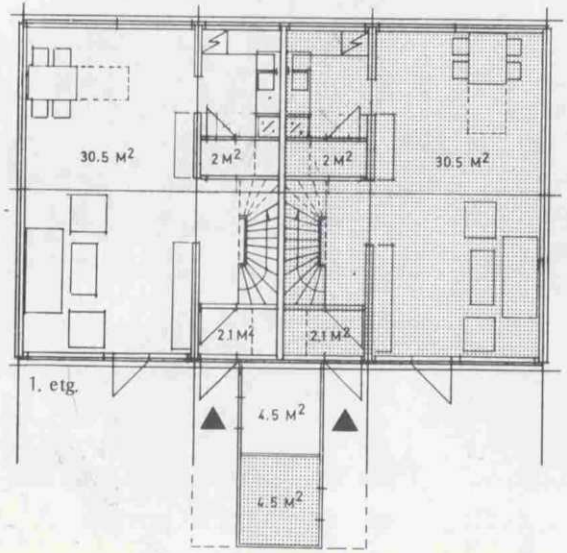


u. etg.

Type C 35 stk.

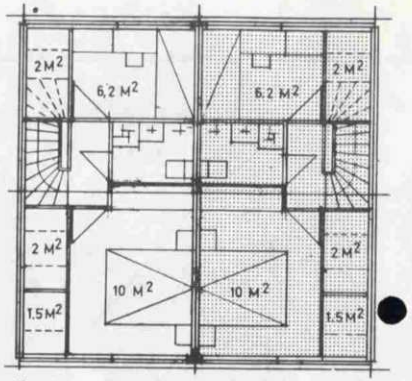


2. etg.

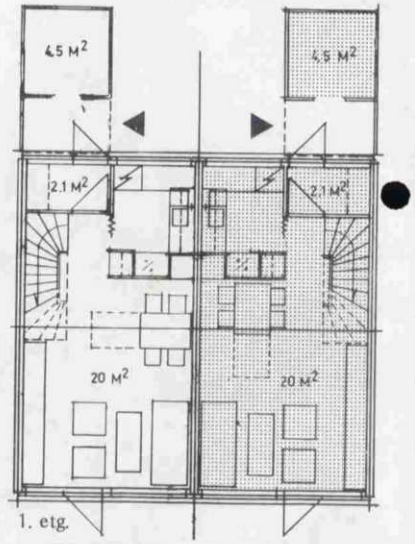


1. etg.

Type D 23 stk.



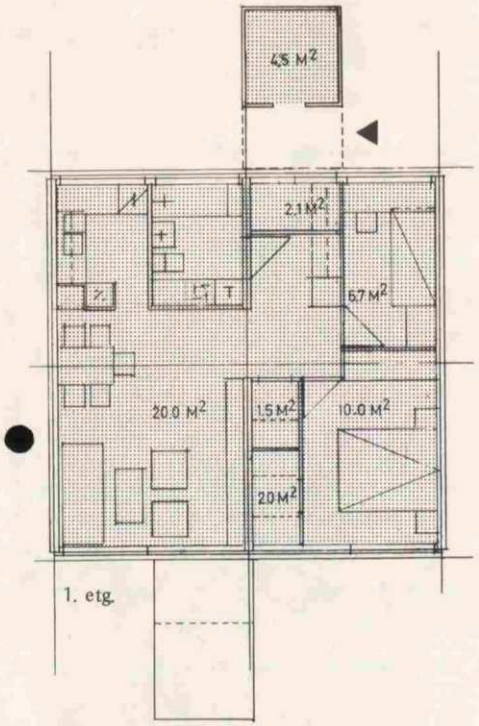
2. etg.



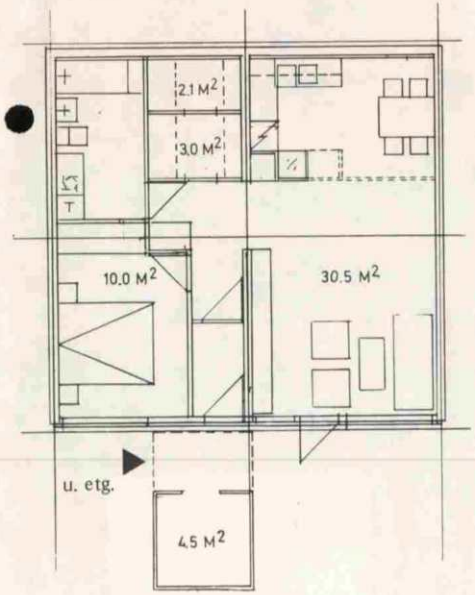
1. etg.

B0EF6
41/1050 Byggesak Teg

Type A alt. 30 stk.

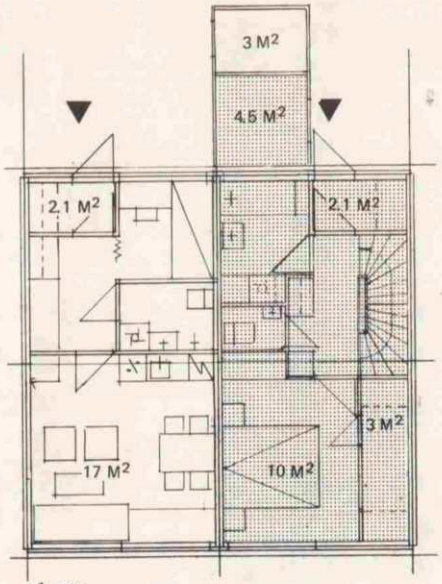


1. etg.

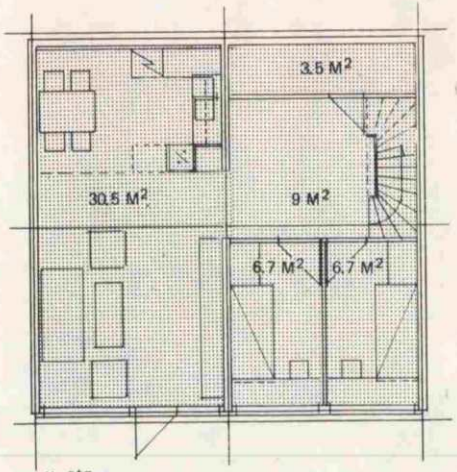


u. etg.

Type B 8 stk.

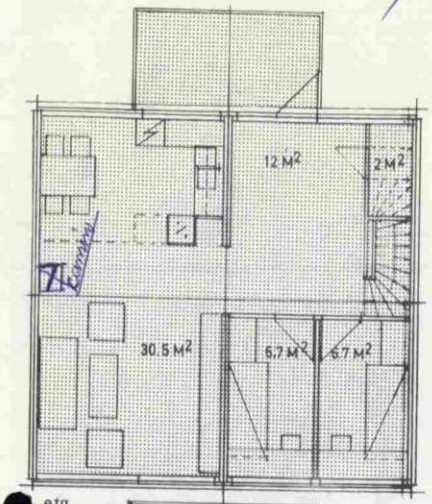


1. etg.

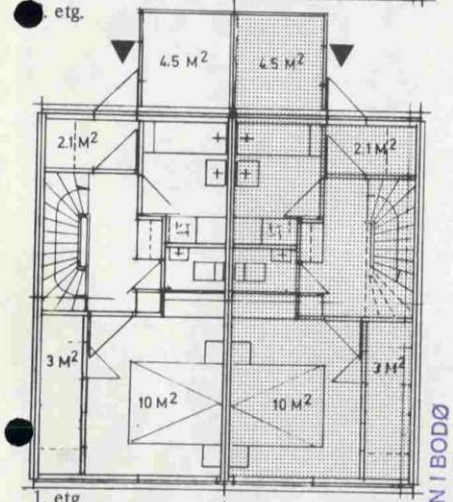


u. etg.

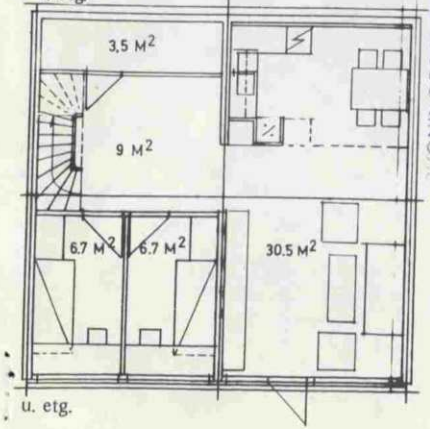
Type E 52 stk.



. etg.



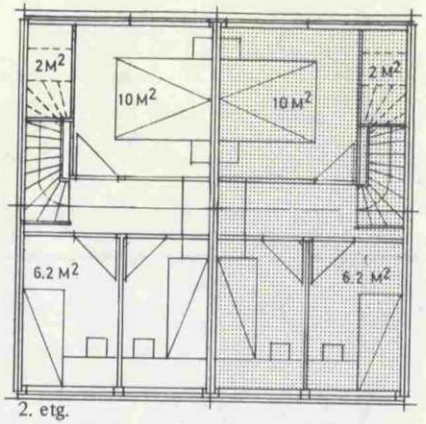
1. etg.



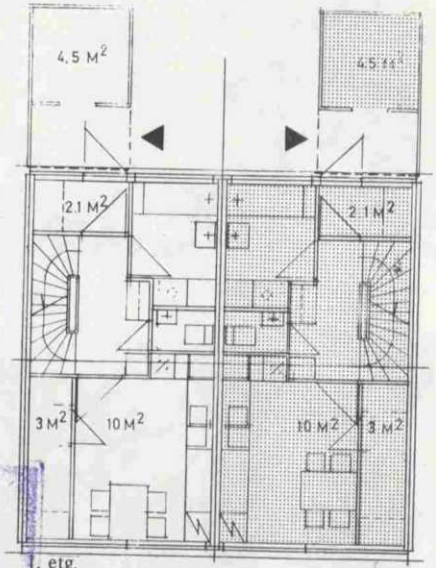
u. etg.

BYGNINGSSJEFEN I BODØ
Godkjent – § 14.2
18 AUG1983

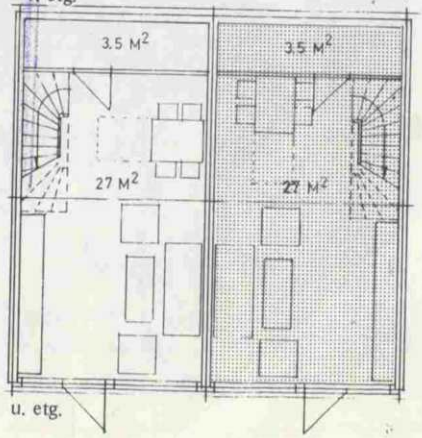
Type F 4 stk.



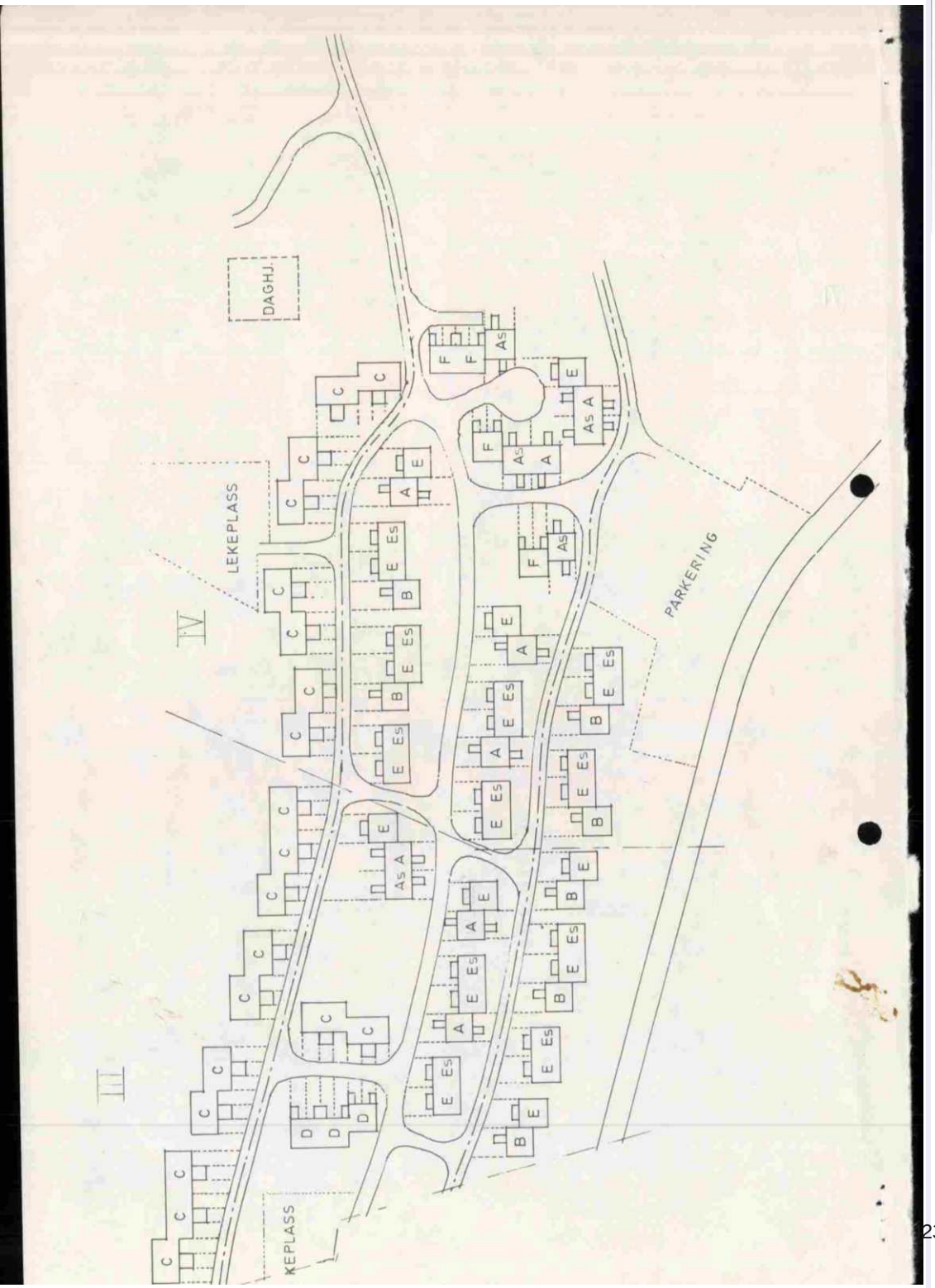
2. etg.



1. etg.



u. etg.



HUNSTADVEIEN

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORGATA
STORGATA 13
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 21240237
Vår referanse: 3578680/24872616
Bestilling: C3 2024-09-10 (2) 139

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
815051	200	7.10.2011	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	41	784	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/815051/200
Uthentet 2024-09-10 13:28

Rekvirent iht. følgebrev
990892679
org.nr./fødselsnr.

Bodø Energi AS
Ank. dato: | Saknr.: 2011/417
Ark.nr.: 741.0 | Besv. dato:
Saksbeh.: T.E.N | Sign | Saksbeh.: | Sign

Nordlandsnett

Doknr 815051 Tinglyst: 07.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED
BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD
AV
HØYSPENNINGS KABELANLEGG

Versjon 30.11.2010-AM

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg, mellom eier av eiendommen gnr/bnr: 41/784 og 41/1504 (grunneier) i Bodø kommune og Nordlandsnett AS (nettselskapet).

Kabelanlegget er vist i vedlagt kartutsnitt datert 23.05.2011

Trasèlengde ca. 120 meter over eiendommen

Trasèbredde ca. 0,5 meter

Grøftedybde ca. 0,6 meter

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet evigvarende:

- rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 24 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Rett kopi bekreftes

- rett til å benytte kabelanlegget som fremføringsvei for fiberoptisk kabel og øvrige kommunikasjonsbærere, som kan anvendes til det formål nettselskapet finner hensiktsmessig.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene ved for eksempel sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

Pkt. 3

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysningen.

..... den ..... Bodø den 23/5-11

Gr.eier1, signatur:_____
Gr.eier1 (trykte bokst.): GALNÅSMYRA BORETTSLAG V/STYRELEDER MONIKA MOEN
Foretaksnr.1/Personnr.1: 956 293 413

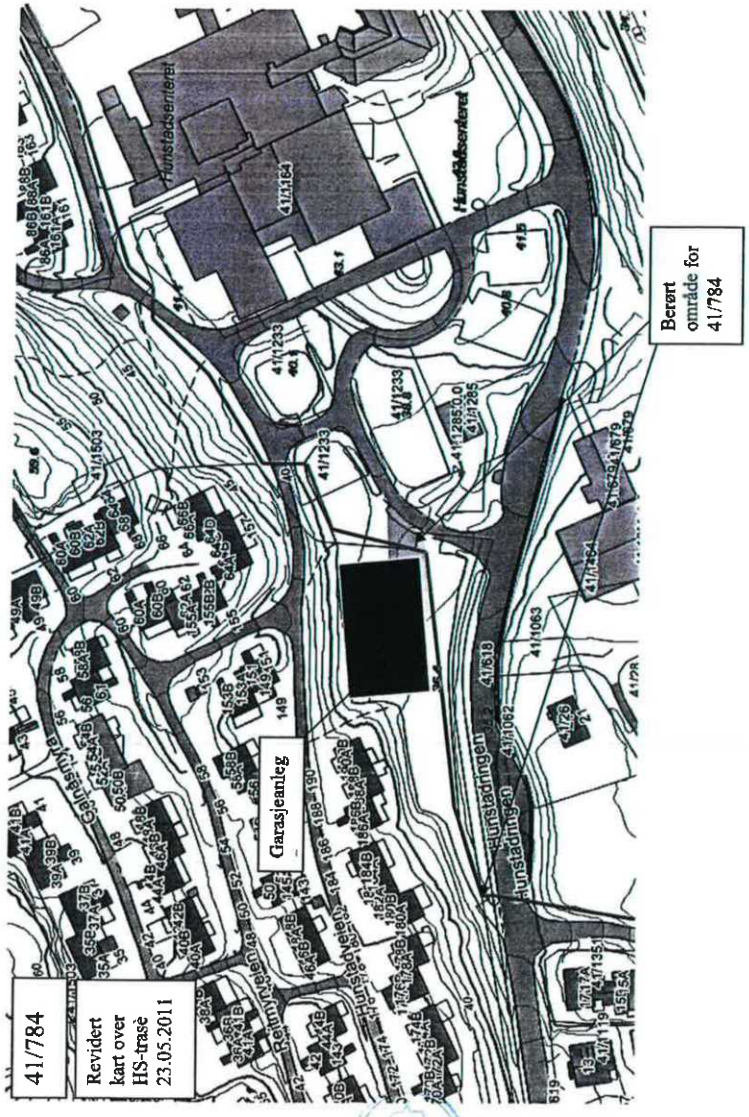
Gr.eier2, signatur: Roar Nedrelid
Gr.eier2 (trykte bokst.): ROAR NEDRELID
Foretaksnr.2/Personnr.2:_____

Gr.eier3, signatur: Jonny Vrålstad
Gr.eier3 (trykte bokst.): JONNY VRÅLSTAD
Foretaksnr.3/Personnr.3:_____

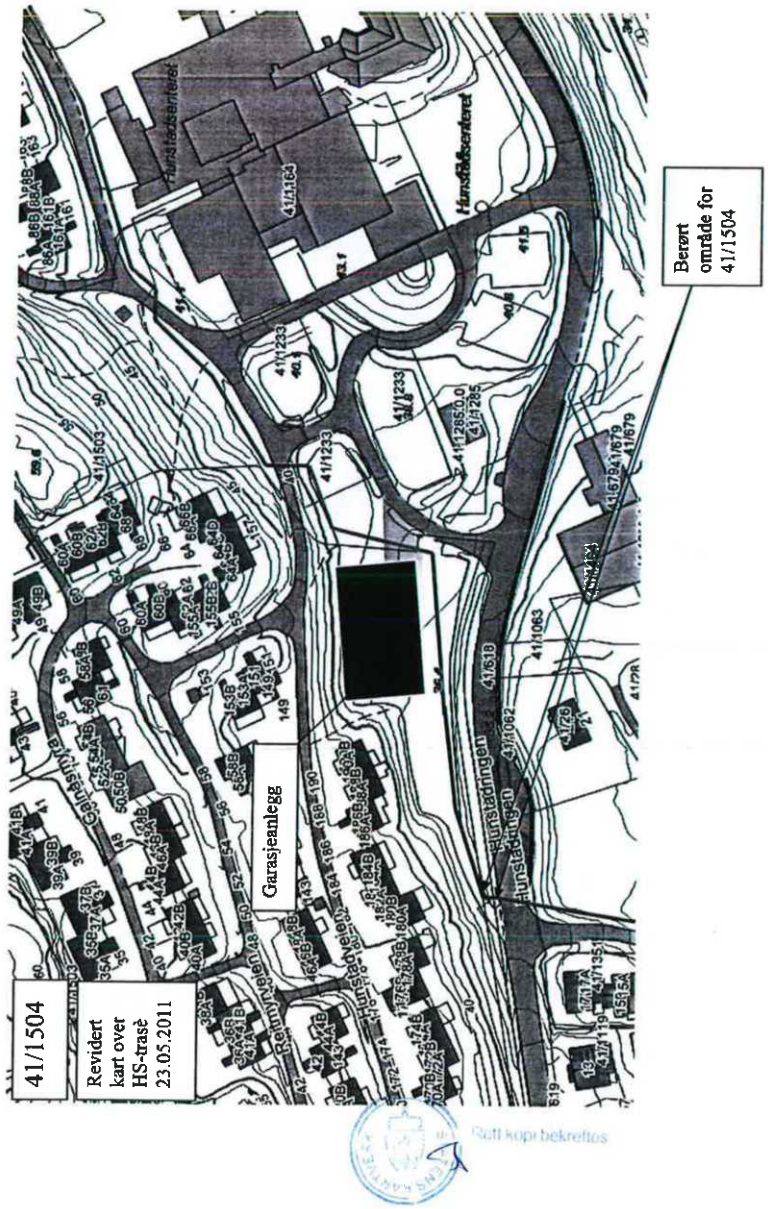
Nordlandsnett AS
NO 990 892 679 MVA
Direktør, signatur Gerd M. Andreassen
Direktør, (trykte bokst.):_____

Nordlandsnett

Rett kopi bekreftes



Rett kopi bekreftes



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORGATA
STORGATA 13
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 21240237
Vår referanse: 3578679/24872611
Bestilling: C3 2024-09-10 (2) 138

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
382684	200	29.5.2009	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	41	784	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://sceiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	
1804	**Bodø kommune** Geodatakontoret Pb 319 8001 Bodø. Org.nr 986915389 Ref.nr 4001

J.nr.	08/3501
Målebrev nr.	17 065
Evt.mldl.forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	41	1504	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	1222,3	m^2	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	23.03.2009
Rekvirent	Galnåsmyra borettslag
Bestyrer	Odd Reinvik
Forretning	Kart,-og delingsforretning over en parsell av gnr 41 bnr 784. Parsellen skal brukes til VEG.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bodø	19.5.2009	Odd Reinvik	Per Sundsfjord

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf.delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 382684 Tinglyst: 29.05.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GEMINI

MÅLEBREV
side 3 av 3

Gnr.	Bnr.	Festenr.
41	1504	

Representasjonspunkt
N 7462845 Ø 479970

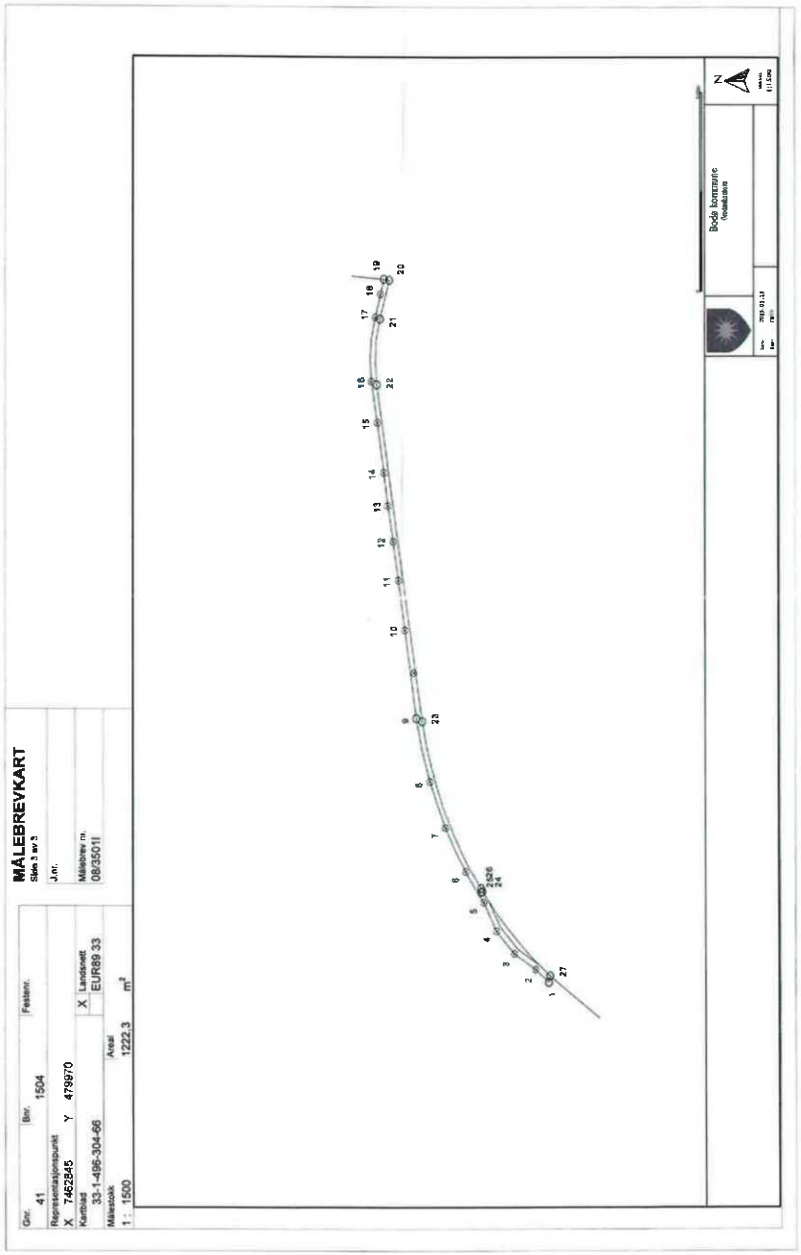
Karthlad	X	Landsnett
EUR89 33 33-1-496-304-66		

Målestokk 1 : 5000
Areal 1222,3 m²

J.nr. 08/3501
Målebrev nr. 17 085

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	7462772,81	479812,86	10,29	208,00	Umerka grensepunkt
2	7462780,88	479819,24	15,09		Off. godkj. grensemerke
3	7462793,92	479826,84	15,81		Off. godkj. grensemerke
4	7462804,92	479838,20	16,20		Off. godkj. grensemerke
5	7462812,78	479852,36	18,78	208,00	Off. godkj. grensemerke
6	7462823,48	479857,79	25,02	208,00	Off. godkj. grensemerke
7	7462835,59	479869,66	25,02	208,00	Off. godkj. grensemerke
8	7462845,00	479912,82	32,56	208,00	Off. godkj. grensemerke
9	7462852,98	479944,35	45,00		Umerka grensepunkt
10	7462860,11	479988,78	25,00		Off. godkj. grensemerke
11	7462864,07	480013,47	20,00		Off. godkj. grensemerke
12	Galnåsbekken	480033,21	18,00		Off. godkj. grensemerke
13	7462870,09	480050,99	17,00		Off. godkj. grensemerke
14	7462872,78	480067,77	25,00		Off. godkj. grensemerke
15	7462876,74	480092,46	20,96		Off. godkj. grensemerke
16	7462880,06	480113,15	32,58	79,00	Off. godkj. grensemerke
17	7462877,91	480145,43	12,00		Off. godkj. grensemerke
18	7462874,68	480156,99	7,70		Off. godkj. grensemerke
19	7462872,61	480164,41	3,05		Umerka grensepunkt
20	7462869,57	480164,14	20,39		Umerka grensepunkt
21	7462875,05	480144,50	33,02	-76,00	Umerka grensepunkt
22	7462876,82	480111,79	170,85		Umerka grensepunkt
23	7462849,71	479943,10	91,52	-205,00	Umerka grensepunkt
24	7462814,36	479859,51	1,83		Umerka grensepunkt
25	7462814,43	479857,68	1,16		Umerka grensepunkt
26	7462813,37	479856,14	59,18	-205,00	Umerka grensepunkt
27	7462772,07	479816,05	3,28		Umerka grensepunkt

Attestert kopi av dok.nr. 2009/382684/200
Uthentet 2024-09-10 13:27
Kartverket



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORGATA
STORGATA 13
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 21240237
Vår referanse: 3578677/24872601
Bestilling: C3 2024-09-10 (2) 143

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
107216	74	25.10.1976	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	41	784	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/107216/74
Uthentet 2024-09-10 13:29

Dknr. 7216/76 Dnf. 25/10. 76

ERKLÆRING.

Undertegnede forplikter seg herved til å bygge parkerings-anlegg i Hunstad Øst, Galnåsmyra g.nr. 41, b.nr. 784 for inntil 380 biler dersom dette blir forlangt av Bodø kommune v/bygningsrådet. Eventuelle utgifter til anlegget vil bli utlignet på borettshaverne ved økning av innskudd og/eller husleie avhengig av evt. lån i Husbanken. Det vil bli forlangt at borettshaverne tiltrer denne erklæring ved innflytting i feltet.

Erklæringen vil bli tinglyst som hefte på eiendommen, og binder A/L Bodø og Bodin Boligbyggelag v/interimstyret, senere Galnåsmyra Borettslag som eier av eiendommen.

Bodø, 25. oktober 1976.

BODØ & BODIN
BOLIGBYGGELAG

for GALNÅSMYRA BORETTSLAG.

Ronald Robertsen
sign.

Thomas Mathisen
sign.

Albert Zahl
sign.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORGATA
STORGATA 13
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 21240237
Vår referanse: 3578678/24872606
Bestilling: C3 2024-09-10 (2) 142

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101887	74	25.3.1976	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	41	784	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksvelen 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/101887/74
Uthentet 2024-09-10 13:29

Kl.nr. 1887/76 Dkf. 25/3-76

Til innhefting i panteboka.
Dok.avg. kr. 17,130,-

Skjøte.

Undertegnede Bodø kommune

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til A/L Bodø og Bodin Boligbyggelag

adr. *født* (Datum og årstall)

min/vår eiendom Galnåsmyra

g.nr. 41 *br.nr.* 784 *av skyld mk.* *i* Bodø *herred')*

matr.nr. *i*)

for en kjøpesum stor kr. 1.371.800,-

som er avgjort på omforenet måte.

Det er vilkår for overdragelsen at bebyggelse tar til innen ett år fra skjøtets utstedelse. I motsatt fall skal tomten tilbakeføres til Bodø kommune på samme vilkår som bestemt for denne overdragelse. Så lenge tomten ikke er bebygd kan den ikke overdras uten etter samtykke fra Bodø kommune. Bodø kommune har rett til uten vederlag å legge og vedlikeholde over eiendommen vannledninger og elektrisk ledning i samsvar med stadfestet reguleringsplan, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplanting. Den samme rett forbeholdes for Televerkets ledningsnett.

Det tas forbehold om mindre grenseregulering i byggeperioden.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett Sems Stensrenst Oslo 2-73

Bodø den 15/3-76

Gunhild Støver
(Utstederens underskrift)
ordfører

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn) (Navn)

Alder: år Alder: år

Adr.: Adr.:

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erverviswirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

RETT GJENPART BEVITNES
BODØ SPAREBANK

den

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn) (Navn)

Alder: år Alder: år

Adr.: Adr.:

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Utskriftsdato: 09.09.2024

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 134B, 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

Plantyper uten treff

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

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	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 886 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende **Områdenavn** UTE
	Delareal 1 142 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende **Områdenavn** ST
	Delareal 60 683 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Delareal	6 428 m^2
Arealbruk	Parkering,Nåværende
Områdenavn	P

Delareal	1 304 m^2
Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
Områdenavn	T

Delareal	226 m^2
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn	BG

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2314_04 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2314_04)
Navn	HUNSTAD ØST SENTEROMR., REGP
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.1994
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2314_04/Dokumenter/2314_04_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 25 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Galnåsmyra
	Delareal 31 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 57 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2305 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2305)
Navn	GALNÅSMYRA,HUNSTAD ØST,regpl
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1974
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2305/Dokumenter/2305_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 406 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 652 m^2 **Formål** Offentlig bygg - institusjon
	Delareal 44 111 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 968 m^2 **Formål** Fellesområde

	Delareal 1 503 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** X
	Delareal 5 988 m^2 **Formål** Garasjeanlegg
	Delareal 1 833 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 22 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 110 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://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2314_03/Dokumenter/2314_03_best.pdf

Id	2418 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418)
Navn	HUNSTAD, DEL I/DELII, regplan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1987
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2418/Dokumenter/2418_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 478 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 473 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 9 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Hunstadringen

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

Id	2320 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2320)
Navn	Detaljplan for Hunstad kirke, skole- og kultursenter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2320/Dokumenter/2320_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 64 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** K1
	Delareal 13 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 96 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P6
Id	2304 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2304)
Navn	HUNSTAD ØST, reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1972
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2304/Dokumenter/2304_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** Plantefelt som skal bevares.
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 130 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** Park, turveg, anlegg for lek, idrett og sport.
	Delareal 3 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

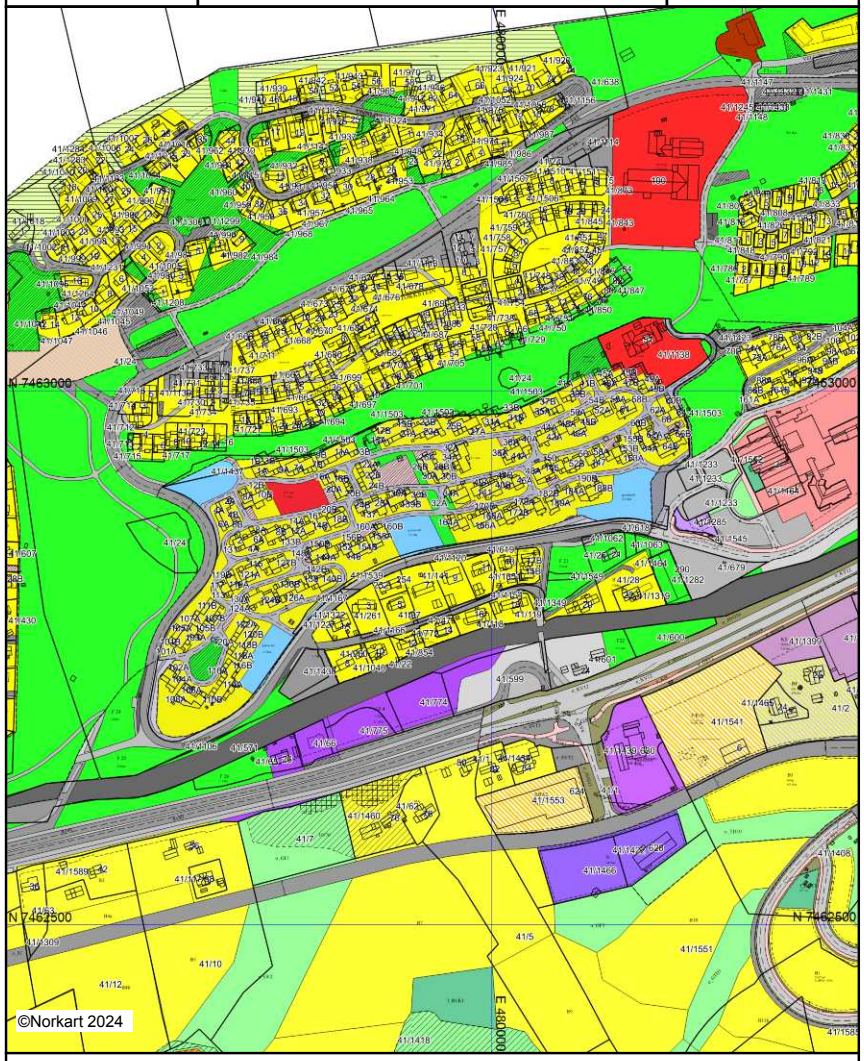
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/784
Adresse: Hunstadveien 134B
Dato: 09.09.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

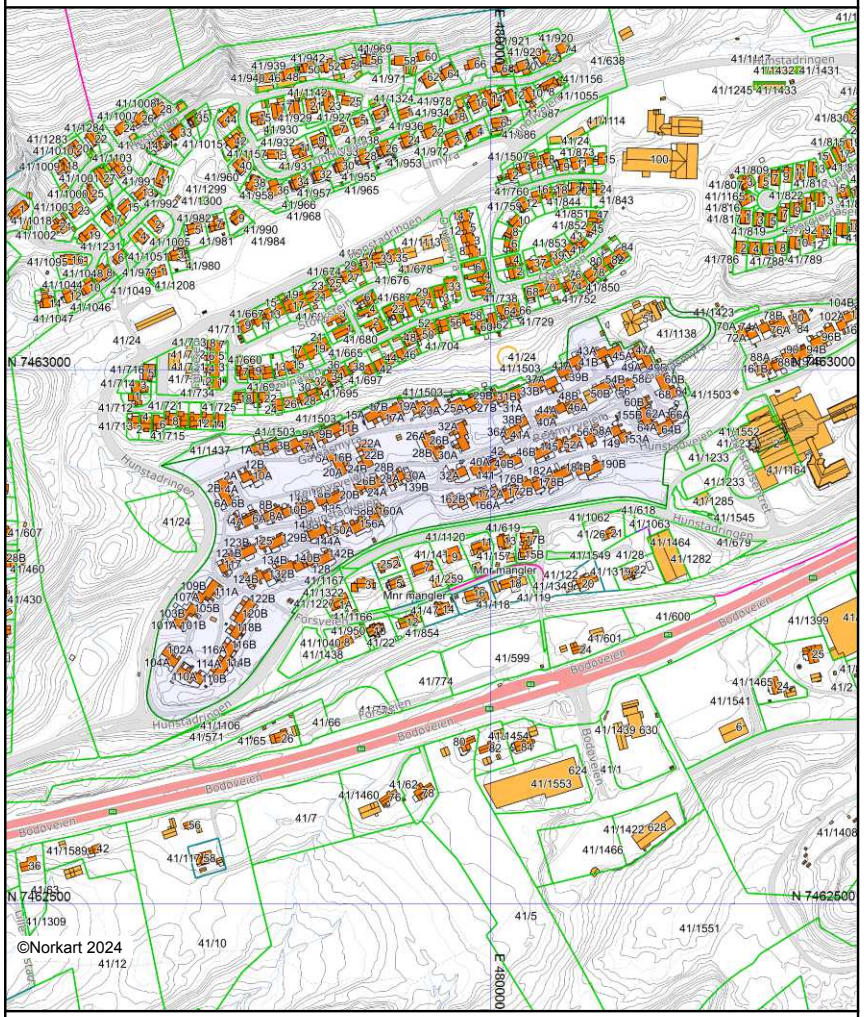
Grunnkart

Eiendom: 41/784
Adresse: Hunstadveien 134B
Dato: 09.09.2024
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.

Utskriftsdato: 09.09.2024

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.


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


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


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


2002
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1946
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

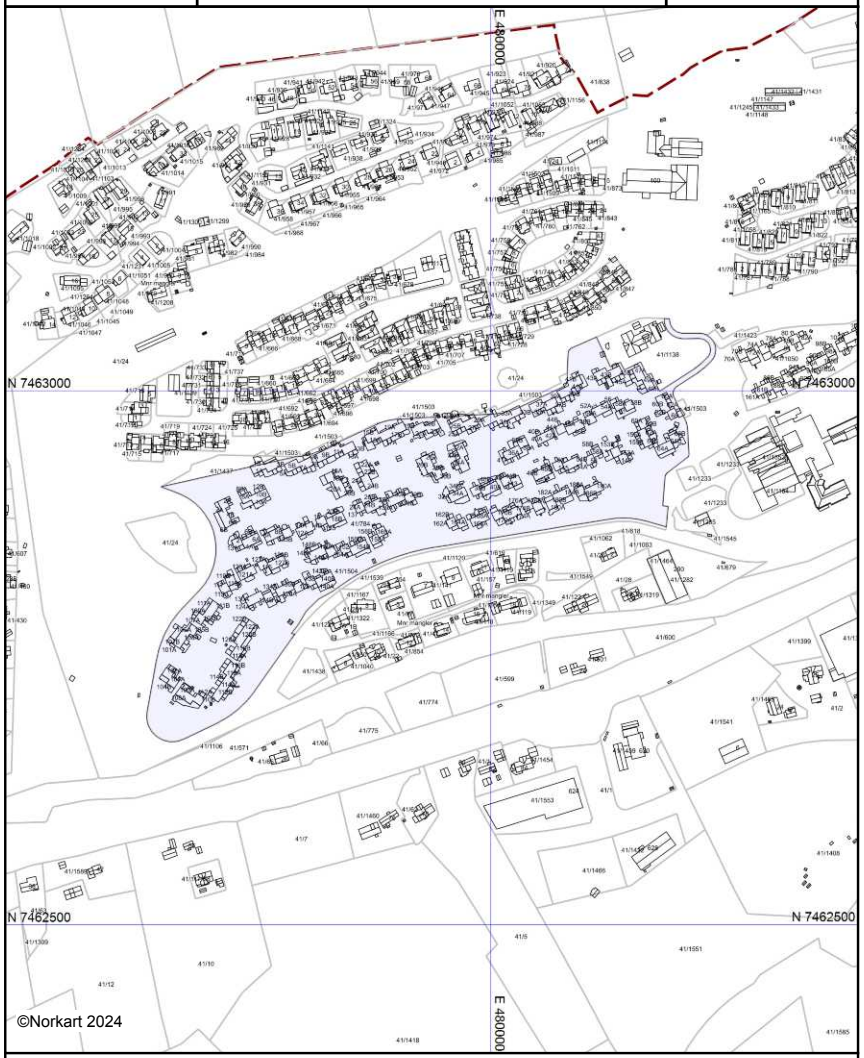
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/784
Adresse: Hunstadveien 134B
Dato: 09.09.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Reguleringsområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

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 .....

.....

BODØ
Linda K. Storjord
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

- 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%

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.

§ 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, uterealer 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 uterealer 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

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.

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.

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.

§ 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) Levegger 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.

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

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 Sandstad

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.

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.

Paragraf 6

FORRETNINGSFORMÅL

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.

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.

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

HUNSTADVEIEN 134B

Nabolaget Galnåsmyra/Lillegjerdåsen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Forsveien	Linje 1	**2 min** 0.1 km
Mørkved stasjon	Linje F7, R75	**19 min** 1.4 km
Bodø lufthavn		**12 min**

SKOLER

Hunstad barneskole (1-7 kl.)	255 elever, 15 klasser	**11 min** 0.8 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	228 elever, 14 klasser	**25 min** 1.9 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	380 elever, 28 klasser	**7 min** 0.5 km
Bodin videregående skole	965 elever	**16 min** 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		**10 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Hunstad	**9 min**
SHELL MØRKVED	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

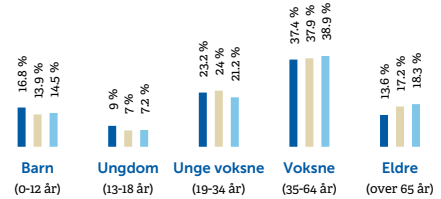
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	44 barn	**7 min** 0.5 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-5 ...	32 barn	**18 min** 1.3 km
Stokkvika barnehage (1-5 år)	43 barn	**24 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Eurospar Hunstad		**13 min**
Rema 1000 Hunstad	Post i butikk, søndagsåpent	**15 min** 1.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

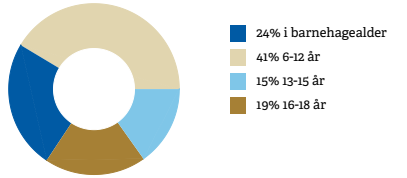
Hunstad ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.6 km
Limyra	Ballspill, fotball	**8 min** 0.6 km
Family Sports Club Mørkved		**27 min**
Feel24 Mørkved		**4 min**

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

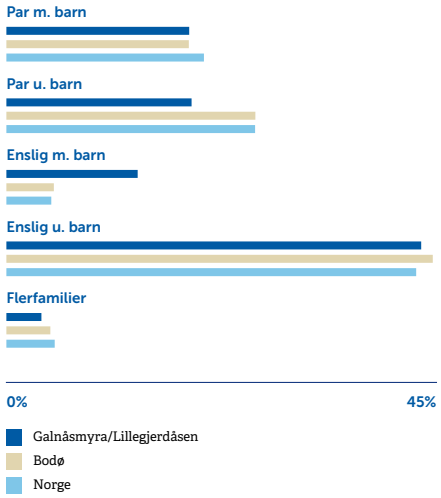
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**12 min**
Vitusapotek Hunstadsenteret	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



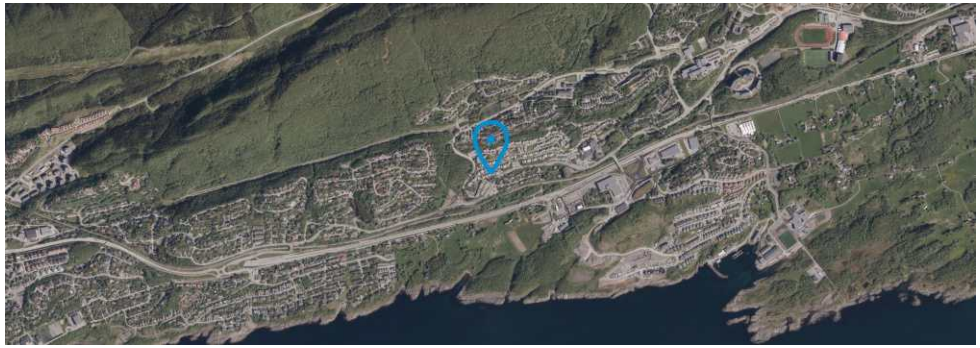
FAMILIESAMMENSETNING

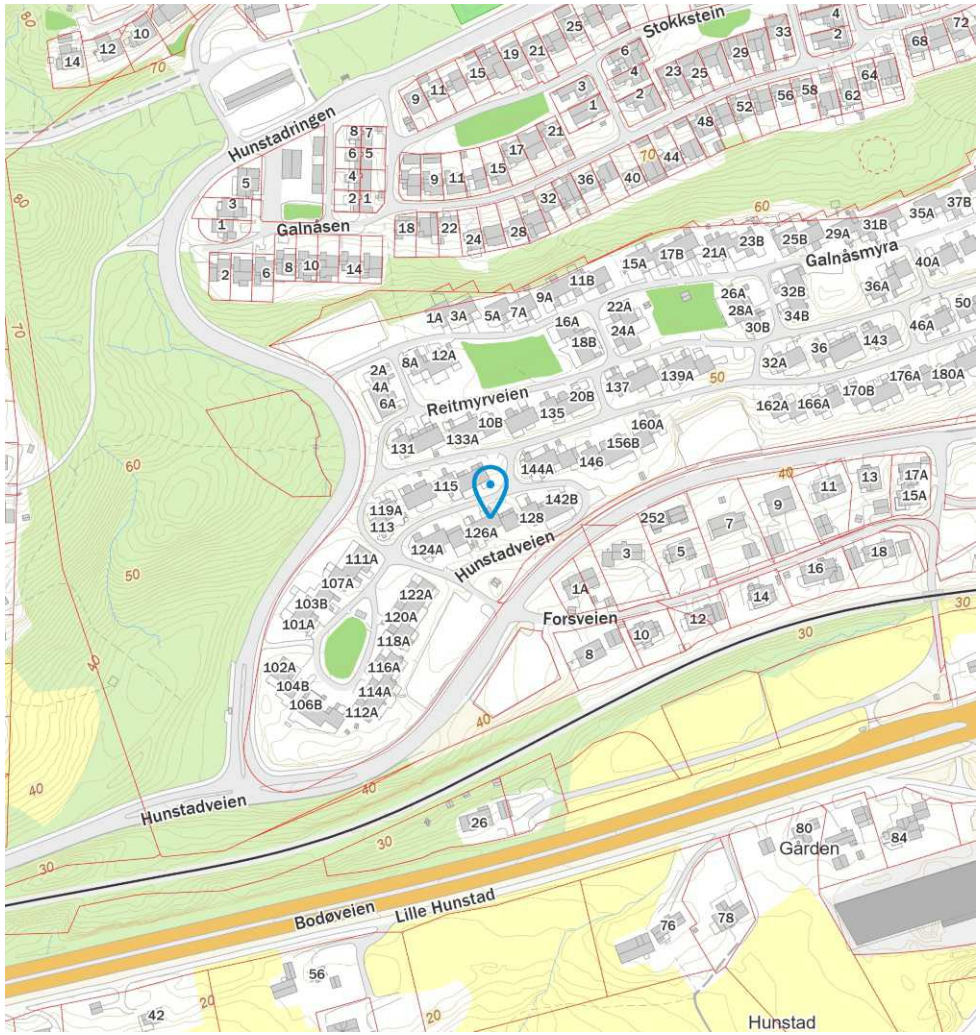


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

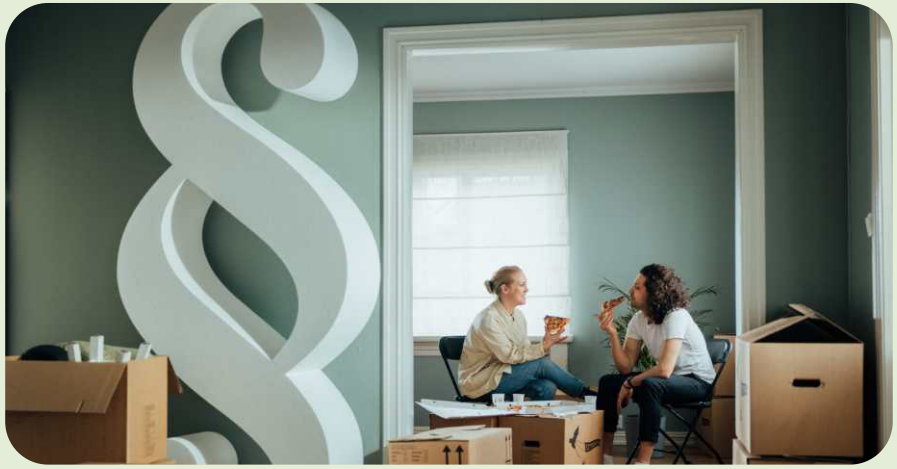
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

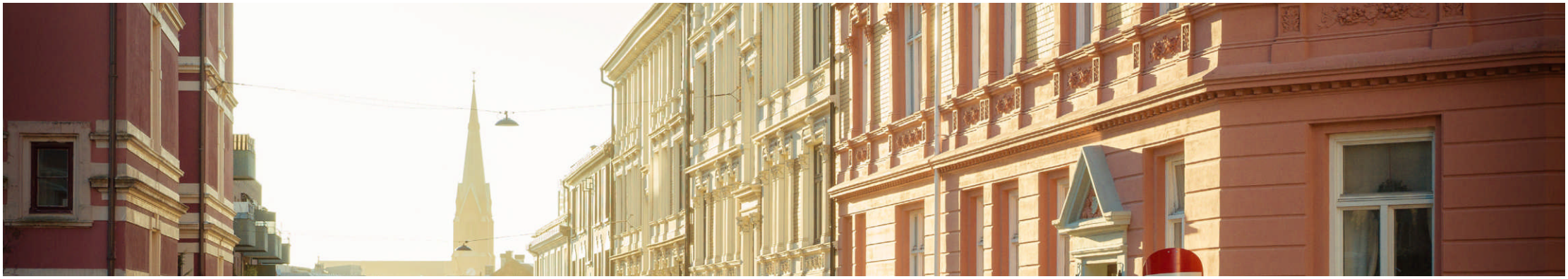
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250102 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Hunstadveien 134 B, 8022 Bodø.
Andelsnr. 1899 i Galnåsmyra Borettslag, org.nr. 956293413, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 23250102
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.04.2025

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no