

Galnåsmyra 27A

Nabolaget Galnåsmyra/Lillegjerdåsen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Forsveien	4 min
Linje 1	0.3 km
Mørkved stasjon	14 min
Linje F7, R75	1.3 km
Bodø lufthavn	13 min

Skoler

Hunstad barneskole (1-7 kl.)	6 min
246 elever, 15 klasser	0.5 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	20 min
226 elever, 14 klasser	1.7 km
Alstad barneskole (1-7 kl.)	6 min
269 elever, 24 klasser	2.7 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
368 elever, 28 klasser	0.3 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
317 elever, 25 klasser	2.5 km
Bodin videregående skole	10 min
965 elever	1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	12 min

Ladepunkt for el-bil

Bodø Supercharger	2 min
Circle K Hunstad	8 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

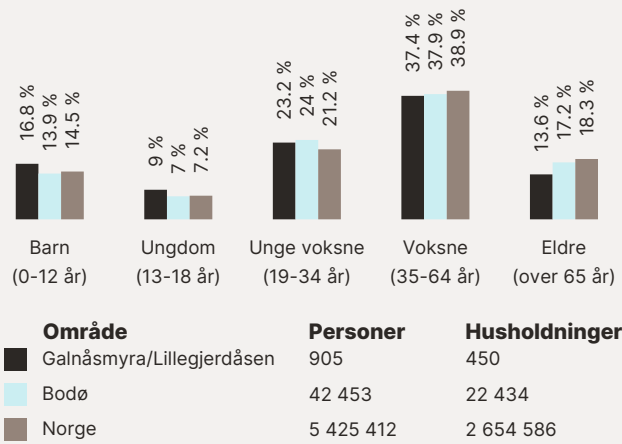


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	4 min
44 barn	0.3 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-...12 min	
32 barn	1.1 km
Studentongan barnehage (0-5 år)	19 min
73 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Hunstad	8 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km
Eurospar Hunstad	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

	Hunstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
	Hunstad barneskole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
	Family Sports Club Mørkved	21 min	
	Feel24 Mørkved	7 min	

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

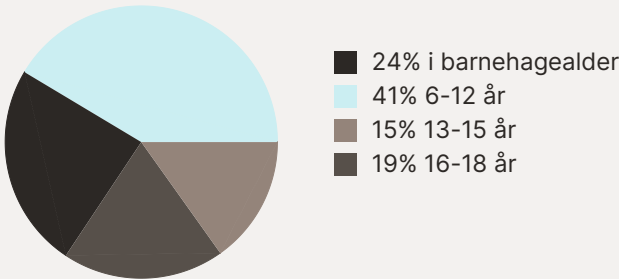
Sitat fra en lokalkjent



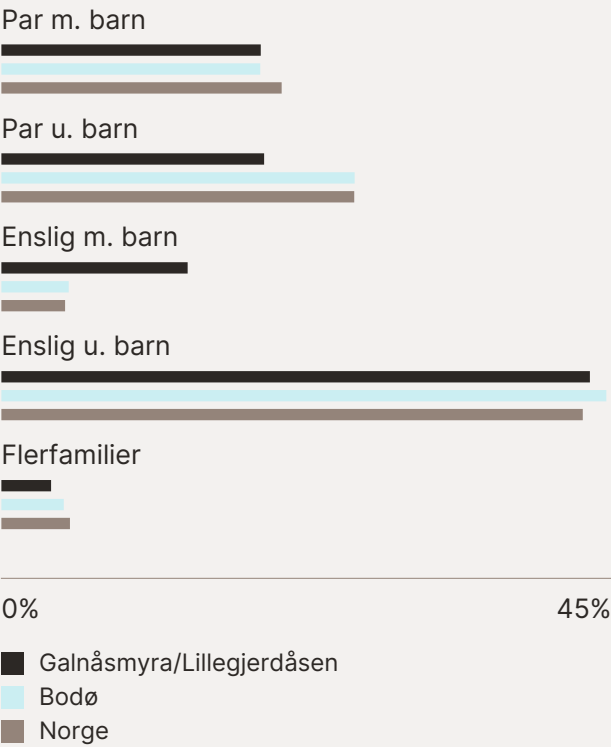
Varer/Tjenester

	Hunstadsenteret	8 min
	Vitusapotek Hunstadsenteret	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

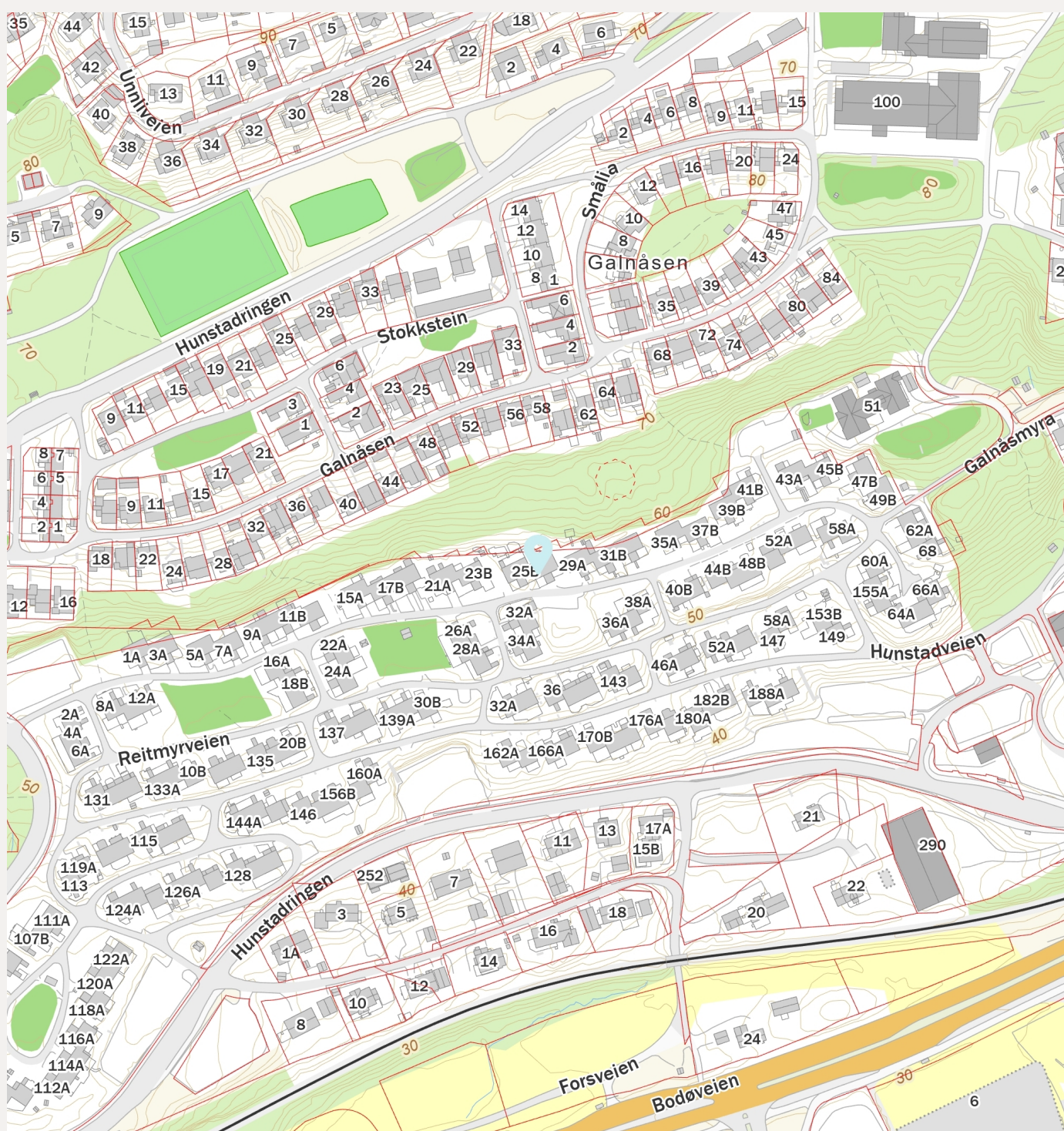
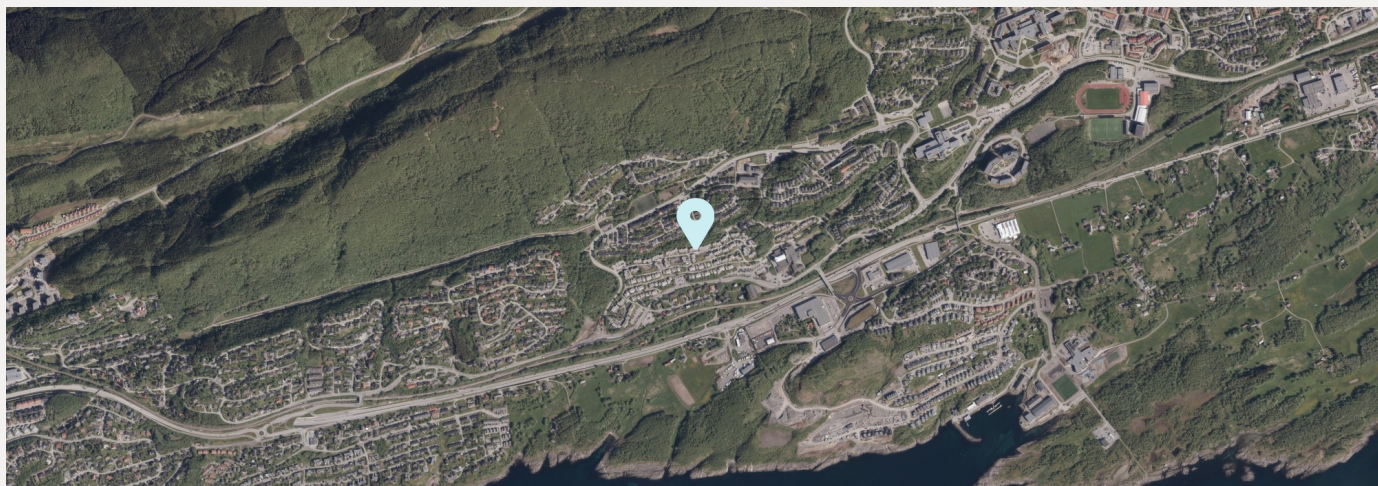


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Egenerklæring

Galnåsmyra 27A, 8022 BODØ

20 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Galnåsmyra 27A

Postadresse

Galnåsmyra 27A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vår 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

6 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Stemland, Pia

Selger

Nilsen, Rune Munkvold

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vindene oppe og nede, og altandør på forsiden er byttet i mai 2025
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Glasspesialsiten Bodø
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt inn nye kurser i sikringsskapet i forbindelse med nytt kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger tok gjennomførte arbeidet som er knyttet til rør på kjøkkenet i forbindelse med bygging av kjøkken



13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vi ble informert av megler når vi kjøpte at badet ble pusset opp av tidligere eier, og at det er gjort privat. Det er ikke søk om godkjenning, men det ble gjort av fagfolk i Caverion.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95228073

Egenerklæringsskjema

Name
Nilsen, Rune Munkvold

Date
2025-08-20

Identification

 **bankID** Nilsen, Rune Munkvold

Name
Stemland, Pia

Date
2025-08-20

Identification

 **bankID** Stemland, Pia



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nilsen, Rune Munkvold
Stemland, Pia

20/08-2025
13:30:37
20/08-2025
13:28:17

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Galnåsmyra 27 A, 8022 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 41, bnr. 784

Andelsnummer 1931

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



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 21395-1139

Referansenummer: VT4269

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er oppført med støpt plate mot mark, vegger av mur og bindingsverk av tre. Etasjeskillere av betong. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende tettesjikt.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med noe modernisering og utskiftninger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

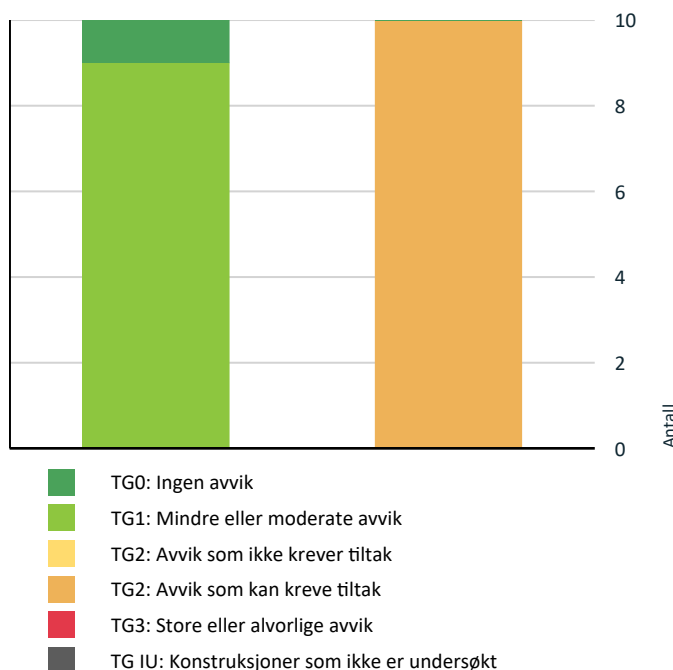
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

De eldste vinduer har noe slitasje utvendig.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



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

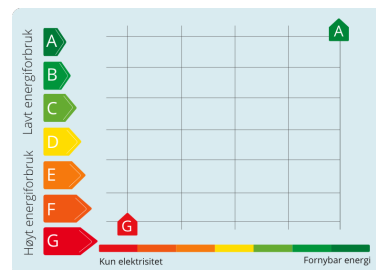
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Kjøkken er skiftet
2025	Modernisering	Gulvet i stue/kjøkken er skiftet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1996,2002 og 2025.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldste vinduer har noe slitasje utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer vil over tid måtte skiftes ut, det er ikke påvist behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting på baksiden av boligen og ved adkomst.
Det er imp.bord som dekke og rekkverk av malt trekverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig vedlikehold må regnes med og utskiftning over tid kan bli aktuelt.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betongdekke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er pusset opp av tidligere eier i 2010 ifølge tidligere finn annonse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra sluk til flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking ikke utført da aktuelle områder grenser mot annen boligseksjon.

Tilgjengelige vegger i leiligheten vurdert å ikke være hensiktsmessig og kontrollere da vegger ikke er i våtsoner eller områder som erfaringsmessigst blir utsatt for fuktighet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber som er eldre, vannrør til kjøkkenet er fornyet samtidig som kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken.

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

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

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

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

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

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.

Tilstandsrapport

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det har vært gjennomført oppussing under tidligere eiere som ikke kan redegjøres for.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke for alle arbeider utført siden 1999, dagens eier har samsvarserklæring mot utførte arbeider.

Sikringsskap er modernisert i regi av borettslaget.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang, skrusikringer på hovedsikringer.

Skjult og åpent el-anlegg.

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

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

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

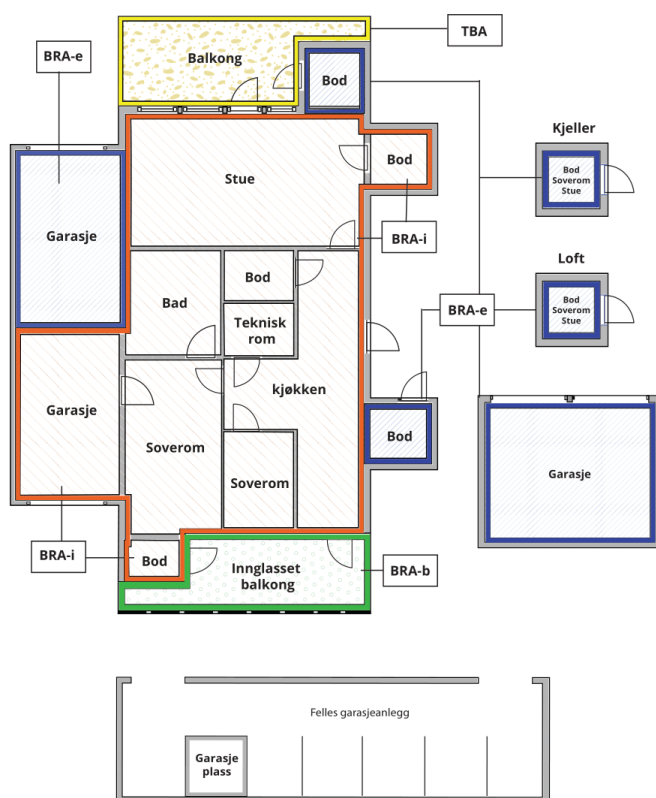
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46	4		50	62
2. Etasje	46			46	
SUM	92	4			62
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue/kjøkken	Bod	
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort arbeider med tilkobling av kjøkken.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør
	Rune Munkvold Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Galnåsmyra 27 A

Hjemmelshaver

Galnåsmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GALNÅSMYRA BORETTSLAG	956293413			Stemland Pia, Nilsen Rune Munkvold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1931

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Galnåsmyra/Hunstad Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Totalt tomteareal på 7676m² - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport.
Tomten har naturlig helning i terreng, det er tilnærmet plant opparbeidet adkomst til boligen.
Øvrig består tomten av bygningsmasse, plen, beplantning og vei fram til boliger.

Oppvarming

Varmer i gulv på stue, gang og bad. Varmepumpe i stue

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Forutsetninger



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 1720/79

Ark nr. 503.1 JU/EBK

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag
utførte byggearbeide på J Hunstad Øst , Senterområdet
nemlig 44 leiligheter - Etasjer 1+U , 2+U
Areal tilsammen 1.500 m2
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 14.11.77
under sak nr. 1513 / 77 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 19. april 1979 er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 27. april 1979

Gunnar Moldjord



B0EF9



41/1050 Byggesak Fer

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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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 karmen, 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, overbygg/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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomføres.

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) Stemmeliikhet 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 framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR GALNÅSMYRA BORETTSLAG

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

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

Alminnelige ordensregler

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

Leiligheten og boområdet.

Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager skal det være ro og orden i boligene, samt på eiendommen for øvrig. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet 08.00 - 20.00. Andelseierne og beboerne er ansvarlig for at uteområdene holdes ryddig og ordentlig.

Uteområdene i Galnåsmyra borettslag skal ikke brukes til lagring av søppel eller lignende som ikke hører hjemme i boområdet vårt. Dette gjelder rundt leilighetene og alle de andre fellesområdene, som for eksempel på lekeplassene og parkeringsplassene våre. Alle plikter å vise hensyn ovenfor sine naboer.

Parkering

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

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

Bobiler kan kun parkere på parkeringsplass A (mot Cous Cous) og C2 (plassering i nedre rekke mot jernbanen). Det er ikke tillatt med langtidsparkering med mindre bobilen er det eneste kjøretøy.

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

Bad, WC, ledninger og lufting

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

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

Husdyr

Viser til regler for husdyrhold, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 02.05.2000

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra Borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer. Så sant det er praktisk mulig, skal det varsles. Henvendelser, klager m.m. vedrørende boret og ordensreglene kan rettes skriftlig til 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), boret (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 kastret/sterilisert.
 - b. Alle katter skal være merket med halsbånd med navn og tlf.nr til eier. Katter som ikke er merket vil bli vurdert innbrakt til veterinær eller andre instanser som tar seg av slikt.
 - c. Alle bør ha kattedo til katten sin.
 - d. Alle katter må ha ormekur jevnlig. I tillegg må de ha sprøyte mot kattepest så lenge dyrlegen anser det for å være nødvendig. Veterinærattest må fremlegges.
- 2.3 Unntatt fra disse reglene er katter som til enhver tid er inne.

Spesielt om hunder:

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

Håndheving av disse reglene:

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

VIS ANSVAR, SLIK AT ALLE KAN FÅ ET GODT BOMILJØ

Generell del revidert 19.04.16.
Husdyrdel vedtatt på generalforsamling 02.05.2000.

Styret
Galnåsmyra borettslag

UTDYPENDE VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE

PARKERING I BOLIGFELT - GALNÅSMYRA BORETTSLAG

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

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

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

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

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

Styret i Galnåsmyra Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Galnåsmyra Borettslag

Tirsdag 29.04.2025, kl. 18:00 Sted: Myrstua

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

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

Styret har i perioden bestått av:

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

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Søknad om oppføring av utebod i Reitmyrveien 34 A

Søknad om tiltak i Reitmyrveien 34 A.

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

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

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

6.2 Utarbeidelse av fargepalett til Galnåsmyra borettslag

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

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

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

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

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

6.3 Parkering og ventil

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

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

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

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

6.4 Kartlegging av behov for elbillading

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Spørreundersøkelse Eksempel 1:

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

Eksempel 2 på en kortere spørreundersøkelse:

<https://forms.gle/ujZSSGV7rRdrbrvf7>

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

6.5 Boddør

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

Forslag til vedtak: Arbeid blir gjort av snekkerkyndig.

Styrets innstilling: Saken oversendes til styret for behandling.

6.6 Sak innmeldt fra Oddrun Mollan

Ad. Parkering forflytningshemmede!

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

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

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

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Rapport fra styret – «årsmelding»

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

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

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

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

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

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

med følgende saker i perioden:

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

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

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

HMS-arbeid:

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

Styrets honorar

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

Styrets planer fremover

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

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

Beboermøter

Styret har avholdt 2 beboermøter, den 10.12.2024 og 07.04.2025.

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

Forsikringsavtale

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

Styret, 7. april 2025

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

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

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		30 400	30 400
Annen egenkapital		27 809 177	25 701 997
Sum egenkapital	15	27 839 577	25 732 397
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Lån andre banker	16	64 756 836	66 018 306
Borettsinnskudd	17	16 116 600	16 116 600
Sum langsiktig gjeld		80 873 436	82 134 906
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 542	17 338
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	-81
Leverandørgjeld		3 338 290	1 977 342
Refusjon/utlegg		0	237
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		46 240	51 618
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		3 549	3 549
Påløpne renter		8 917	284 432
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		117 621	79 217
Sum kortsiktig gjeld		3 529 160	2 413 650
Sum gjeld		84 402 596	84 548 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Sum		112 242 173	110 280 953
Pantestillelser	18	80 873 436	82 134 906

Sted: _____, dato: _____

Kjell-Arne Mathisen
Styreleder

Inger-Louise Dølvik
Styremedlem

Yulia Svistunova
Styremedlem

Knut Håvard Krokstrand
Styremedlem

Jan Bjerck-Pettersen
Styremedlem

Elin Eide
Styremedlem

Disponible midler

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

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

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

Borettslaget har en fast ansatt.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

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

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

Note 3 - Kontingent

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

Note 4 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

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

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

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

Note 7 - Drift/V edlikehold

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

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

Note 8 - Forsikring

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

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

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

Note 10 - Felleskostnader

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

Note 11 - Andre driftsutgifter

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

Note 12 - Andre driftsmidler

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

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

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

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Kostnader til ladeanlegg kr. 144 386,25 er bokført i balansen men er ikke registrert i eiendelsregisteret ennå eller startet avskrivning i påvente av resten av kostnadene som kommer i 2025.

Note 13 - Bygninger

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

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

Note 14 - Bankinnskudd

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

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

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Pantegjeld

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

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

Pantegjeld

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

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

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	16 116 600
Sum	16 116 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

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

Resultat og balanse med noter for Galnåsmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Galnåsmyra Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Galnåsmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Galnåsmyra Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 rettviseende bilde.

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-03 17:57:47 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Innstilling fra valgkomiteen 2025

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

Styret har i 2024-2025 bestått av:

Leder: Kjell Arne Mathisen - på gjenvalg

Nestleder: Yulia Svistunova - ikke på valg

Styremedlem: Elin Eide – ikke på valg

Styremedlem: Jan Bjerk Pettersen - ikke på valg

Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand - på gjenvalg

Styremedlem: Inger-Louise Dølvik - på gjenvalg

Vara:

1. Alexandre Logounov - ønsker gjenvalg

2. Oddrun Mollan - ønsker ikke gjenvalg

3. Kirsti Fjelde - ønsker gjenvalg

4. Julie Rognum Kristiansen - ønsker ikke gjenvalg

Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling: Yulia Svistunova

Sittende styreleder Kjell Arne Mathisen ønsker gjenvalg.

Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller:

1.Knut Håvard Krokstrand

2.Inger- Louise Dølvik

3.Marita B. Pettersen

Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller:

1. Kirsti Fjelde

2. Christer Olsen

3. Tiril Losvik

4. Alexandre Logounov

Forslag til valgkomité 2025-2026

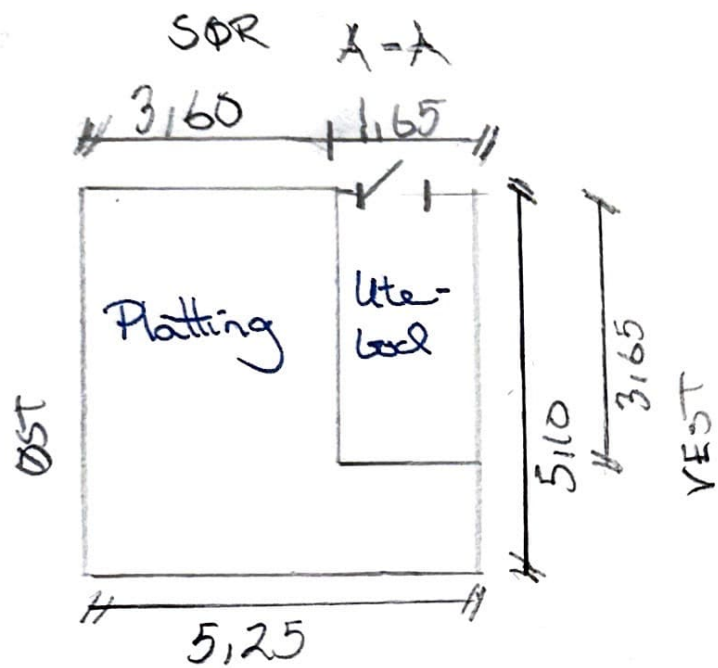
1. Cathrine Albrigtsen

2. Elisabeth Tobiassen

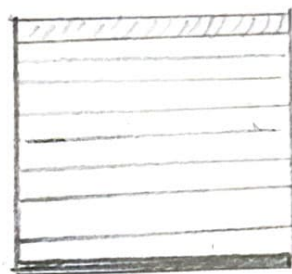
3. Lillian Juillet Lund

4. Victoria Hansen

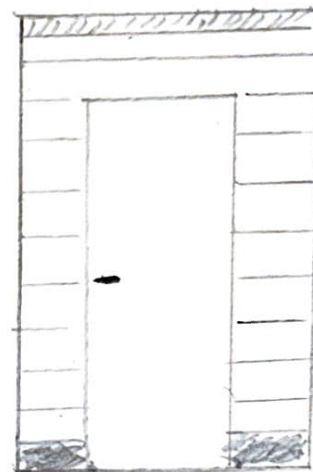
5.



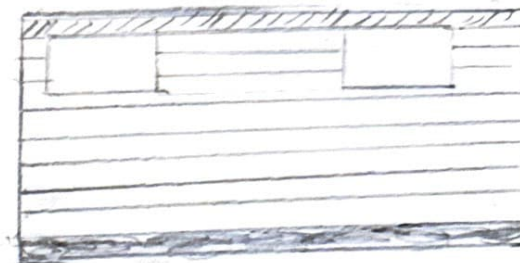
NORD
PLAN



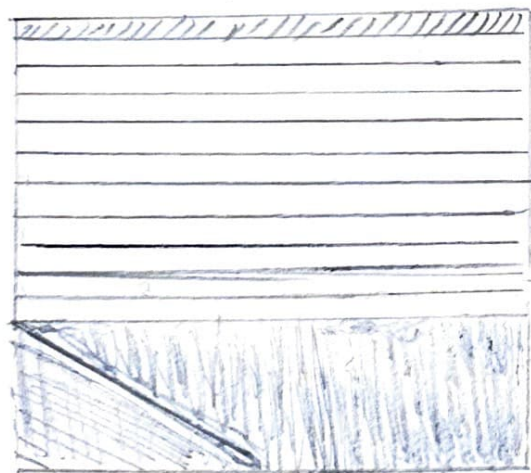
FASADE NORD



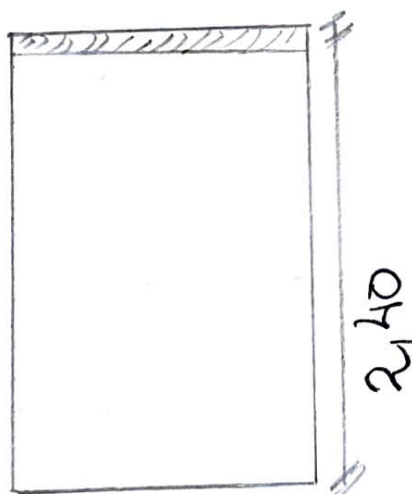
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE VEST



A-A
SNITT

Tegninger 17.03.2005
Reitmyr. 34A
Kano Kluck Saenrot

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

Godkjenning 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 leegger, gelender til trapp o.l

Gjerde og leegger, 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 leegger 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 budsjettet, 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 snømåkjingsjobb på vinterstid.

Sender bilde av skisse på e-post til styret.

Tilgjengelig utnyttelsesgrad i borettslaget er 2100 m2 før tiltaket.

Styrets innstilling: 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.

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. Borettslaget 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 sluttokumentasjon.
 - 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 vurderer 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 beboermøte ligger på <https://www.galnaasmyra.no/nb/beboermoter/>

Forsikringsavtale

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

Rapporten er godkjent av styret 18.04.2024.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		17 573 616	16 886 844	17 595 750	18 160 639
Leieinntekt lokaler		27 215	20 100	20 000	20 000
Strøm 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 INNEKTER		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
Forretningsførerhonorar		612 621	594 778	612 600	510 700
Løpende 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 på 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
ÅRSRESULTAT		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
Omløpsmidler			
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 omløpsmidler		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**

Lån 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

Leverandørgjeld

1 977 342

1 941 301

Refusjon/utlegg

237

225

Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)

51 618

46 289

Påløpt lønn, honorarer og feriepenger

3 549

3 549

Påløpne 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 Dølvik
Styremedlem_____
Yulia Svistunova
Styremedlem_____
Knut Håvard 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		
Årets resultat	2 197 317	3 034 898
Tilbakeføring avskrivninger	205 987	76 431
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 918 826	-408 003
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 695 798	-2 735 924
B. Årets endringer disponible midler	-1 211 319	-32 597
C. Disponible midler UB	18 664 257	19 875 576
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	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 å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn	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 påløpte feriepenger	280	280
5435 Yrkesskadeforsikring	264	0
Sum	98 837	75 864

Borettslaget har faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

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

Styrehonorar utbetales månedlig.

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 ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende 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 Forretningsførsel 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 Vakhold/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 rådgivning	166 438	738 632
6790 Annen fremmed tjeneste	8 375	0
Sum	217 438	738 632

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 uteområde	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 gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å 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 å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

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

	Regnskap 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

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6553 Lisenskostnader	403	0
6800 Kontorrekvisita	9 522	5 606
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	24 908
6860 Møte, 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/årsmøte	9 817	13 704
7740 Øredifferanser	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
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2019	2006	2008	2007	2007
Antatt levetid i år :	3	3	10	5	5	5

	Laserskriver	Søppel under bakken	Støyvegg	Søppelannlegg	Søppelannleg	Støyvegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 628	1 281 609	359 375	0	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	662 303	743 750	512 773
Årets 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
Bokført verdi pr.31.12:	38 092	448 564	281 510	654 024	734 453	470 042
Årets avskrivninger :	9 725	64 080	71 875	8 279	9 297	42 731
Anskaffelsesår :	2022	2011	2022	2023	2023	2023
Antatt levetid i år :	5	20	5	20	20	10

	Vaktmesterbil	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	135 000	31 957
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0

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
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2012
Antatt levetid i år :	6	4

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

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

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

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.23	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 på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består 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
Årets resultat	2 197 317	3 034 898
Egenkapital pr. 31.12	25 732 397	23 535 079

Note 16 - Pantegjeld

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

Kreditor:	Nordea Bank AS (publ) filial i Norge	Nordea Bank AS (publ) filial i Norge
Formål:	Bygninger	Bygninger
Lånenummer:	60308118862	67143402196
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2023	2017
Rentesats:	5.18 %	5.18 %
Betingelser:		3 mnd nibor + margin 0,85 %
Beregnet innfridd:	31.08.2048	15.09.2023
Opprinnelig lånebeløp:	82 077 705	82 077 705
Lånesaldo 01.01:	0	67 714 104
Avdrag i perioden:	327 836	67 714 104
Opptak i perioden:	66 346 142	0
Lånesaldo 31.12:	66 018 306	0
Saldo 5 år 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 år etter regnskapsårets slutt.

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 bokførte gjeld er kr 82 134 906,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 86 576 360-.

Resultat og balanse med noter for Galnåsmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Galnåsmyra Borettslag

Styreleder	Kjell-Arne Mathisen (sign.)	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



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

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

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 rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



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



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 originalen?

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

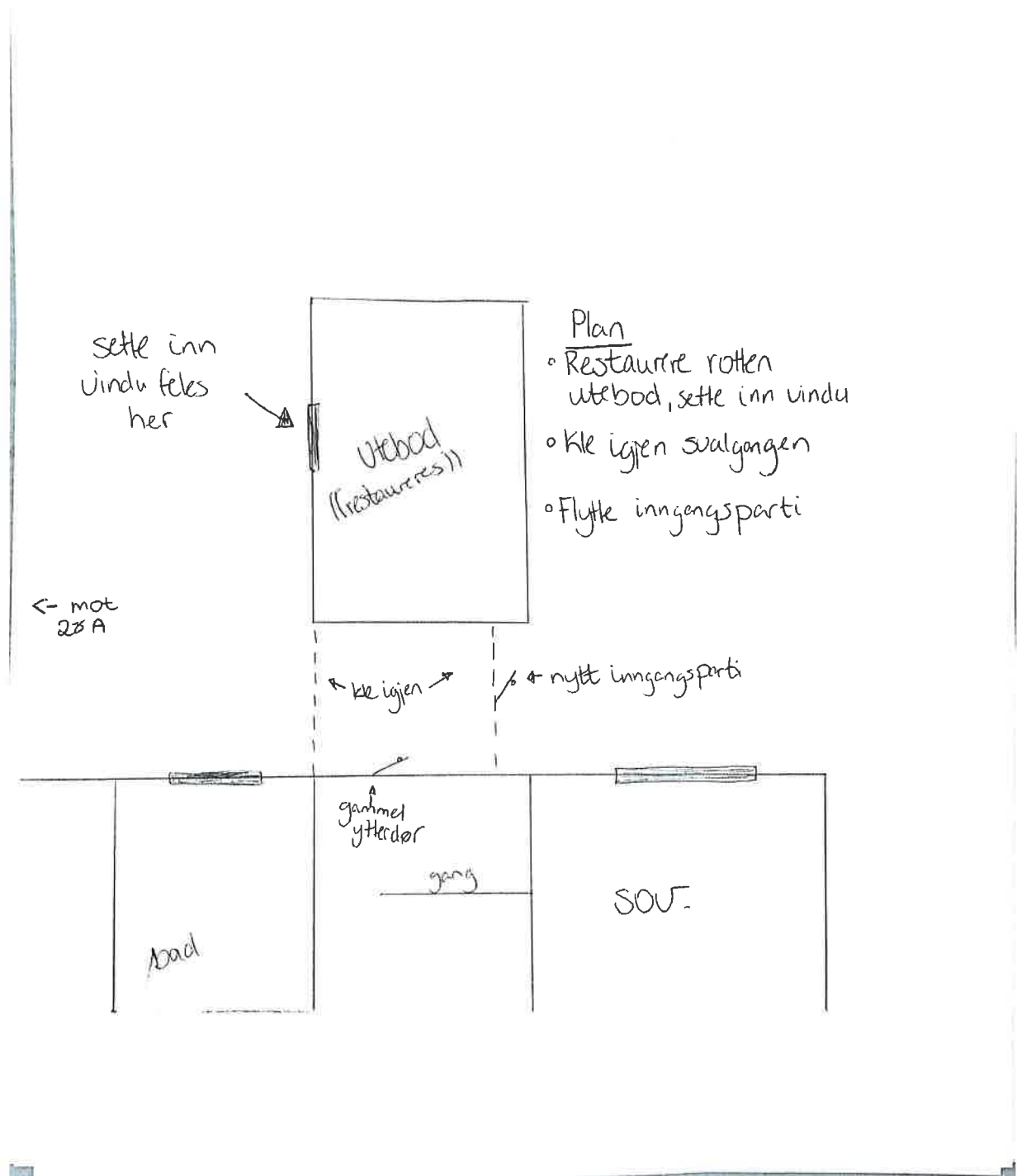
Hilsen

På vegne av valgkomiteen

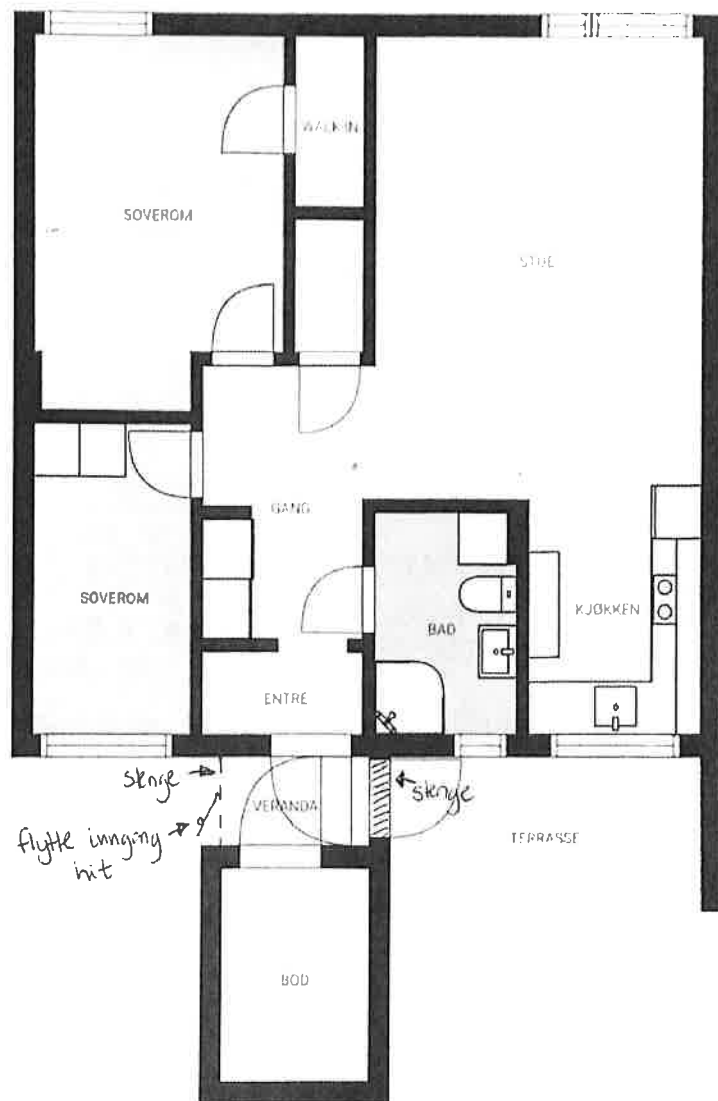
Cathrine Albrigtsen

SAK 6.1 - REITMYRVEIEN 28 B

RESTAURERING UTEBOD



28



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 takteking over inngangsparti, men deretter stå selv for arbeid med å legge terrassebord.

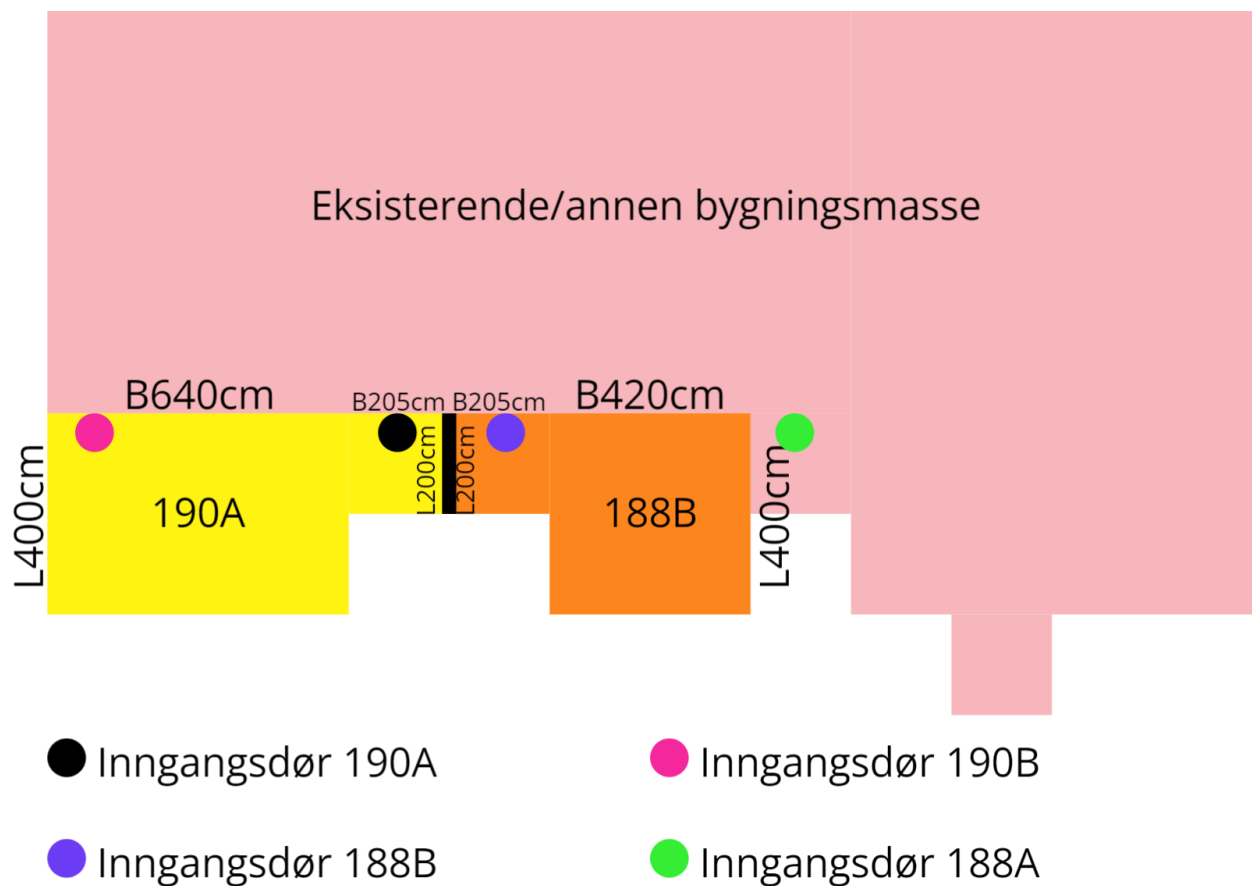
Det må graves og støpes 4 fundamenter for 4 støttepilarer, 2 for hver altan.

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.



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 borettssalg

TRONDHEIM 19.03.2024

Deres referanse:

Vår referanse:

Prisoverslag utarbeidelse Uteromsveileder – Galnåsmyra borettssalg

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

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

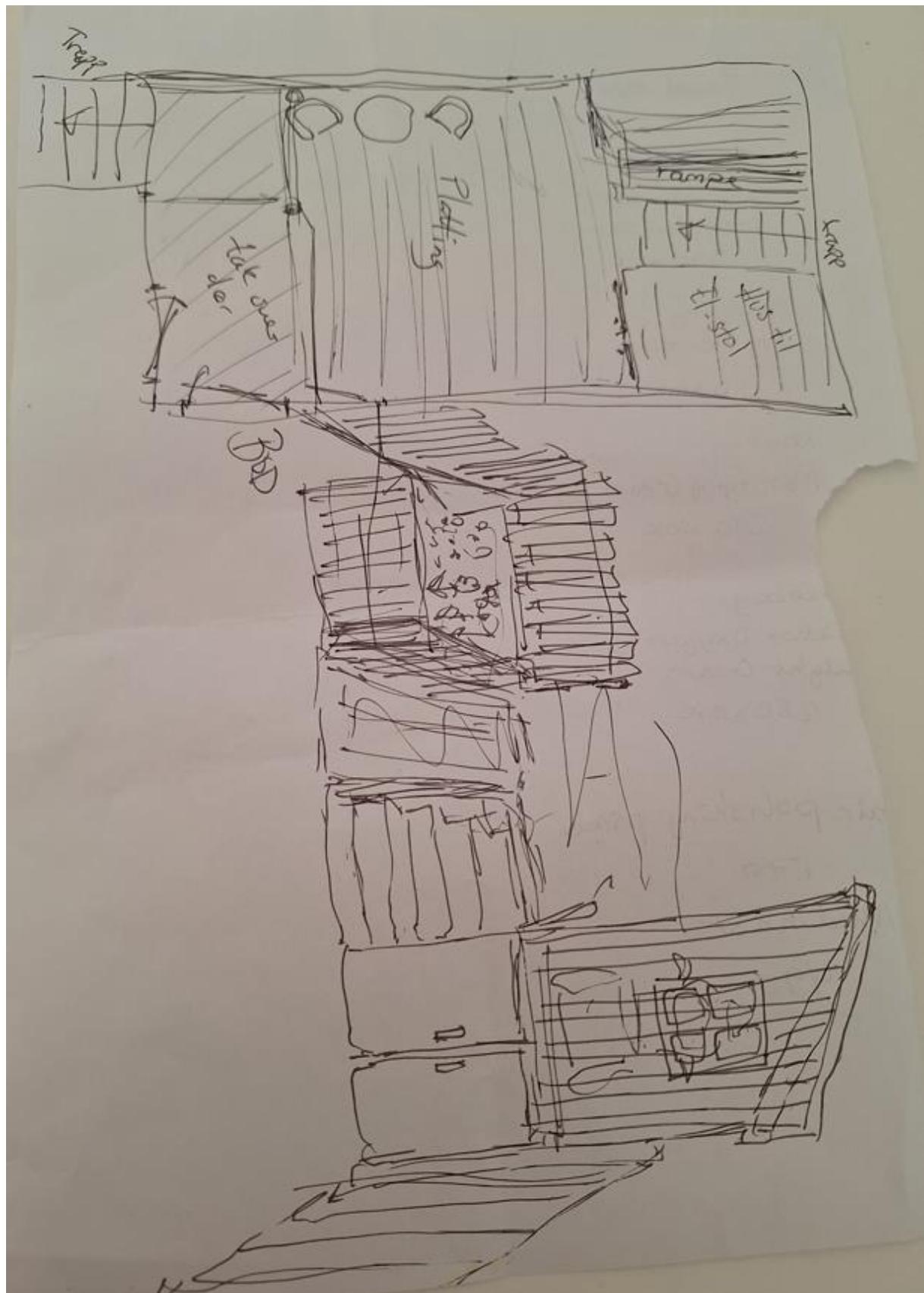
Tilbudsforutsetninger:

- 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 irregulerte 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 reguleringsplanen 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 reguleringsplan. Omfang av tiltaket er så lite at det vurderes ikke å ha en negativ 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 sjanse 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 utnyttning iht. gjeldende plan
U-Grad 0,4%

Andre relevante krav

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	79124,00 m ²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	79124,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	0,40 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	29576,70 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	0,00 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	29576,70 m ²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 19.08.25 Side 1 av 2

Galnåsmyra Borettslag	Vår ref.:	56/141
Galnåsmyra 27 A	Type:	Tilknyttet Borettslag
8022 BODØ	Eiere:	Rune Munkvold Nilsen, Pia Stemland
Organisasjonsnr:	956 293 413	Andelsnr: 1931

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 296

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Drift/vedlikehold 5 998

Tilleggsytelser: Alarm Basis 298

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 244 226 Gjeld siste årsoppg.: 246 785

Klient ajourf. lån: 64 085 475 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 19.08.2025: 5.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 19.08.2025: 64 085 475

Andel av saldo: 244 227

Første termin/første avdrag: 31.03.2024 (siste termin 30.09.2048)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Yulia Svistunova

Adresse: Reitmyrveien 38 B

Postnr/-sted: 8022 BODØ

Telefon: Mob.: +4748635893

E-post: styret@galnaasmyra.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	6 296
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	246 785	Andre inntekter:	2 670
Annen formue:	83 836	Utgifter:	13 740	

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	61 200
Andelsnr:	1931	Partialobligasjonsnr:	1931

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976

Gårds/bruksnr: 41/1437, 41/1438, 41/1503, 41/784

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 80348.8

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP588695

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 19.08.25 Side 2 av 2

Galnåsmyra Borettslag	Vår ref.:	56/141
Galnåsmyra 27 A	Type:	Tilknyttet Borettslag
8022 BODØ	Eiere:	Rune Munkvold Nilsen, Pia Stemland
Organisasjonsnr: 956 293 413		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	93
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

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

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

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Kjell-Arne Mathisen

Følgende ble valgt som møteleder: Anders Åvangen fra Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

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

Valg av tellekorps: Solveig Solstad og Oddrun Vollan

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

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

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 64

Stemmeberettigede tilstede: 64 (22 forlot underveis)

Fullmakter: 37

Totalt antall stemmeberettigede: 101 (22 forlot underveis)

Tilstede fra Nobl: Anders Åvangen og Tobias Pettersen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 400.000 til styret og 500 kr til vara pr møte

Avstemming: enstemmig

Vedtak kr.: 400.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgkomiteen leste opp sin innstilling.

Kandidater: Yulia Svistunova og Kjell-Arne Mathisen

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

Vedtak: Yulia Svistunova valgt som ny styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:

Avstemming : Akklamasjon

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

5.3 Valg av varamedlemmer

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

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

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

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

Styreleder: Yulia Svistunova, 2025, 2 år

Styremedlem: Elin Eide, 2024, 2 år

Styremedlem: Jan Bjerck-Pettersen, 2024, 2 år

Styremedlem: Inger-Louise Dølvik, 2025, 2 år

Styremedlem: Knut Håvard Krokstrand, 2025, 2 år

Styremedlem: Marita B. Pettersen, 2025 2 år

Varamedlem: Kirsti Fjelde, 2025, 1 år

Varamedlem: Alexandre Logounov, 2025, 1 år

Varamedlem: Christer Olsen, 2025, 1 år

Varamedlem: Tirill Losvik, 2025, 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen stiller til gjenvalg

Eiolf Larsen valgt som femte medlem

Vedtak:

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

Vedtak: Akklamasjon

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Søknad om oppføring av utebod i Reitmyrveien 34 A

Søknad om tiltak i Reitmyrveien 34 A.

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

Vedtak:

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

Avstemming: 51 stemmer for, 49 stemmer mot

6.2 Utarbeidelse av fargepalett til Galnåsmyra borettslag

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

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

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

Vedtak:

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

Vedtak: Akklamasjon

6.3 Parkering og ventil

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

Vedtak:

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

Vedtak: 8 for, nedstemt av Generalforsamlingen

6.4 Kartlegging av behov for elbillading

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

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

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

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

Vedtak:

Avstemming: Styret følger opp saken

Vedtak: Akklamasjon

6.5 Boddør

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

Vedtak:

Avstemming: Saken oversendes til styret for behandling

Vedtak: Akklamasjon

6.6 Sak innmeldt fra Oddrun Mollan

Ad. Parkering forflytningshemmede!

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

Vedtak:

Saken trekkes av forslagsstiller.

7. AVSLUTNING**Vedtak:**

Generalforsamling ble hevet kl. 19.59

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Galnåsmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	784	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Galnåsmyra 27A, 8022 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	6 428 m ²
	Arealbruk	Parkering,Nåværende
	Områdenavn	P
	Delareal	1 886 m ²
	Arealbruk	Uteoppholdsareal,Nåværende
	Områdenavn	UTE
	Delareal	1 304 m ²
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Områdenavn	T

Delareal	60 683 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Delareal	1 143 m ²
Arealbruk	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
Områdenavn	ST

Delareal	226 m ²
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn	BG

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2305 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2305)
Navn	Galnåsmyra. Hunstad Øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2404/2305_best.pdf

Delarealer	Delareal	1 968 m ²
	Formål	Fellesområde
	Delareal	44 111 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	1 503 m ²
	Formål	Annet friområde
	Utdyp.	X
	Delareal	12 406 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	110 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 833 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	1 652 m ²
	Formål	Offentlig bygg - institusjon
	Delareal	22 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	5 988 m ²
	Formål	Garasjeanlegg

Id	2418 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2418)	
Navn	Hunstad. Del I/DeIII	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	07.05.1987	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/3120/2418_best.pdf	
Delarealer	Delareal	478 m ²
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	9 m ²
	Formål	Kjørevei
	Feltnavn	Hunstadringen
	Delareal	473 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
Id	2304 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2304)	
Navn	Hunstad Øst	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	10.10.1972	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2417/2304_best.pdf	
Delarealer	Delareal	130 m ²
	Formål	Annet friområde
	Utdyp.	Park, turveg, anlegg for lek, idrett og sport.
	Delareal	2 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	12 m ²
	Formål	Annet friområde
	Utdyp.	Plantefelt som skal bevares.
	Delareal	3 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
Id	2320 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2320)	
Navn	Hunstad kirke, skole- og kultursenter	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	09.12.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5157/2320_best.pdf	
Delarealer	Delareal	96 m ²
	Formål	Parkering
	Feltnavn	P6
	Delareal	64 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	K1

	Delareal	13 m ²
	RPHensynsonenavn	H140_
	RPSikring	Frisikt
Id	2314_03 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2314_03)	
Navn	Hunstad Øst. Endr av reg.plan	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.09.1983	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9776/2314_03_best.pdf	
Id	2314_103	
Navn		
Plantype		
Status		
Ikrafttredelse		
Delarealer	Delareal	168 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	512 m ²
	Formål	Parkeringsplass
Id	2314_04 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2314_04)	
Navn	Hunstad Øst. Senterområde	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.09.1994	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9767/2314_04_best.pdf	
Delarealer	Delareal	57 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	25 m ²
	Formål	Kjørevei
	Feltnavn	Galnåsmyra
	Delareal	31 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	17 m ²
	Formål	Offentlig friområde

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR SENTEROMRÅDE HUNSTAD ØST.

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

§ 1.

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

§ 2.

Byggeområder for konsentrert boligbebyggelse.

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

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

Bygningshøyde og viktige terrengnivå skal cotesettes.

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

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

§ 3.

Byggeområde for offentlige bygninger.

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

§ 4.

Byggeområder for forretningsbebyggelse:

- a) Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall og gesimshøyder som vist på planen. 1. etasje + evt. u.etasje/kjeller. Dimensjoner, materialer og utforming må være tilpasset tiliggende 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.

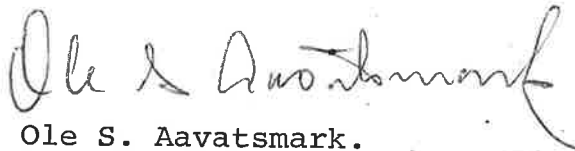
§ 7.

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 byggearbeidet er avsluttet gis en tiltalende utforming og ferdigbehandling. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig utstrekning. Hverken denne eller senere beplantninger får imidlertid være til sjenanse for naboer eller den offentlige ferdsel.
- d) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

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


Ole S. Aavatsmark.




Erik Dahl.



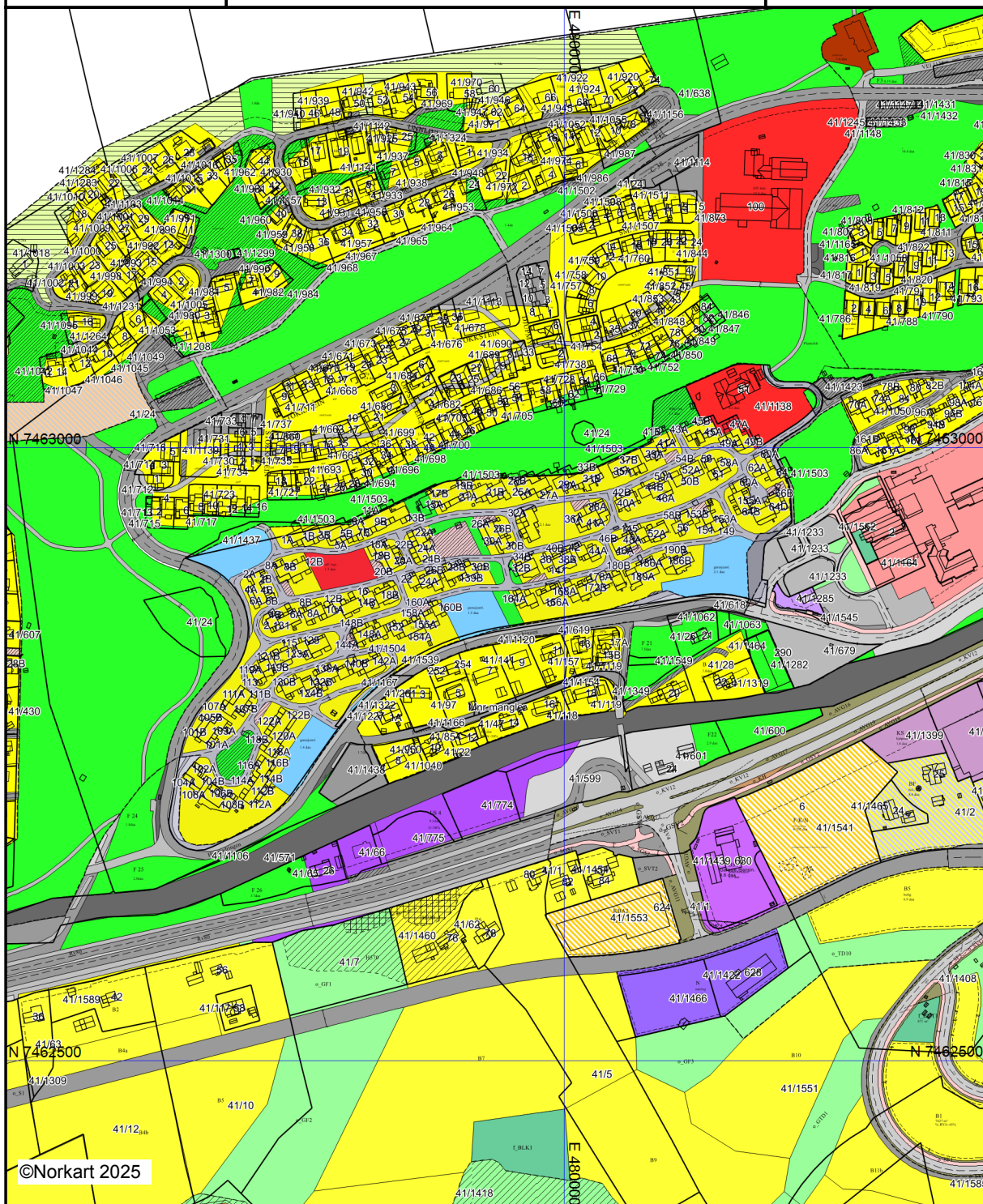
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/784
Adresse: Galnåsmyra 27A
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer 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 almenntilgjengelig formål
	Almenntilgjengelig barnehage
	Almenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.)
	Almenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Almenntilgjengelig kirke
	Almenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Områder for herberger og bevertningssteder
	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
	Raste plass
	Parkeringsplass
	Kolektivanlegg
	Buss holdeplass
	Drosje holdeplass
	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)
	Friluftsområde
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

	Parkbelte i industristrek
	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 forsvar/sivilforsvar
	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/Almenntilgjengelig
	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
	Friskitsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for formyelsesområde
	Formyelsesområder
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense 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
	Friluftområde
	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
	Ferdse
	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 støtemur
— — — — —	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
— — — — —	Påskrift feltnavn
— — — — —	Påskrift reguleringsformål/arealformål
— — — — —	Påskrift areal
— — — — —	Påskrift utnyttning
— — — — —	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

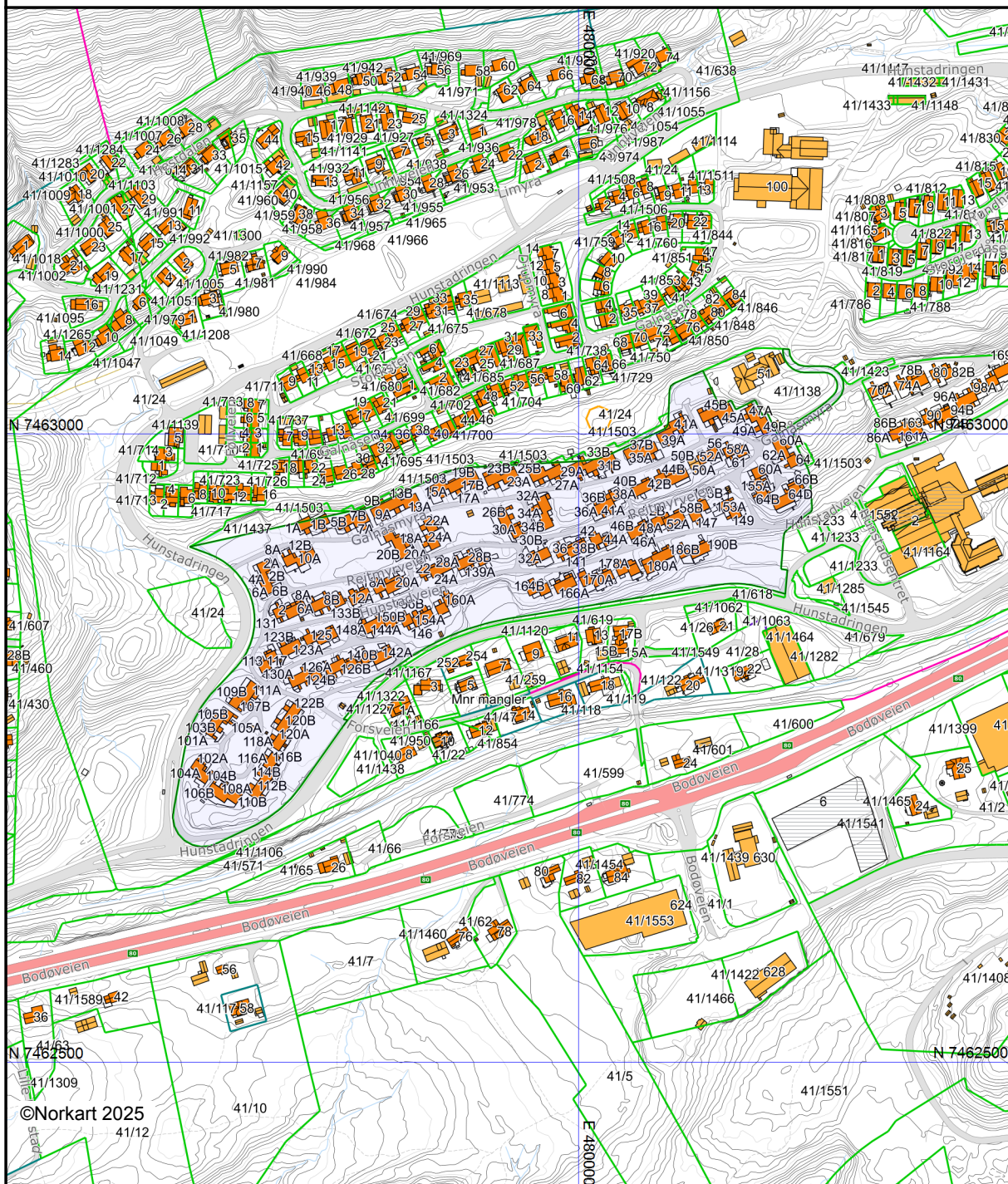
Grunnkart

Eiendom: 41/784
Adresse: Galnåsmyra 27A
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeite	



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



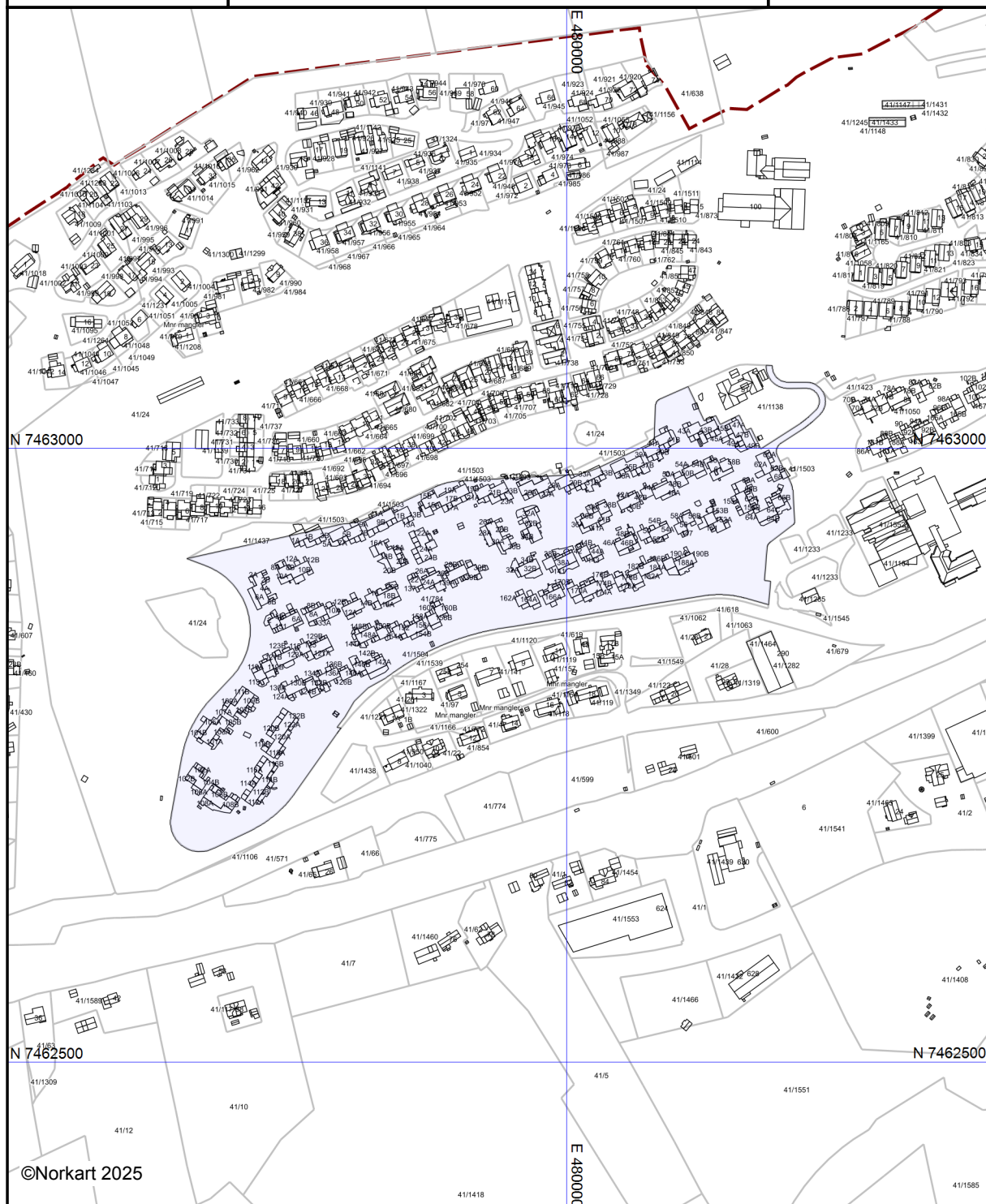
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/784
Adresse: Galnåsmyra 27A
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33

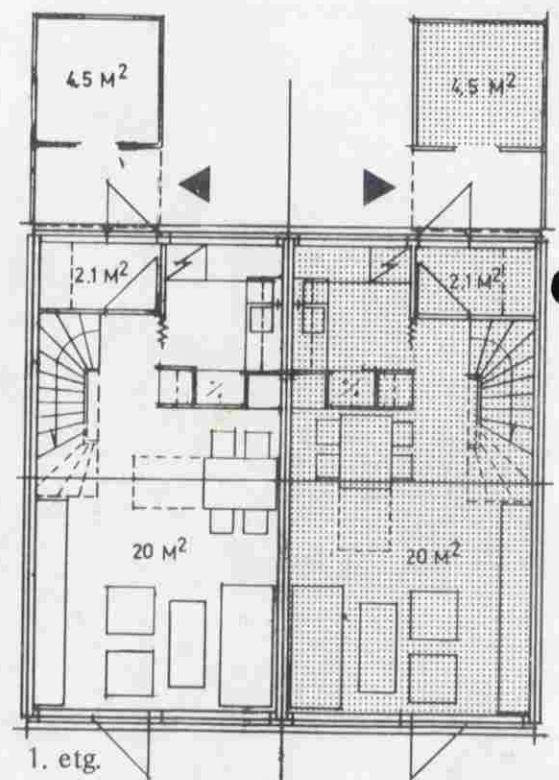
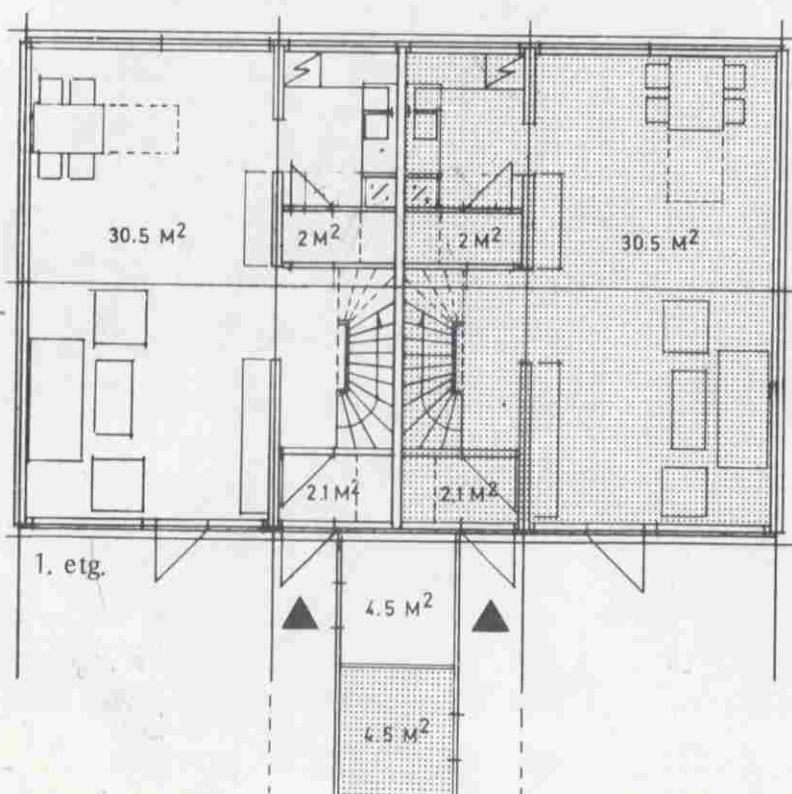
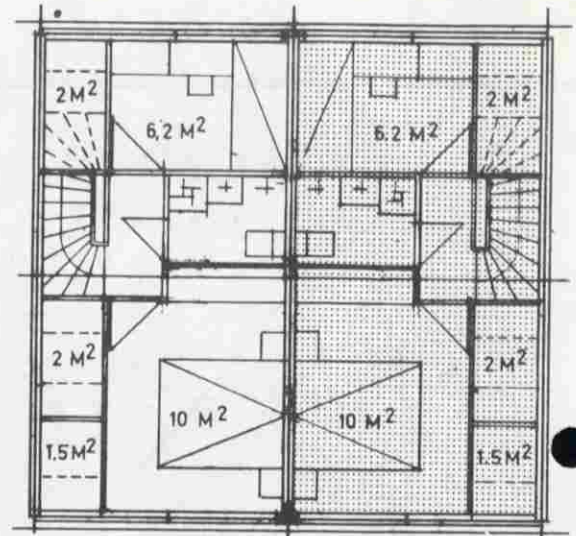
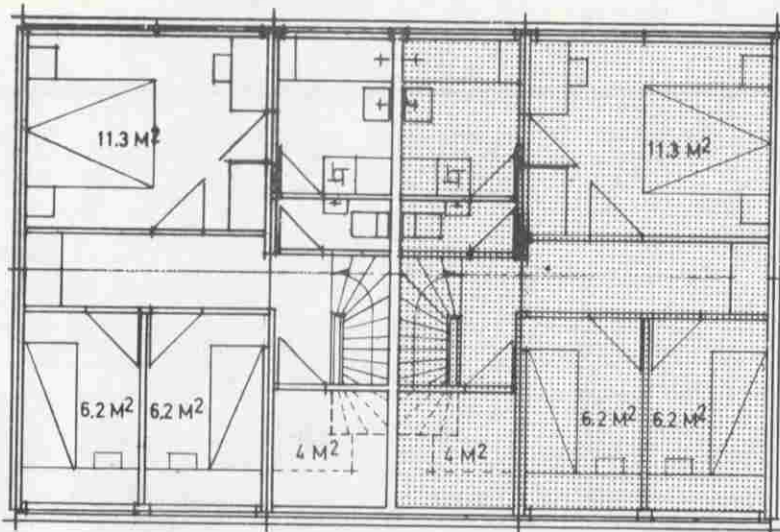


©Norkart 2025

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.

Type C 35 stk.

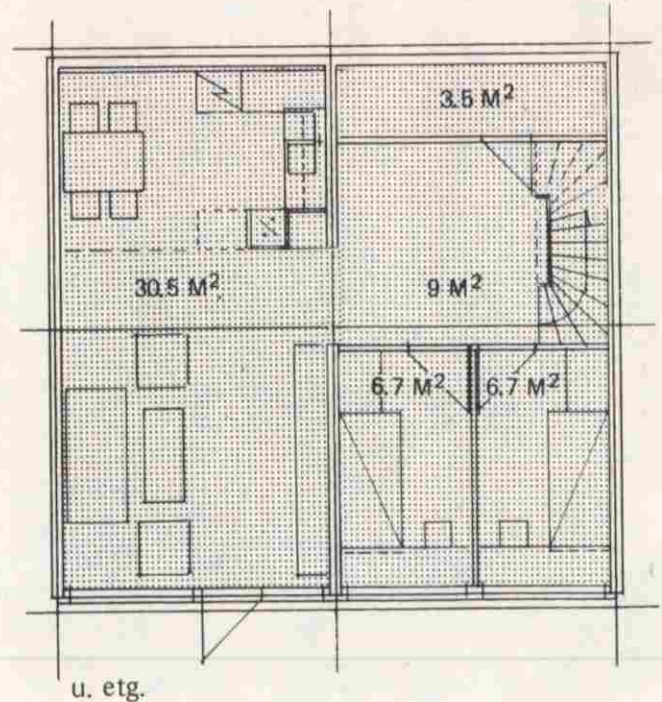
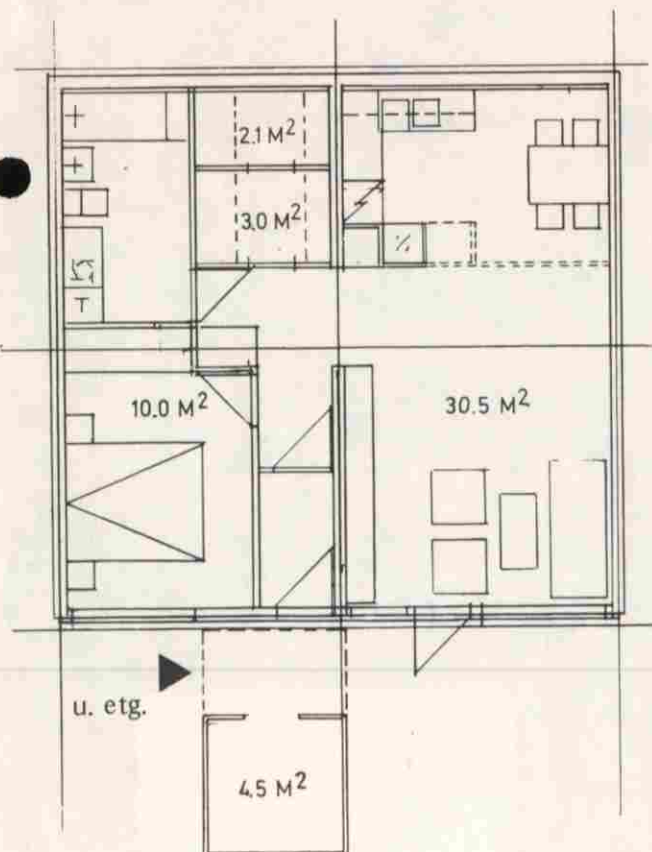
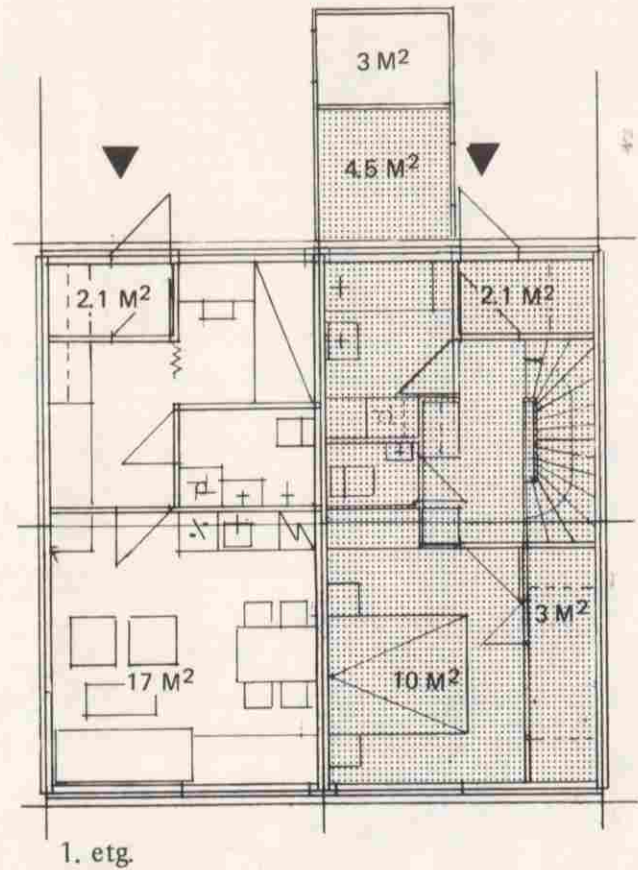
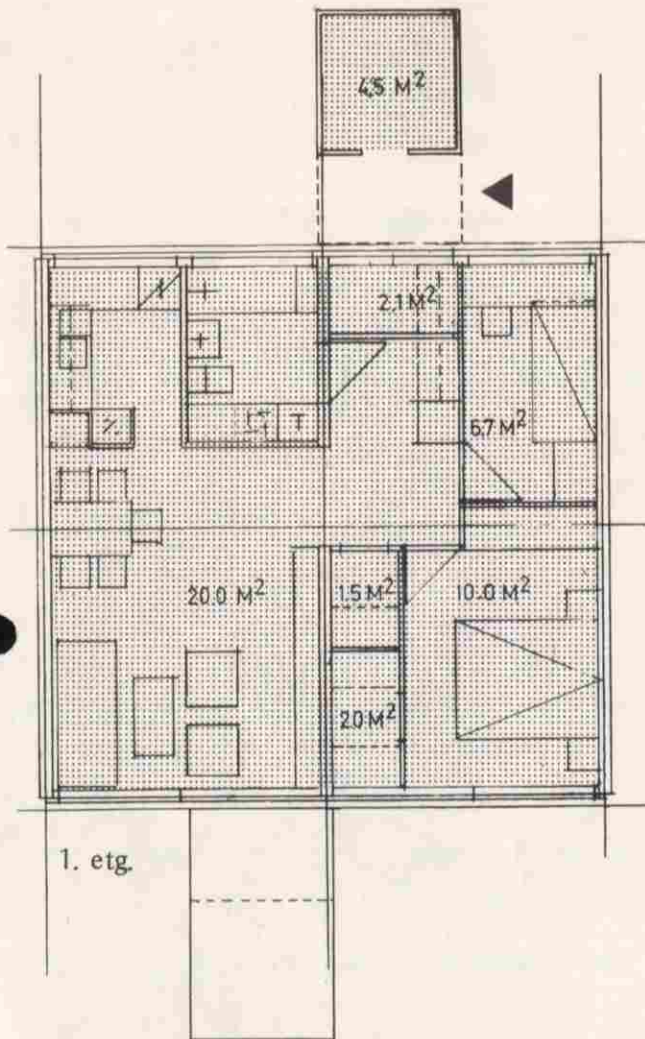
Type D 23 stk.



B0EF6
41/1050 Byggesak Teg

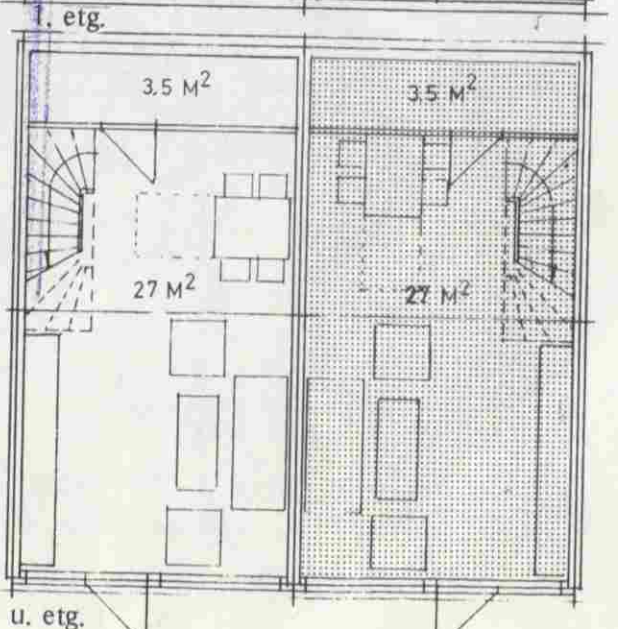
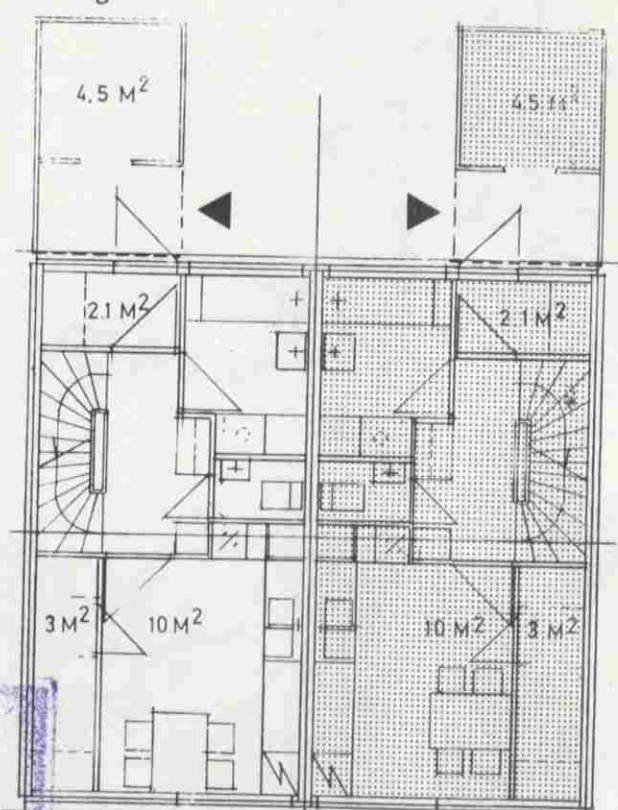
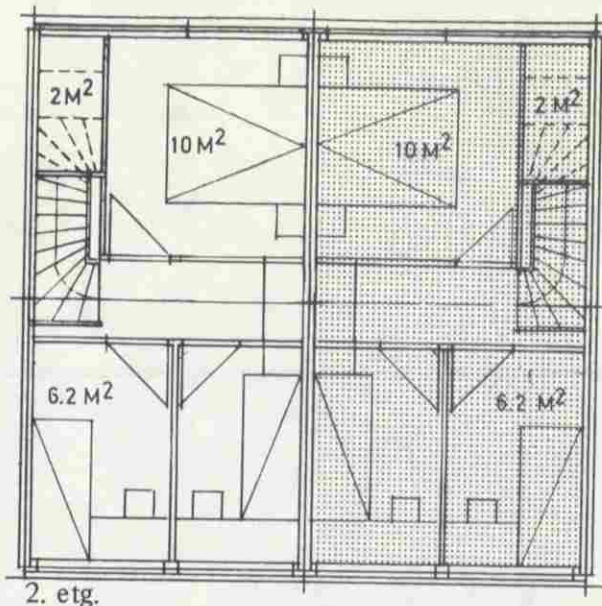
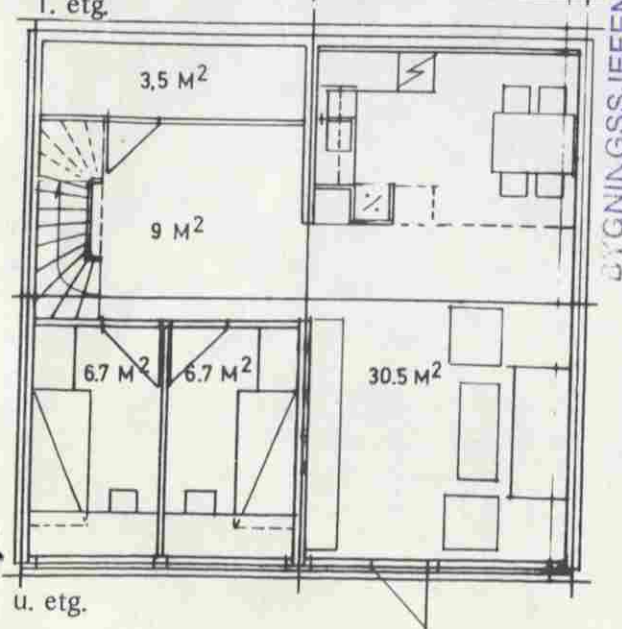
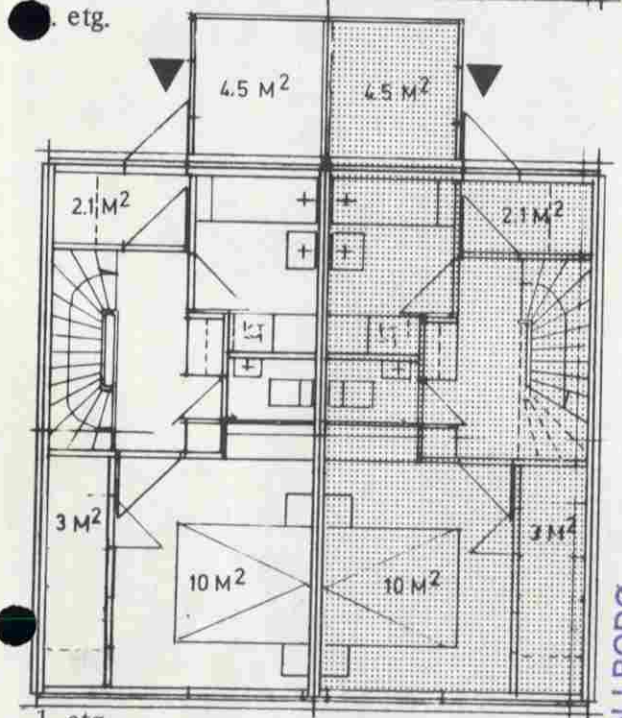
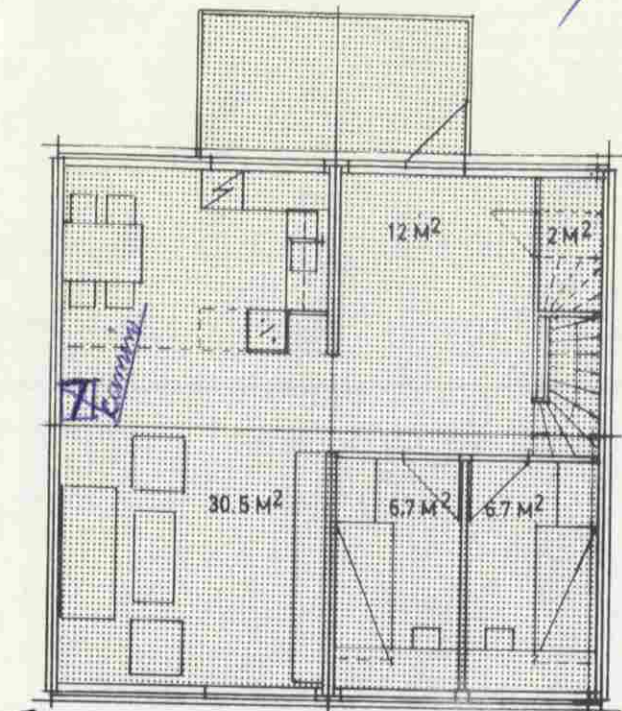
Type A alt. 30 stk.

Type B 8 stk.



Type E 52 stk.

Type F 4 stk.

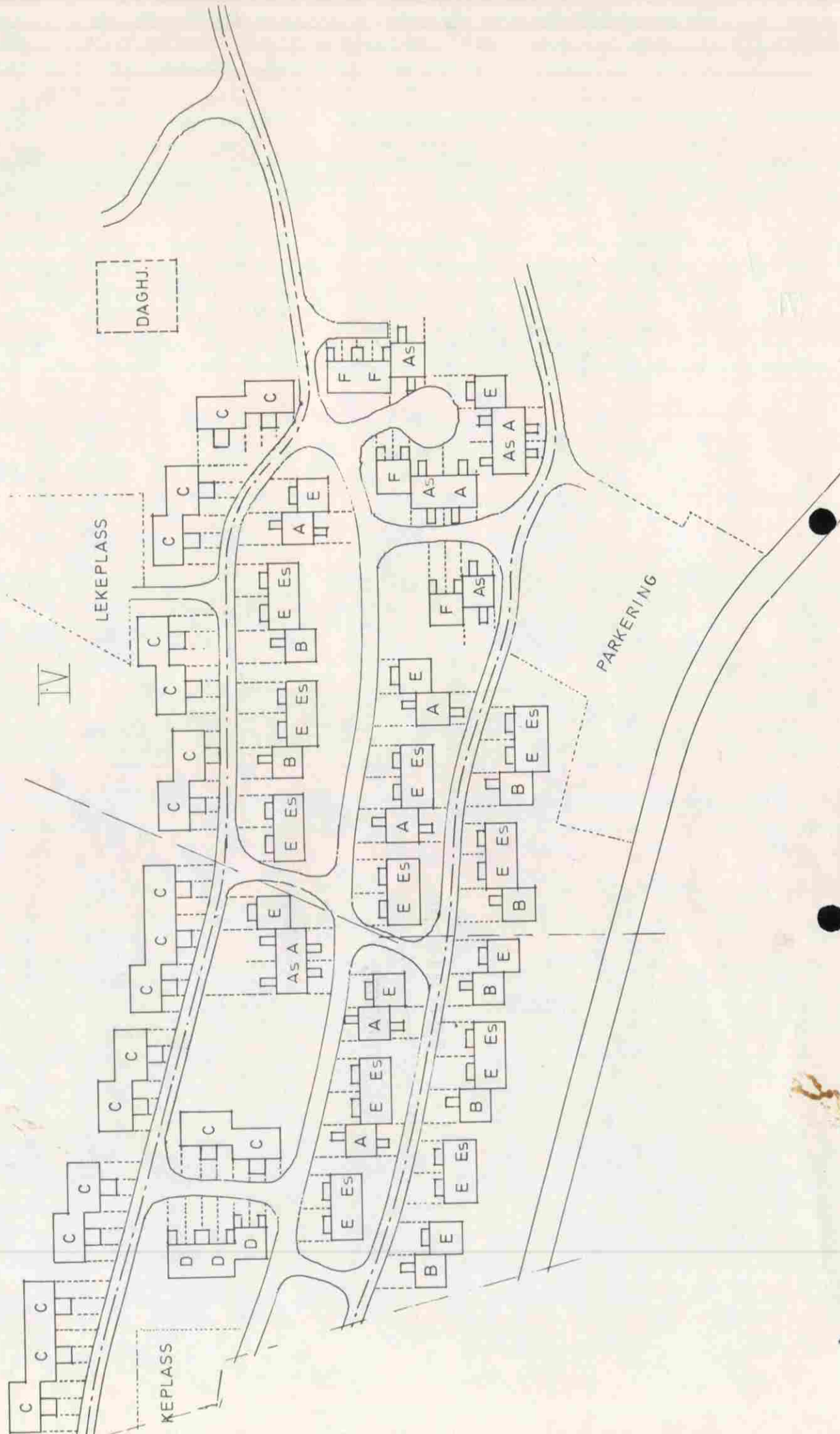


BYGNINGSSJEFEN I BODØ

Godkjent - § 14.2

18 AUG 1983

III



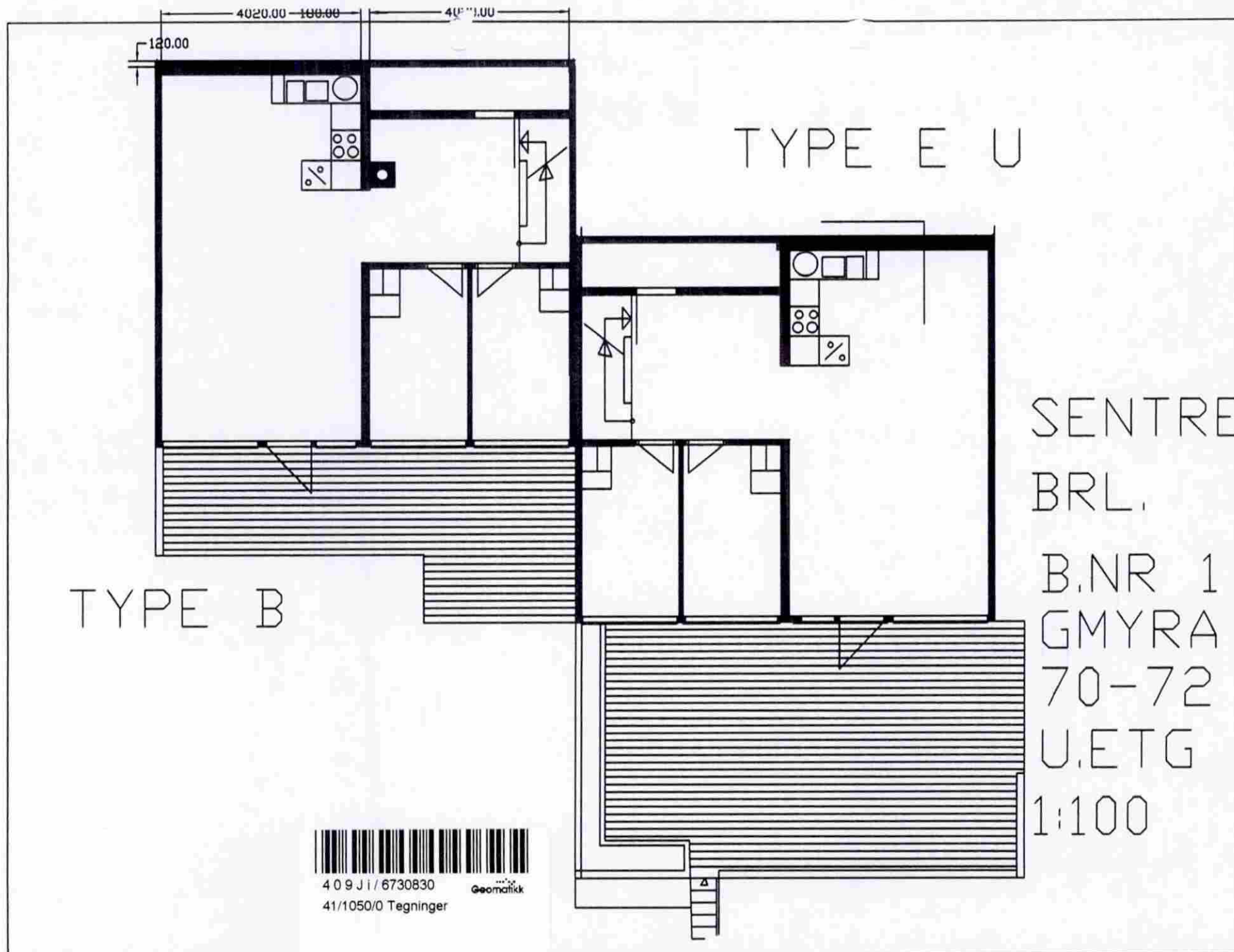
DAGHJ.

LEKEPLASS

IV

PARKERING

KEPLASS



TYPE B

TYPE E U

SENTRE

BRL.

B.NR 1

GMYRA

70-72

U.ETG

1:100

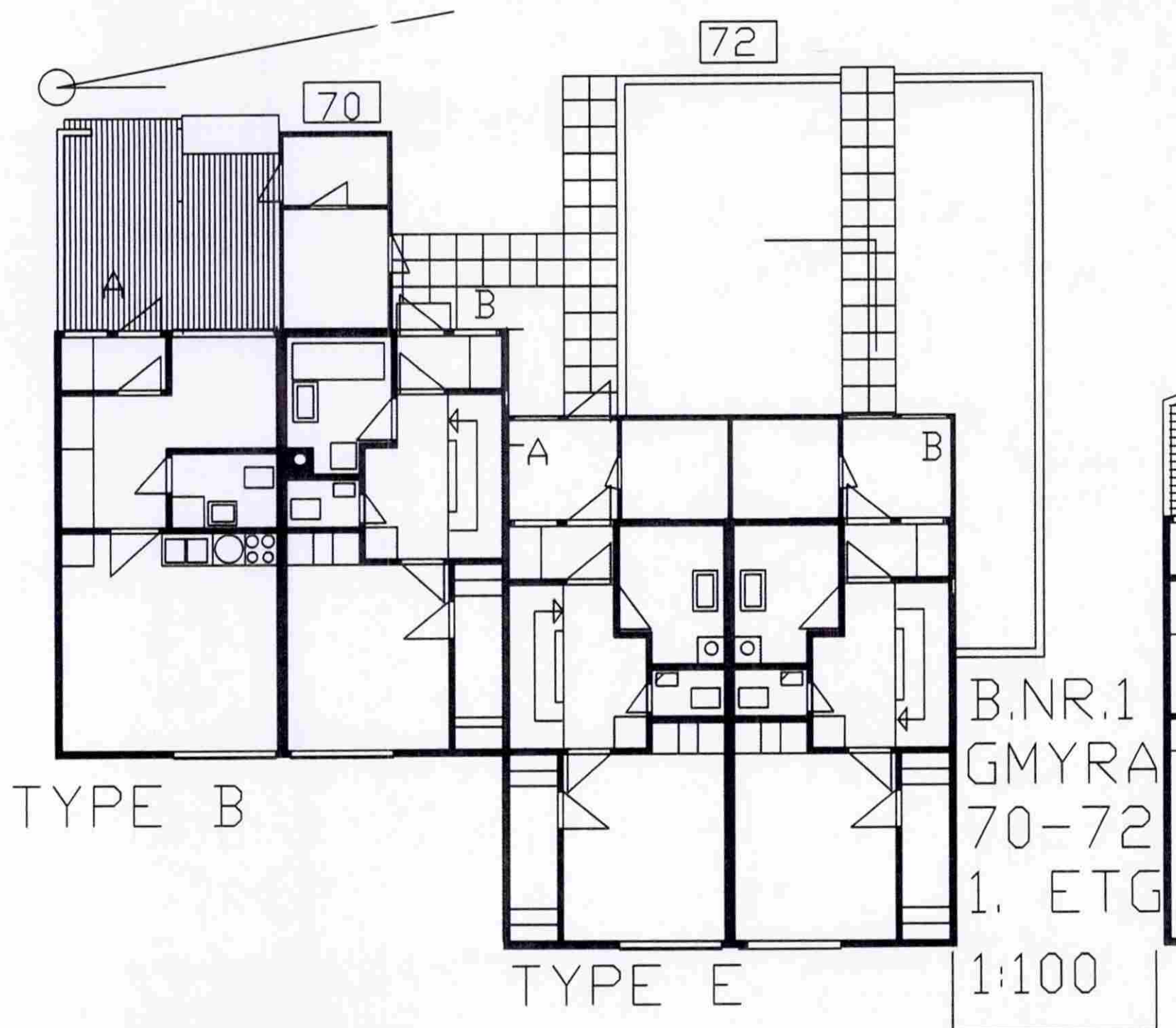


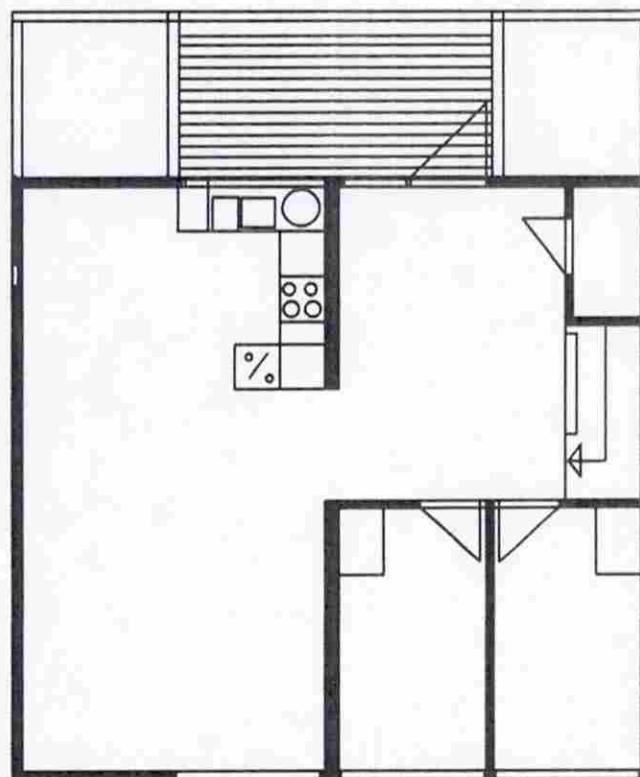
4 0 9 J i / 6730830

Geomatikk

41/1050/0 Tegninger

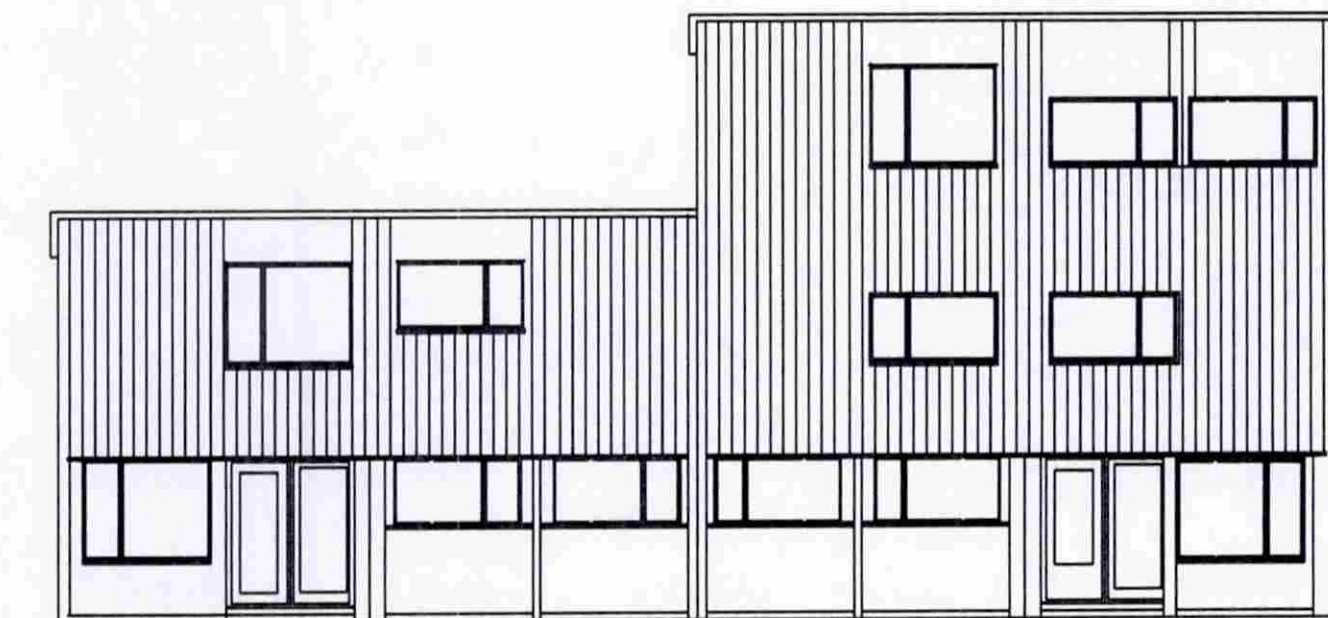
1





SENTERET BORETTSLAG AL
BYGG 1
GALMASHYRA 70-72
PLAN TYPE E 2. ETG.
MALESTOKK 1/100

REVIDERT FEBR. 2013



TYPE B

TYPE E

FASADEN REV. FEBR. 2013

SENTRET BRL.

BYGG 1

GMYRA 70-72

FASADER B OG E

BAK 1:100

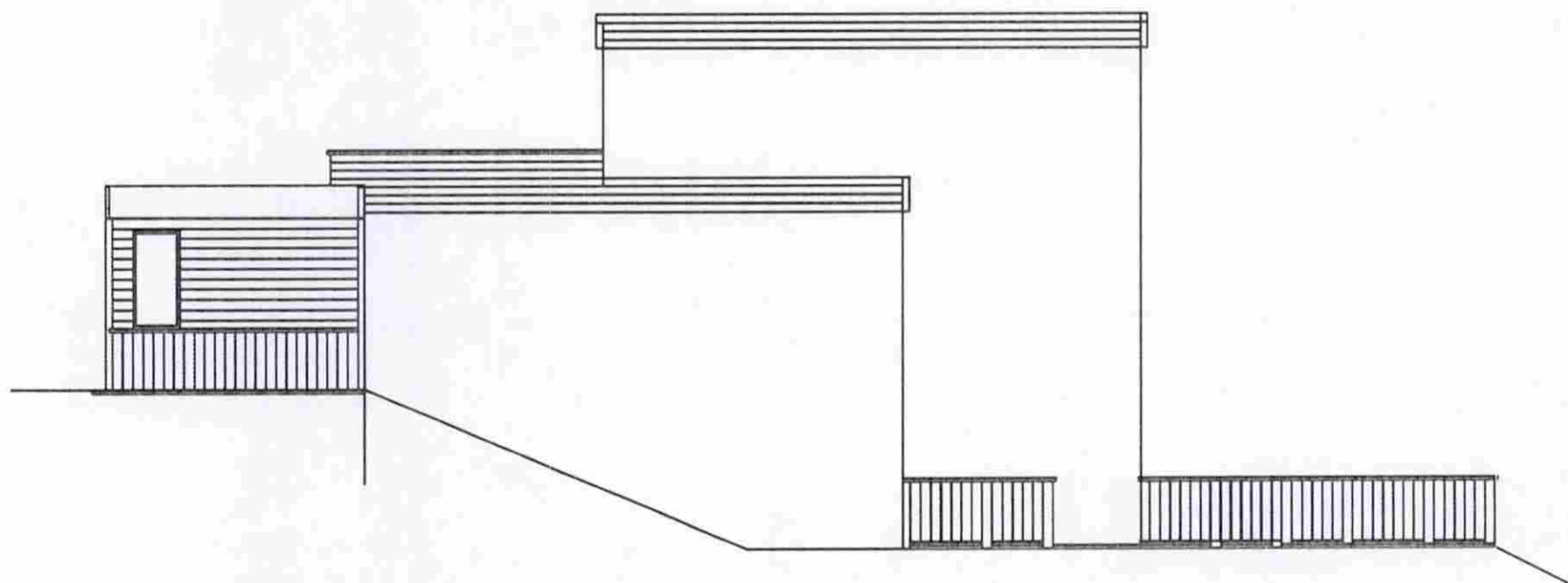


TYPE E

TYPE B

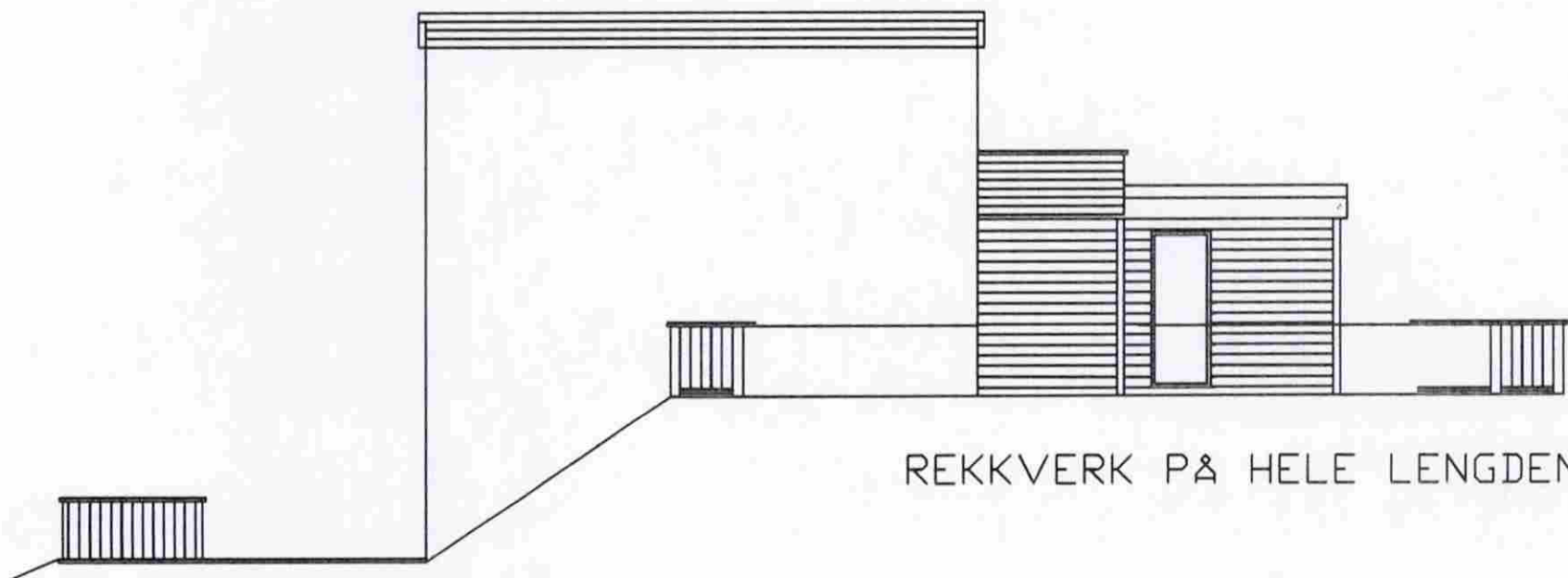
FASADEN REV. FEBR. 2013
 UTEBOD VISES PÅ FOTO

SENTRET BRL.
 BYGG 1
 GMYRA 70-72
 FASADE E OG B
 FRONT 1:100



SENTRET BRL.
BYGG 1
GMYRA 70-72

KORTFASADE 1
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



REKKVERK PÅ HELE LENGDEN

SENTRET BRL.
BYGG 1
GMYRA 70-72

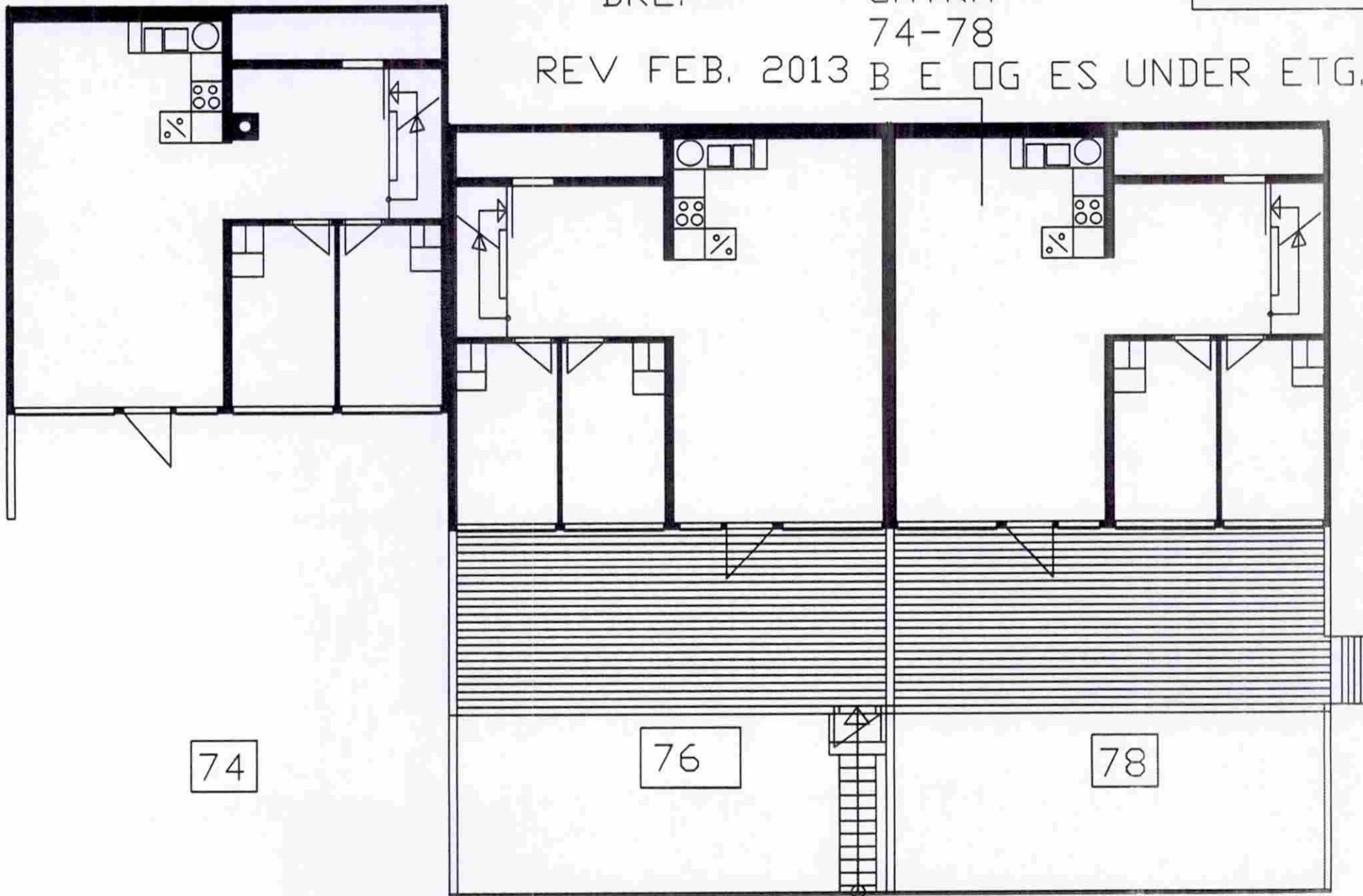
KORTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

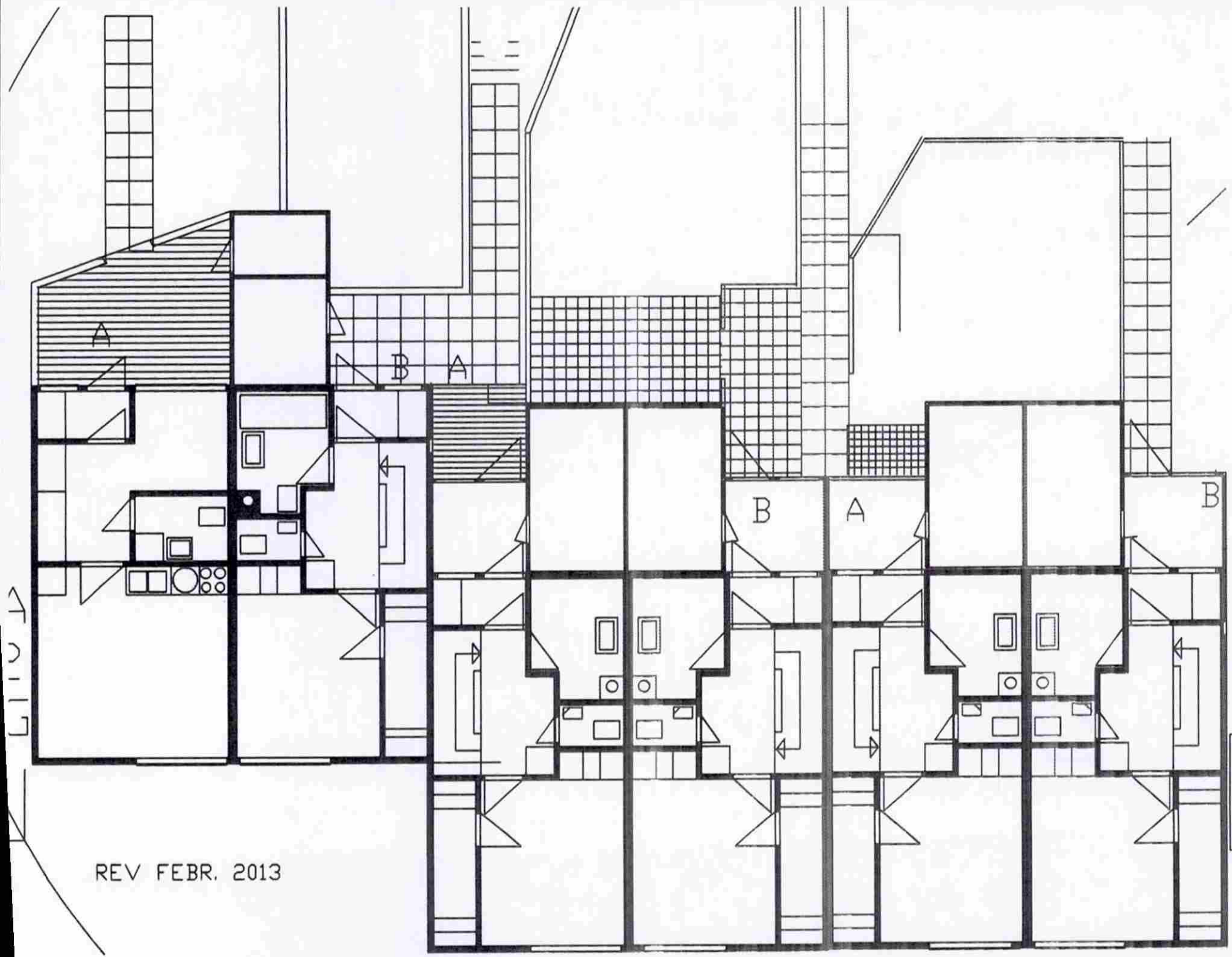
SENTRET
BRL.

BYGG NR.2
GMYRA
74-78

CAPPELEN & RØDHALE A/S
KUNSTAD ØST GALNASHYRA
SENTRET BORETTLAG AL
PLAN B E OG ES UNDER ETG.
HALESTOKK 1000
TEGNET DIGITALT Tore Hillestad

REV FEB. 2013 B E OG ES UNDER ETG.



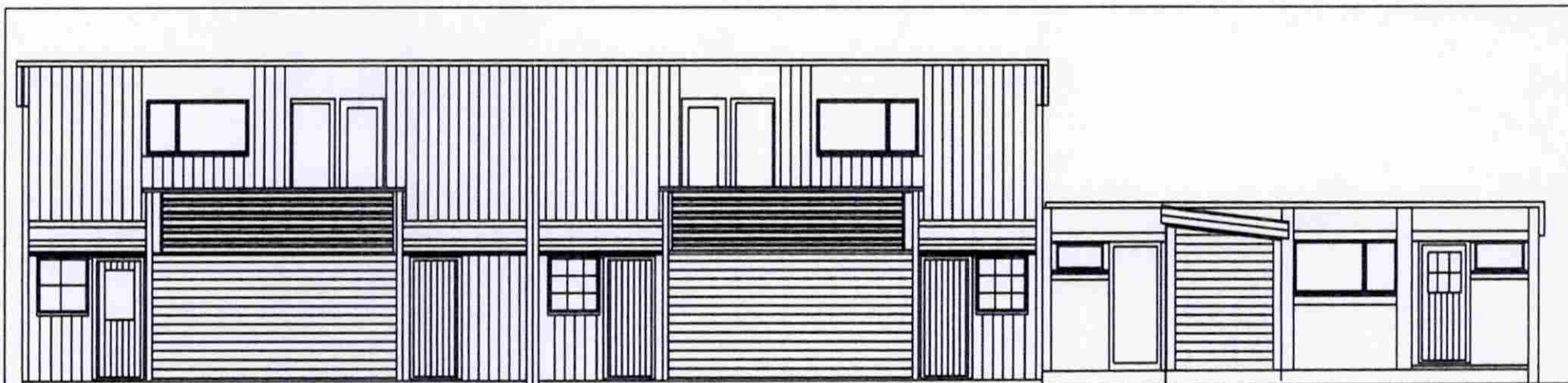


REV FEBR. 2013

SENTRET
BRL.

B.nr.2
GMYRA
74-78
B-E 1.ET

1:100



TYPE ES

TYPE E

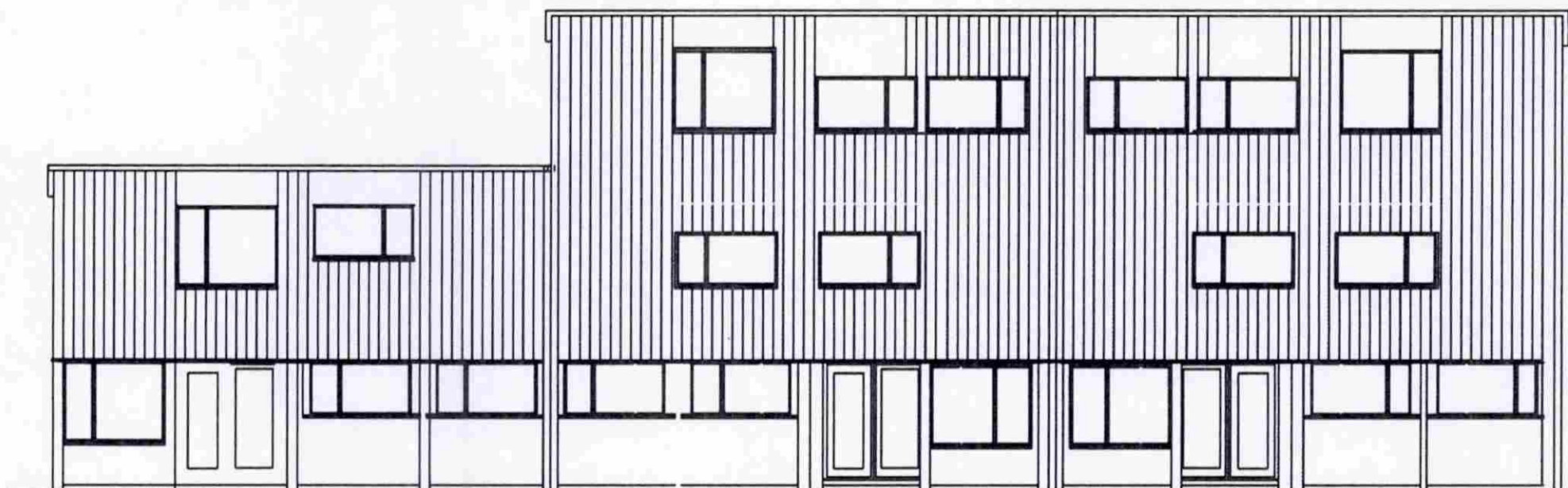
B

REV. UTF.09.02.13 BASERT PÅ DATA FRA BRL

BOD INNTEGNET

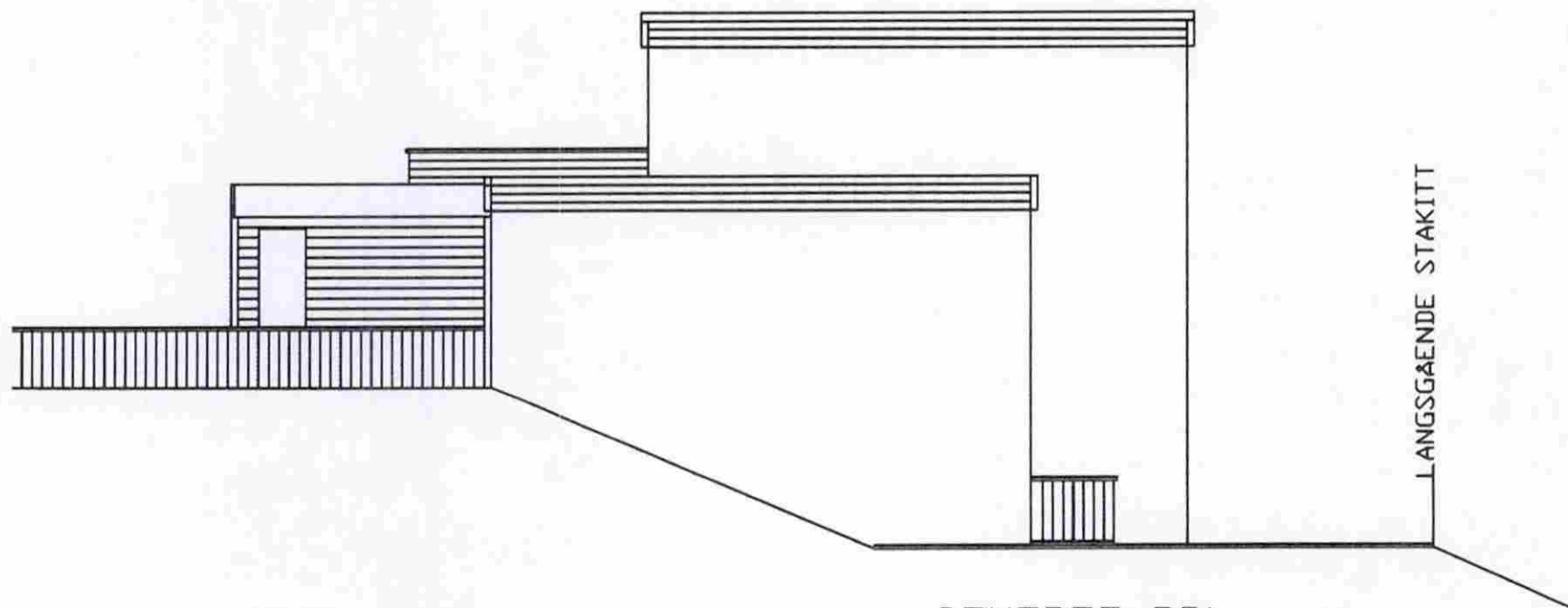
SENTRET BRL.
BYGG 2

GMYRA 74-76-78
FASADER ES E OG
FRONT 1:100



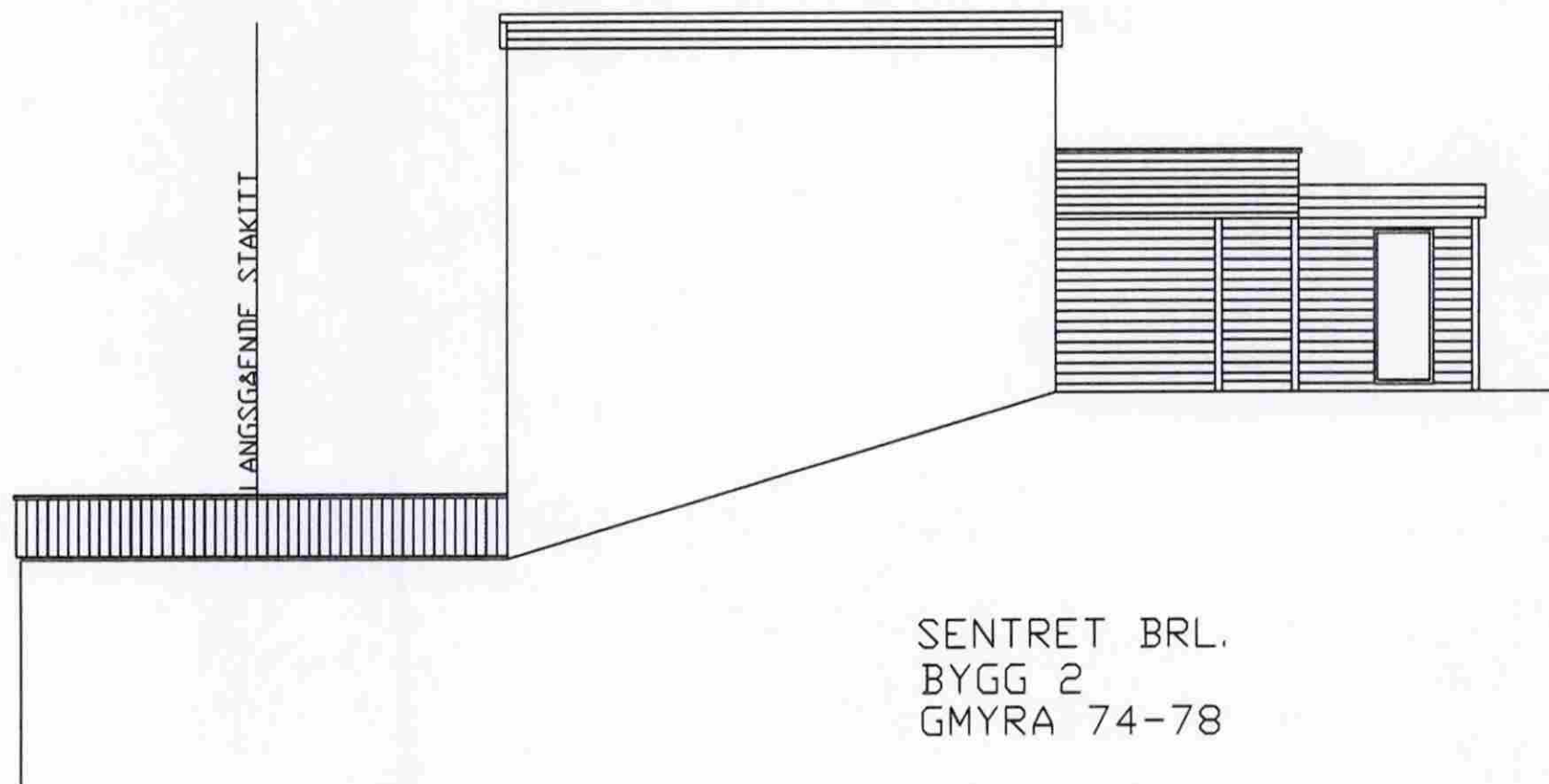
FASADEN REV. FEBR. 2013 BASERT
PÅ DATA FRA SENTERET BRL.

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



SENTRET BRL.
BYGG 2
GMYRA 74-78

KORTFASADE 1
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

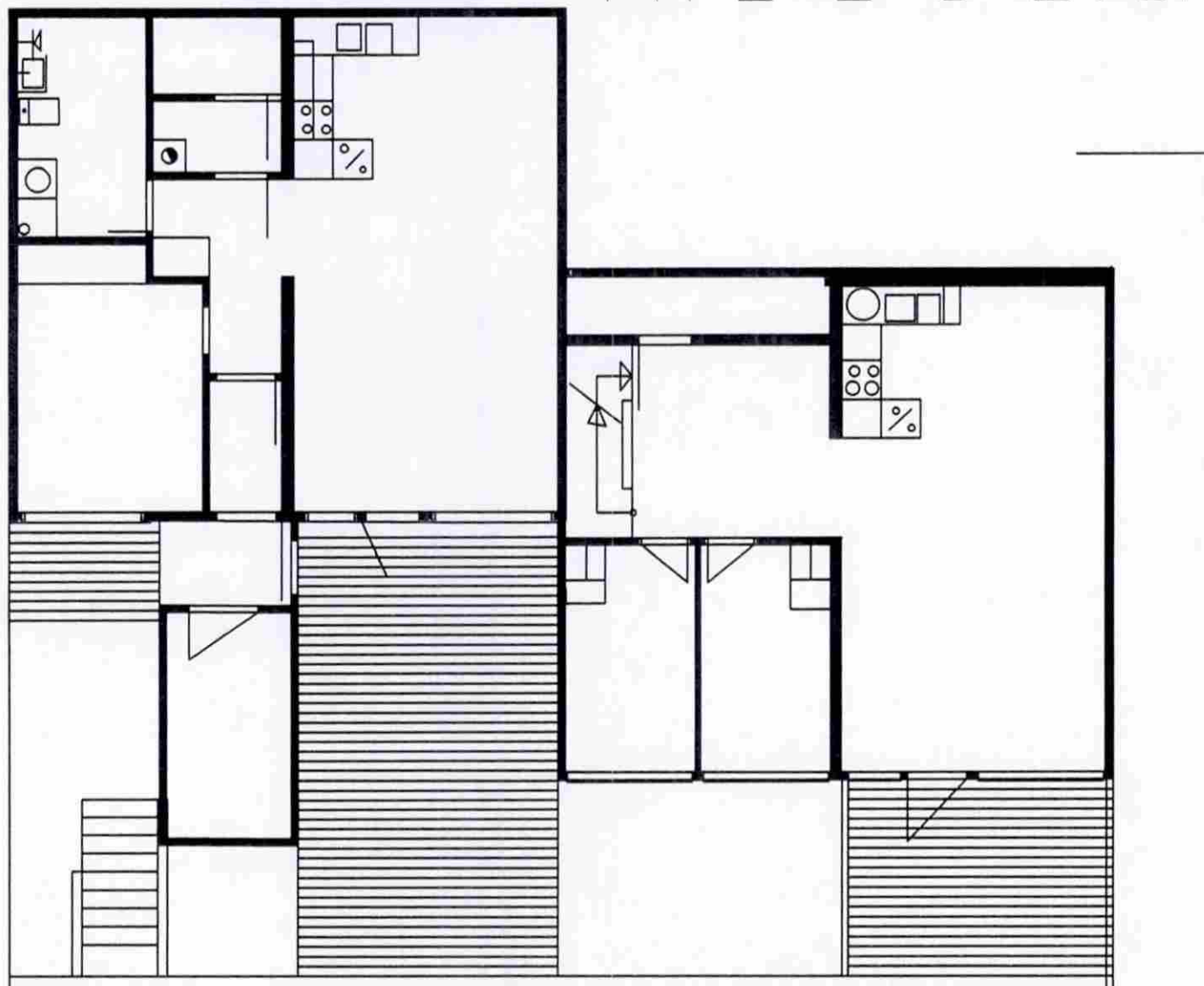


SENTRET BRL.
BYGG 2
GMYRA 74-78

KORTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

TYPE A

TYPE E U ETG.



REVIDERT FEBR. 2013

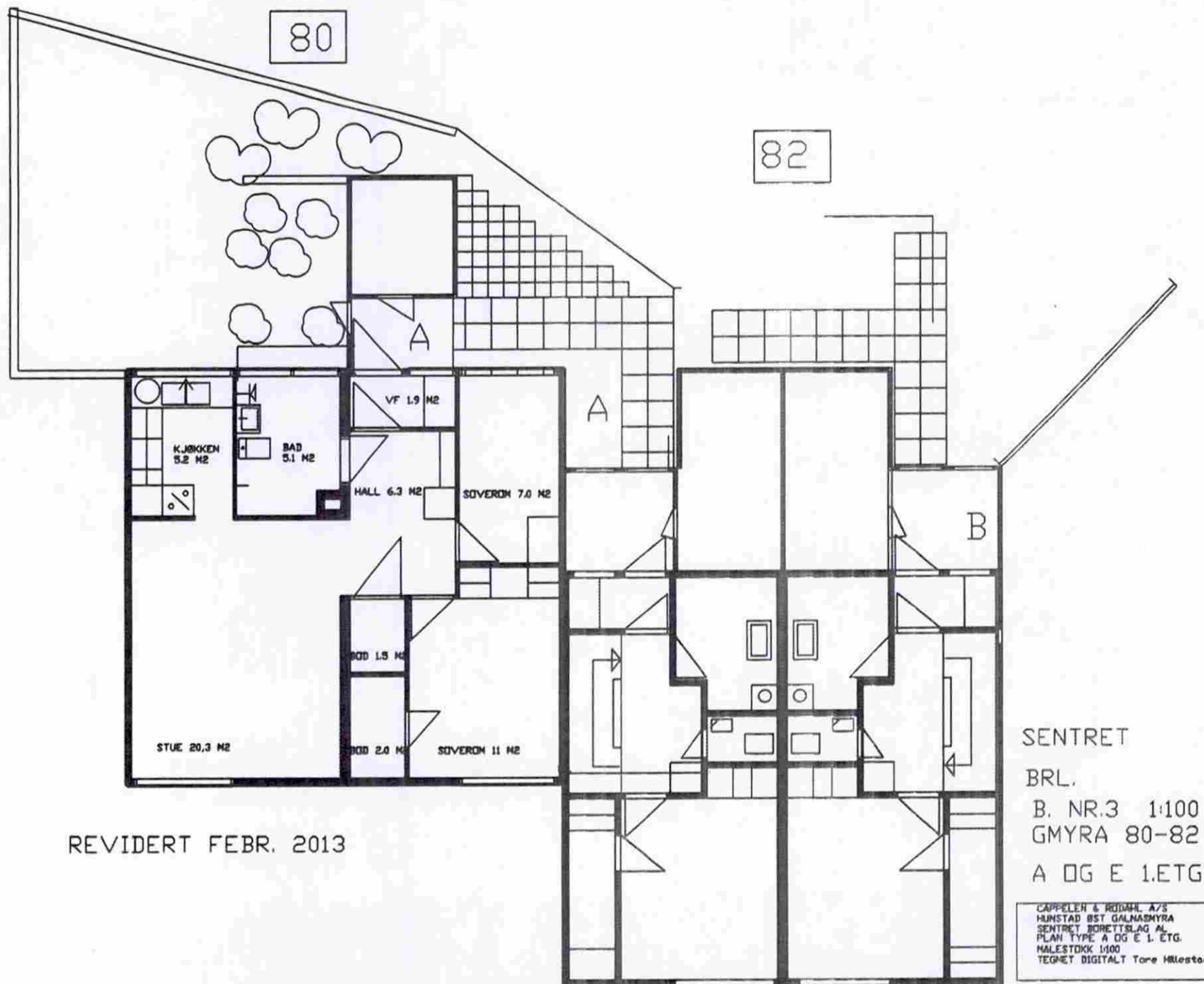
SENTRET

BRL.

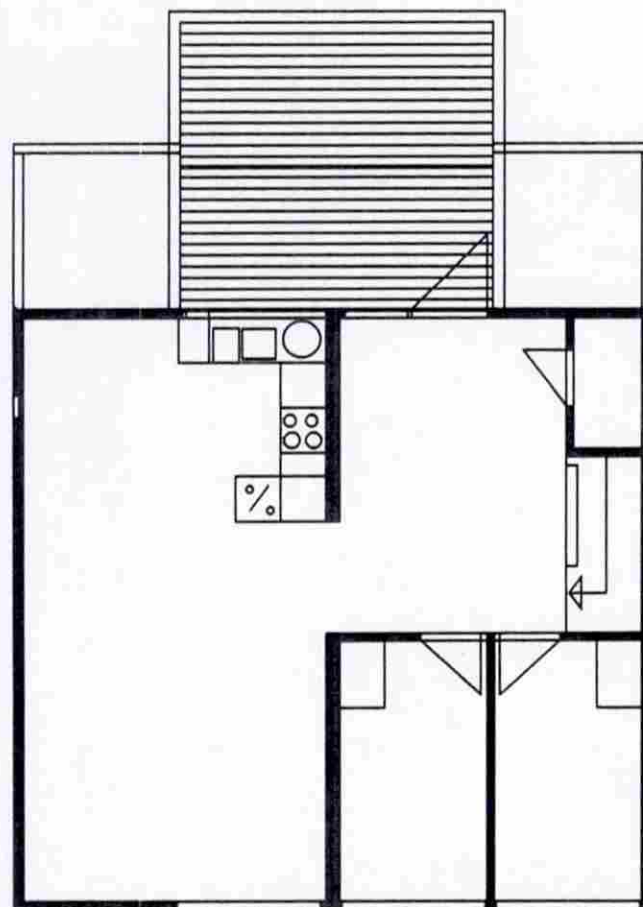
B. NR.3

GALN&SMYRA 82 OG 84

UNDERETG.,



REVIDERT FEBR. 2013



SENTERET BORETTSLAG AL
BYGG 3
GALNASHYRA 82
PLAN TYPE E 2. ETG.
MALESTOKK 1:100

REVIDERT FEBR. 2013



BOD GMYRA 80 GODKJENT 2009
 FASADE REVIDERT FEB. 2013

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

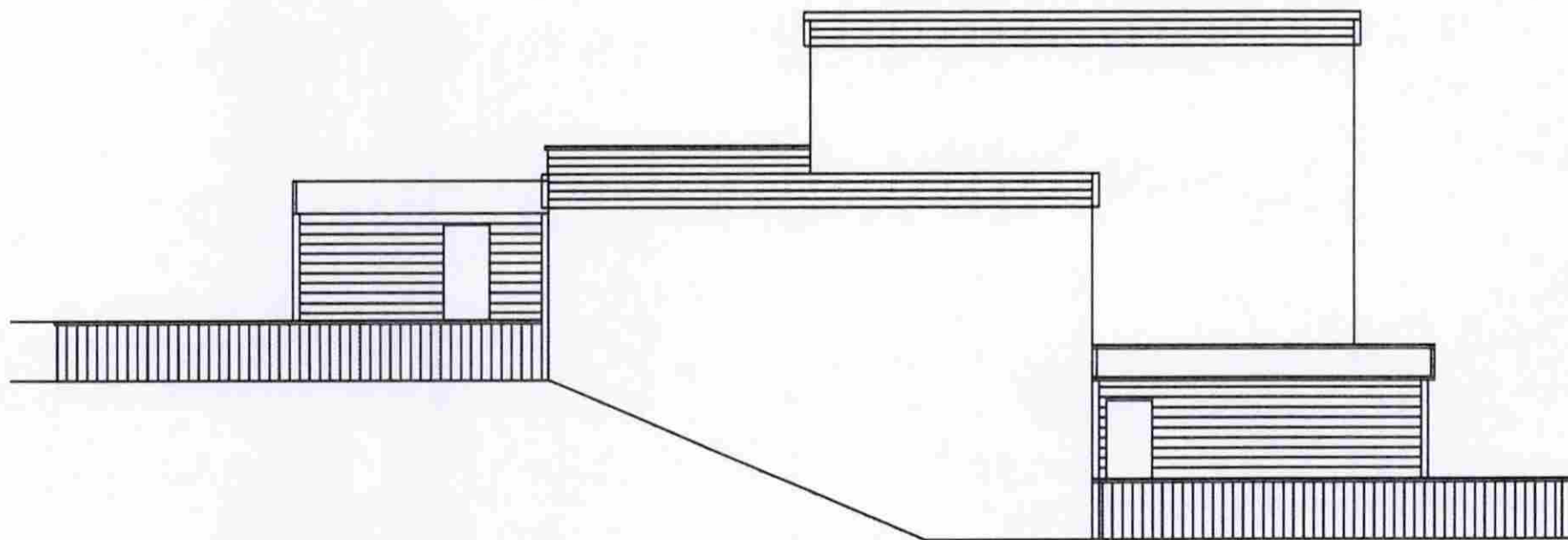


TYPE A
UNDERETASJE

TYPE E
UNDERETASJE

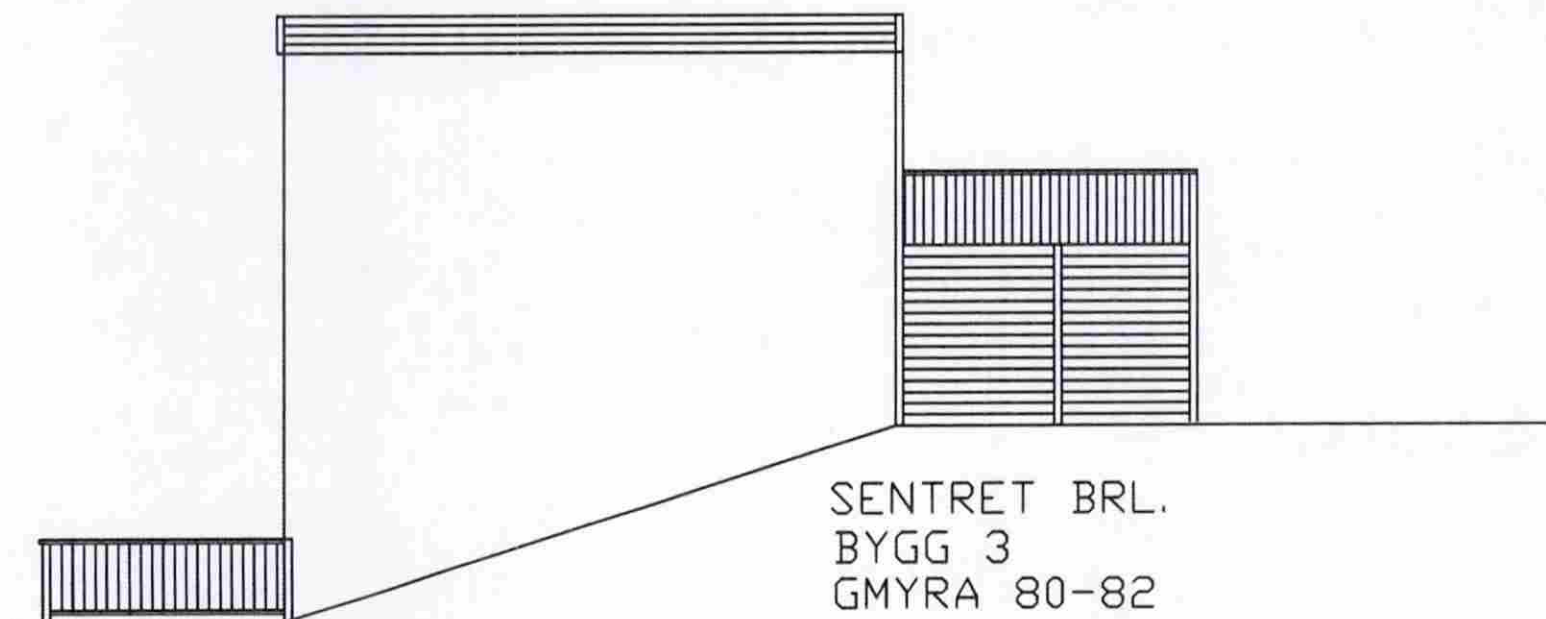
BOD 84 GODKJENT 2009

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



SENTRET BRL.
BYGG 3
GMYRA 82-84

KORTFASADE 1
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



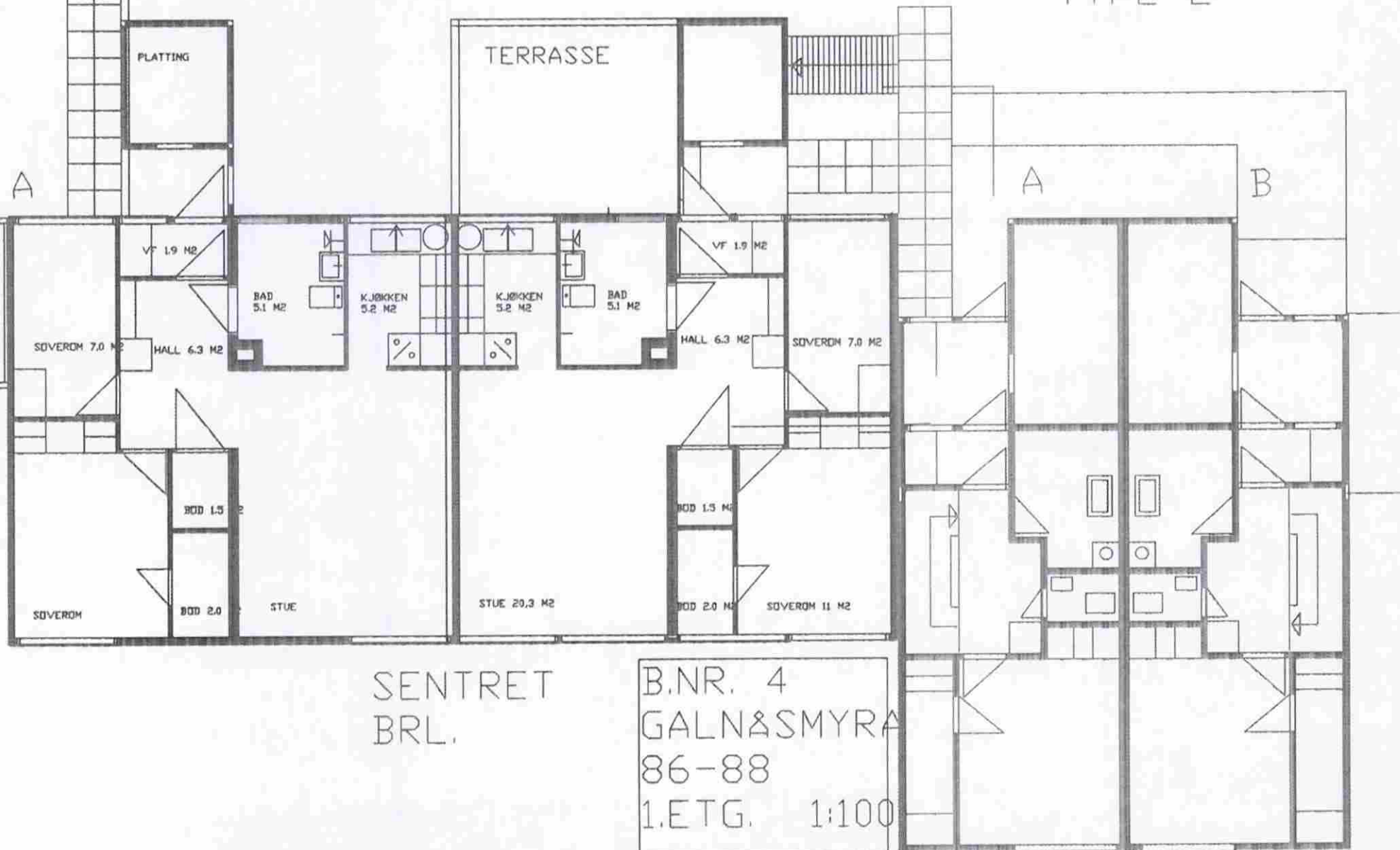
SENTRET BRL.
BYGG 3
GMYRA 80-82

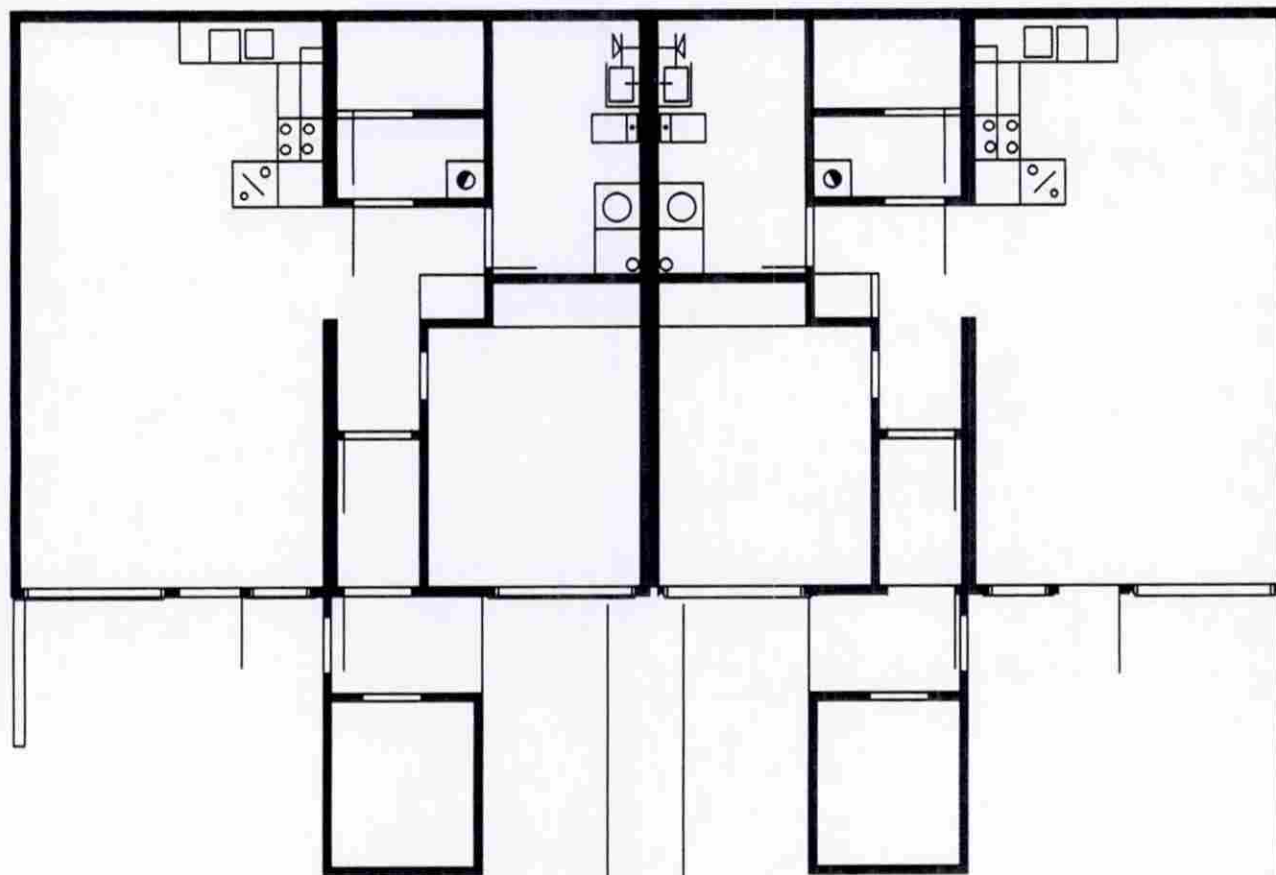
KORTFASADE 2
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

TYPE AS
1.ETG 86 A

TYPE A 86 B

TYPE E





A

AS

SENTRET

BRL.

B. NR. 4

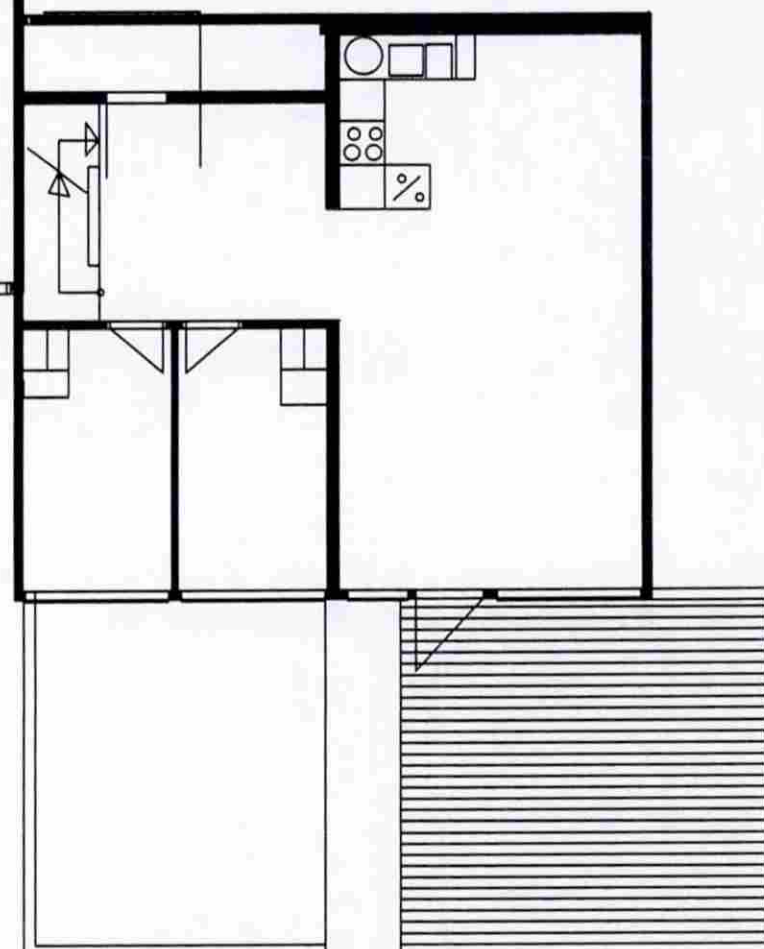
HVEIEN 161

GM 88A

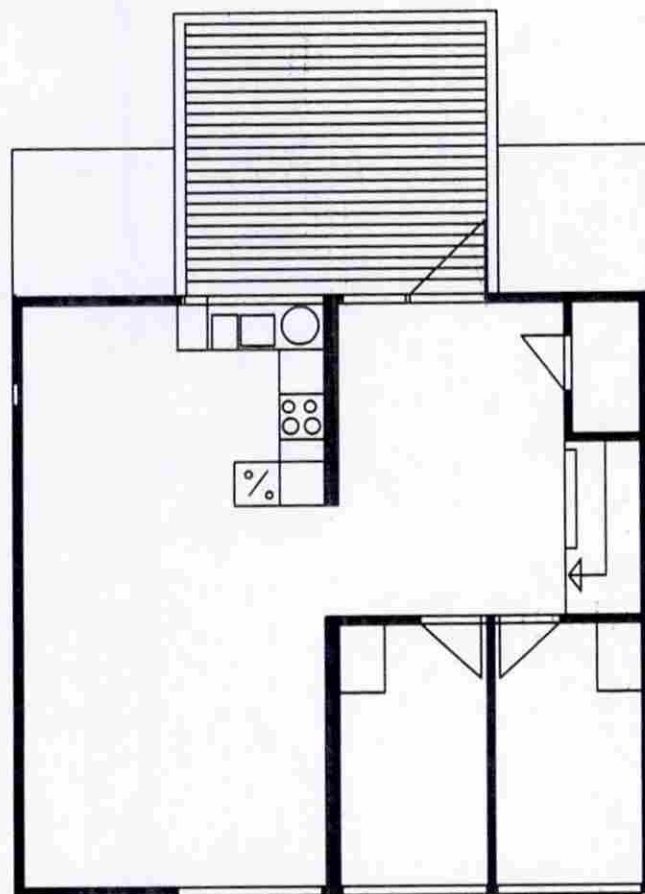
A AS OG B

UNDERETG.

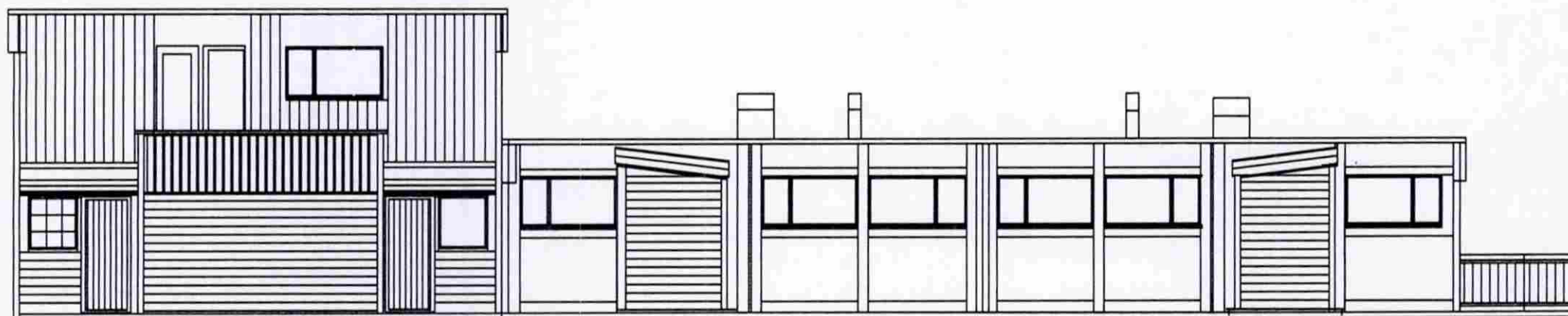
1:100



B

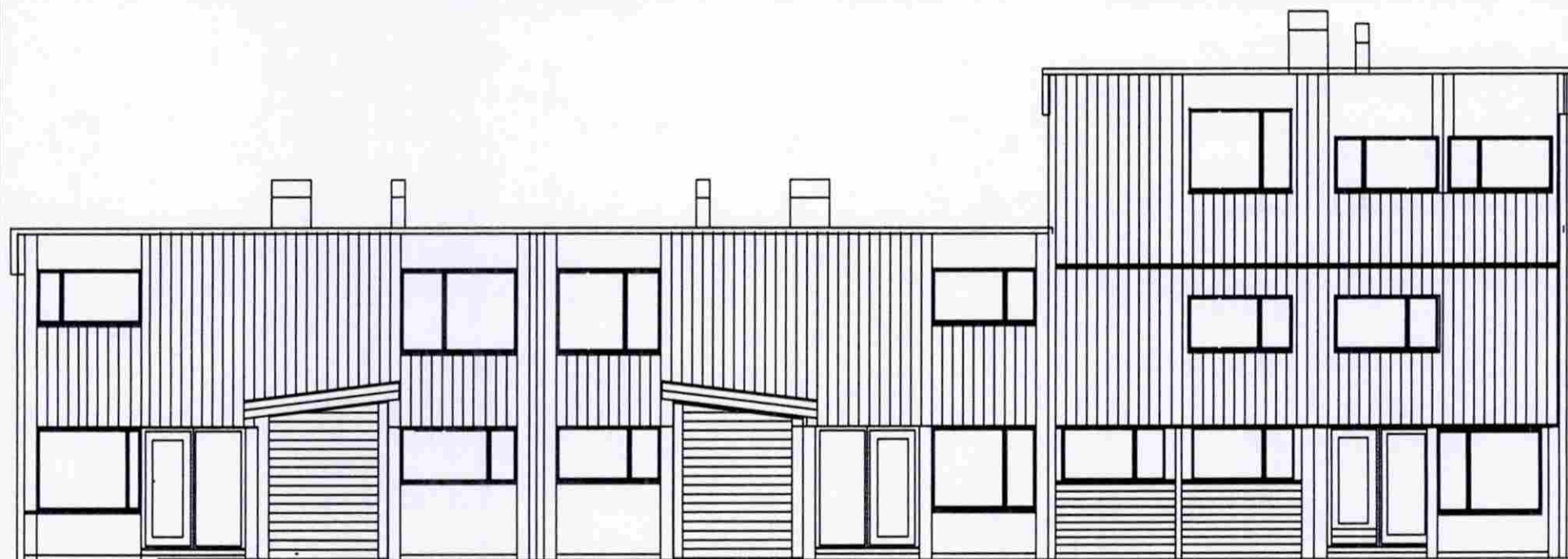


SENTERET BORETTSI
BYGG 4
GALNASHYRA 88
PLAN TYPE E 2. E'
MALESTÖKK 1/100



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

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



TYPE AS

TYPE A

TYPE E

BØDER INNTEGNET

REVIDERT FEBR. 2013

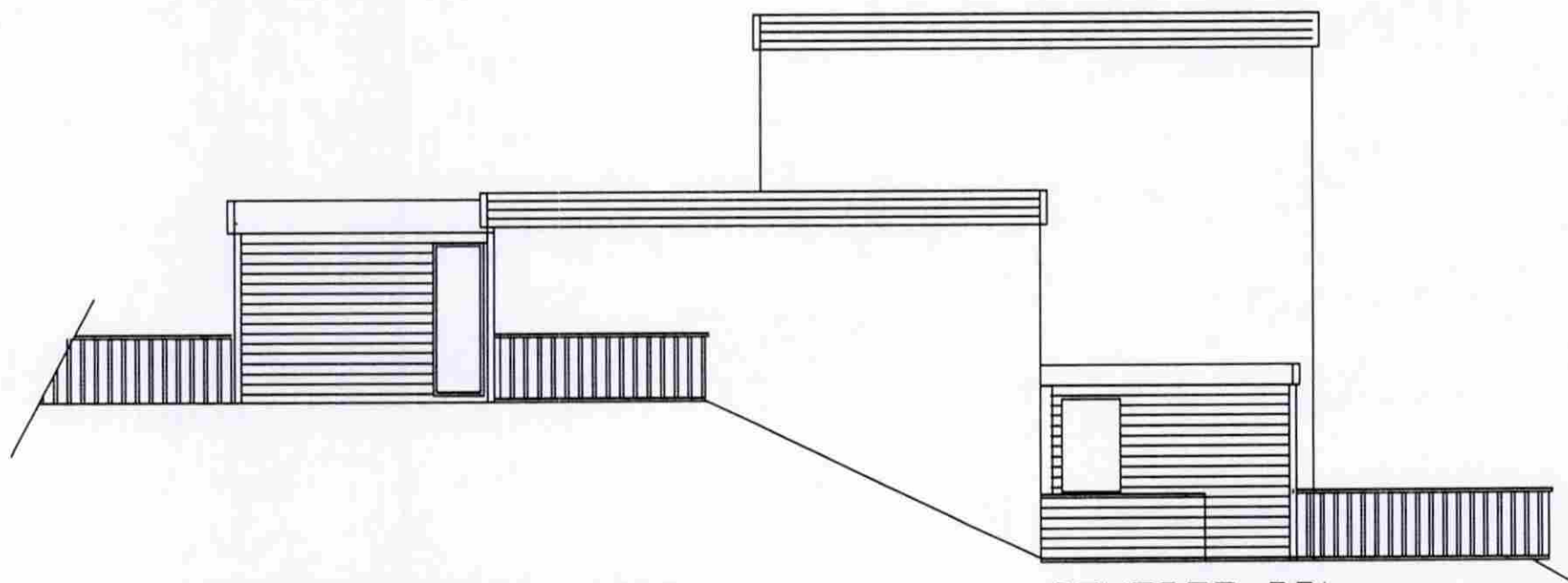
SENTRET BRL.
BYGG 4

H VEIEN 161

GM 86 OG 88

FASADE AS A OG E

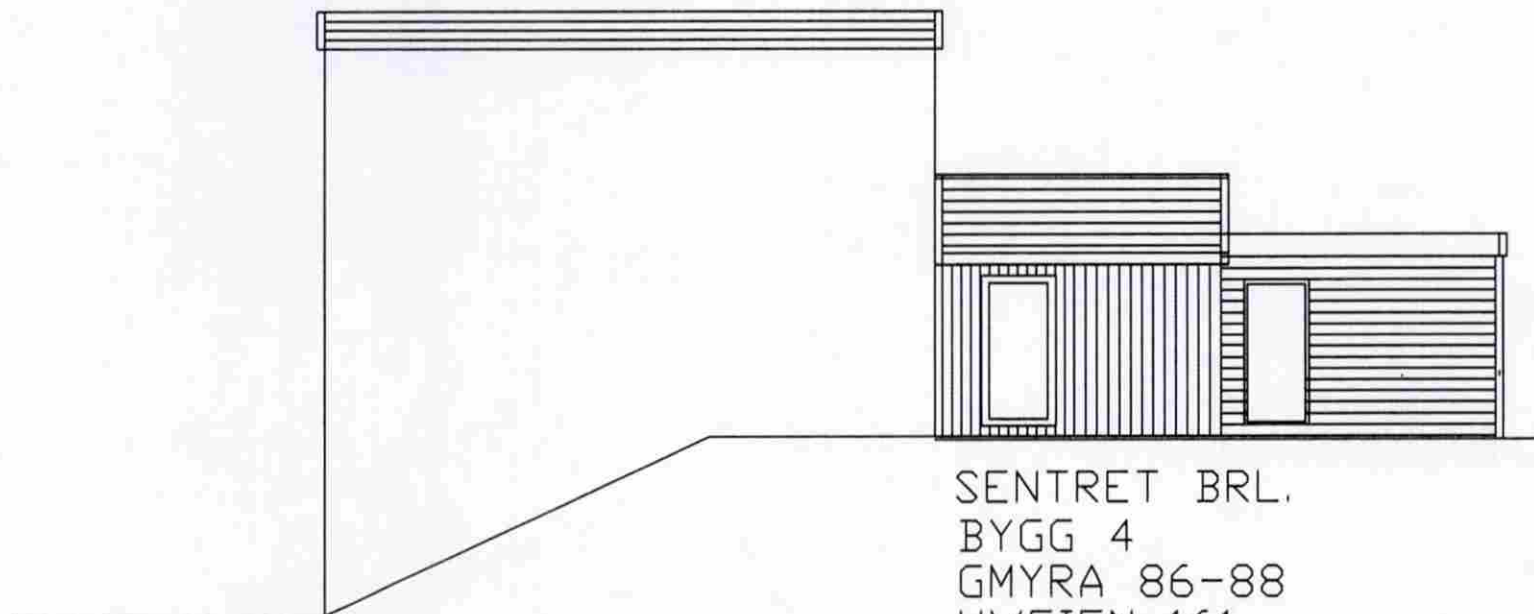
BAK 1:100



REVIDERT FEBR. 2013
SENTRET BRL.

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

SENTRET BRL. BYGG 4



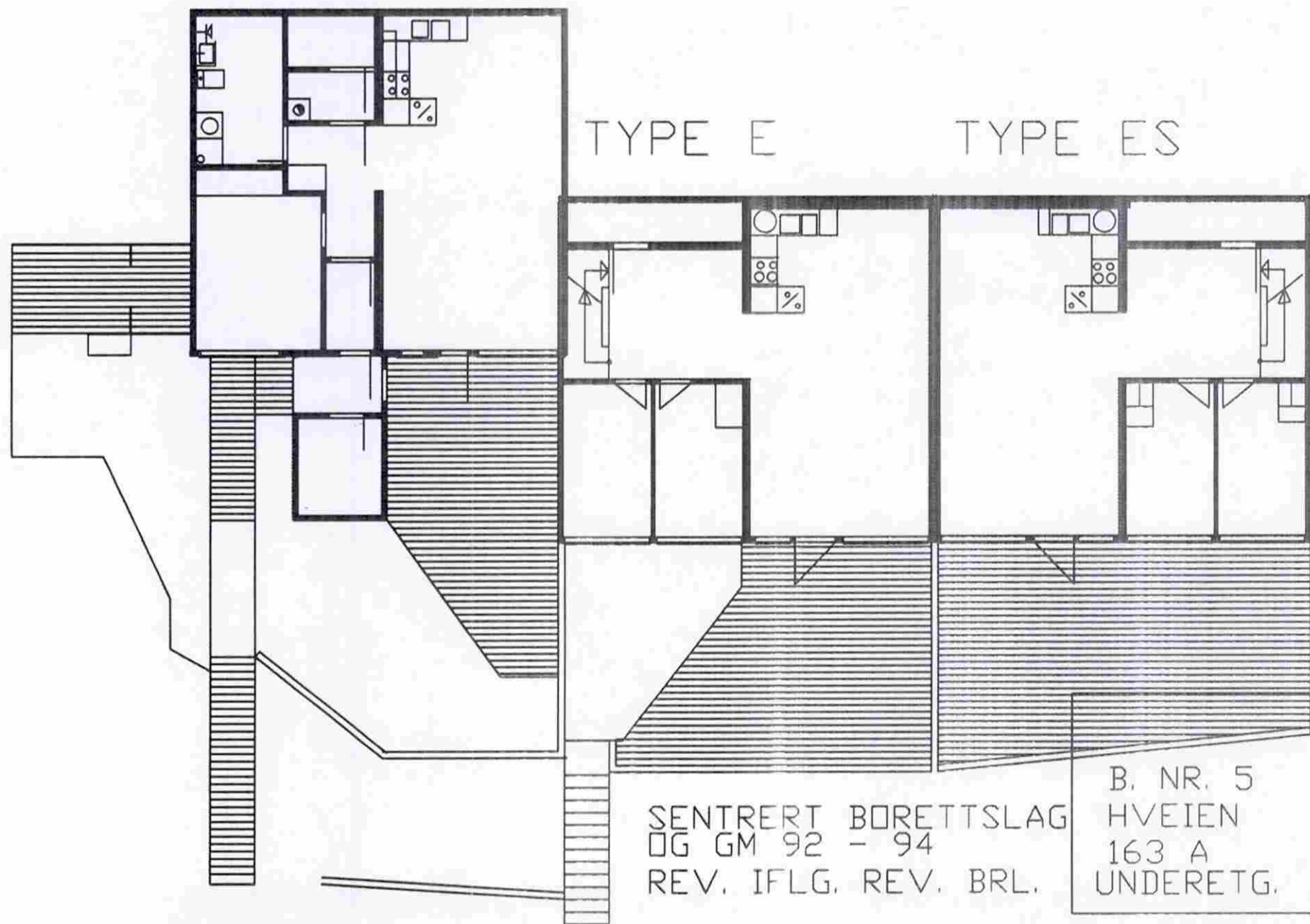
SENTRET BRL.
BYGG 4
GMYRA 86-88
HVEIEN 161
KORTFASADE 2

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

TYPE A

TYPE E

TYPE ES



SENTRERT BORETTSLAG
OG GM 92 - 94
REV. IFLG. REV. BRL.

B. NR. 5
HVEIEN
163 A
UNDERETG.

CAPPELEN & RODAHL A/S
HUNSTAD ØST GALN&SMYRA
SENTRET BORETTSLAG AL
PLAN TYPE E 1. ETG.
MALESTOKK 1:100
TEGNET DIGITALT Tore Hillestad

TYPE A

90

TYPE E

92

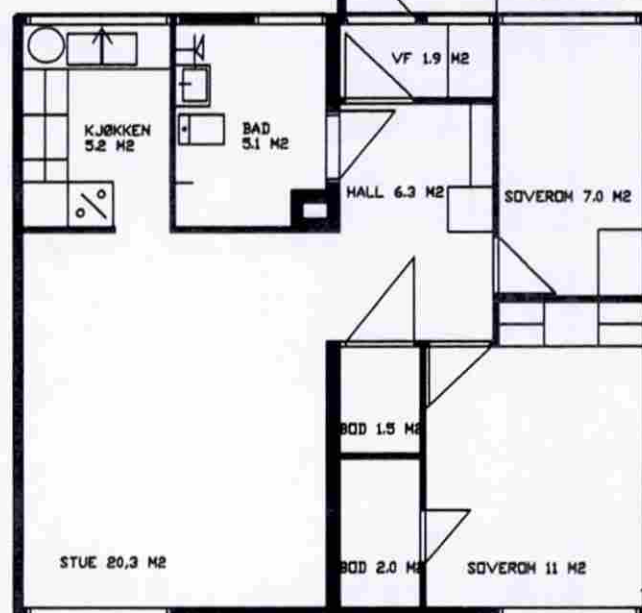
B.NR 5
GALN&SMYRA
90-94

1. ETG 1:100

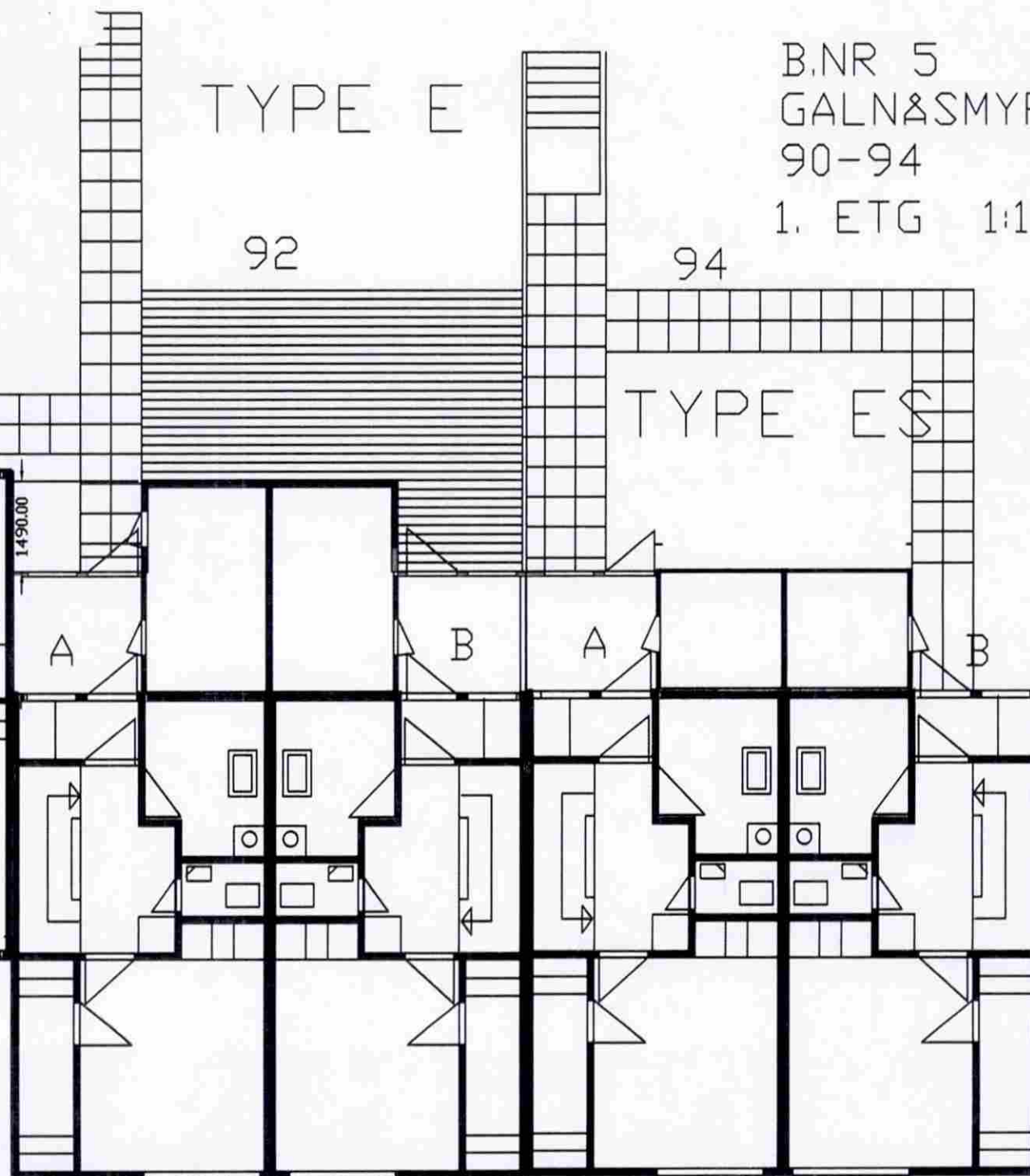
94

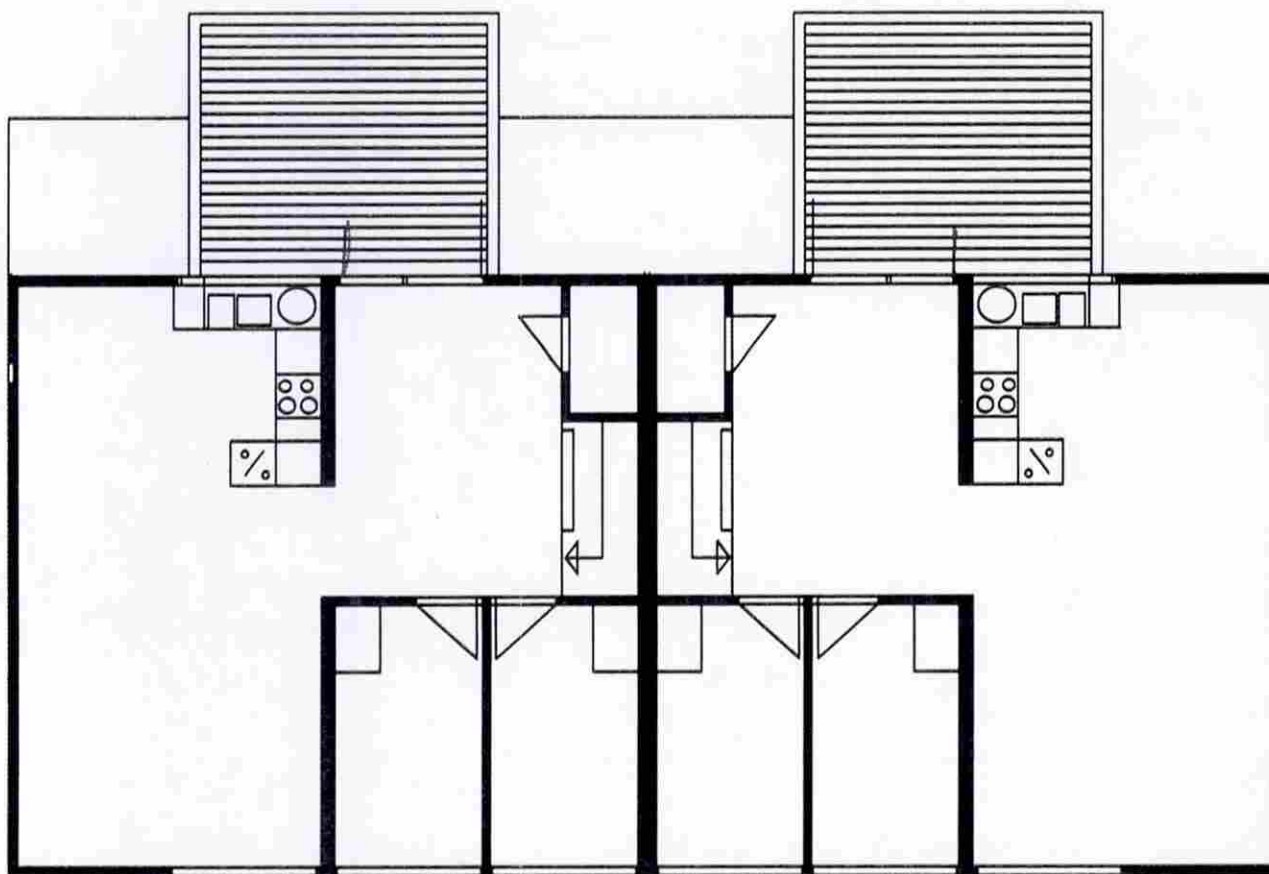
TERRASSE A

TYPE ES

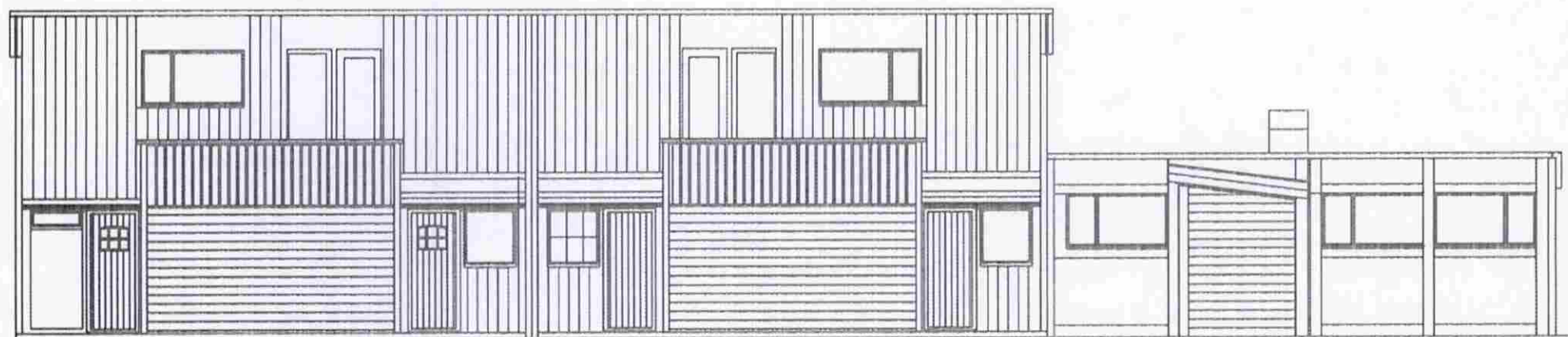


TEGNING REV. 09.02.2013 BASERT PÅ REV. UTFØRT AV BRL.





SENTERET BORETTSLAG AL
BYGG 1
GALNASHYRA 72
PLAN TYPE E 2. ETG.
MALESTOKK 1/100



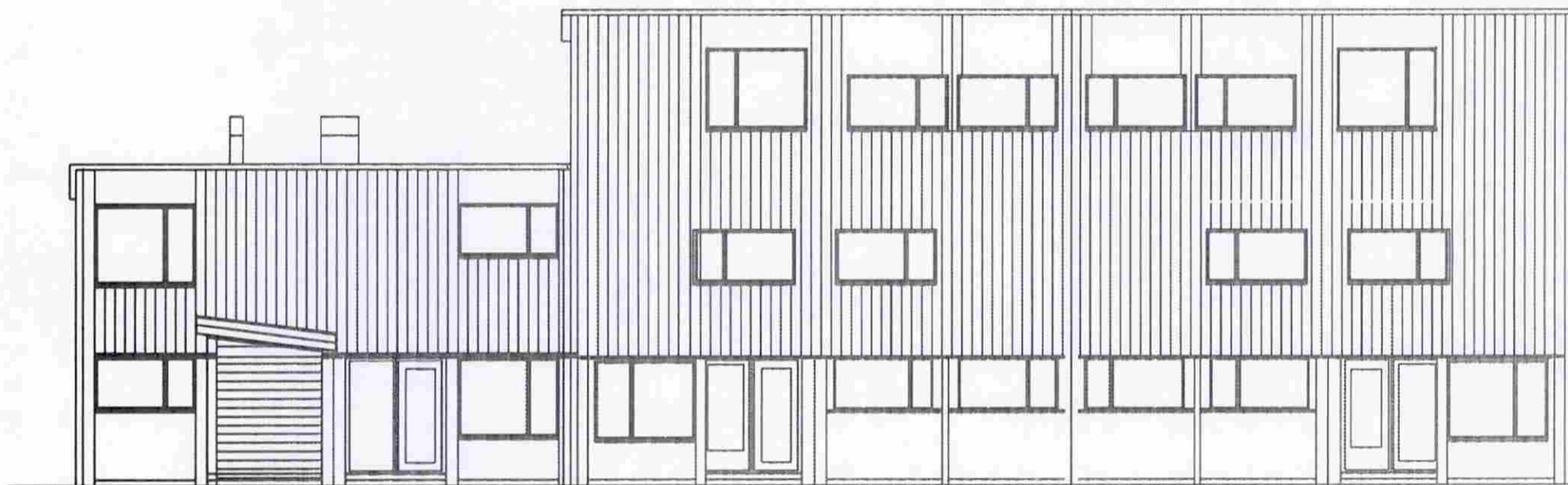
TYPE ES

TYPE E

TYPE A

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

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



TYPE A

TYPE E

TYPE ES

BODER INNTEGNET

PLATTER REKKVERK IKKE INNTEGNET

REV.UTF. 9.2.2013 REV FRA BILDER MV

SENTRET BRL.

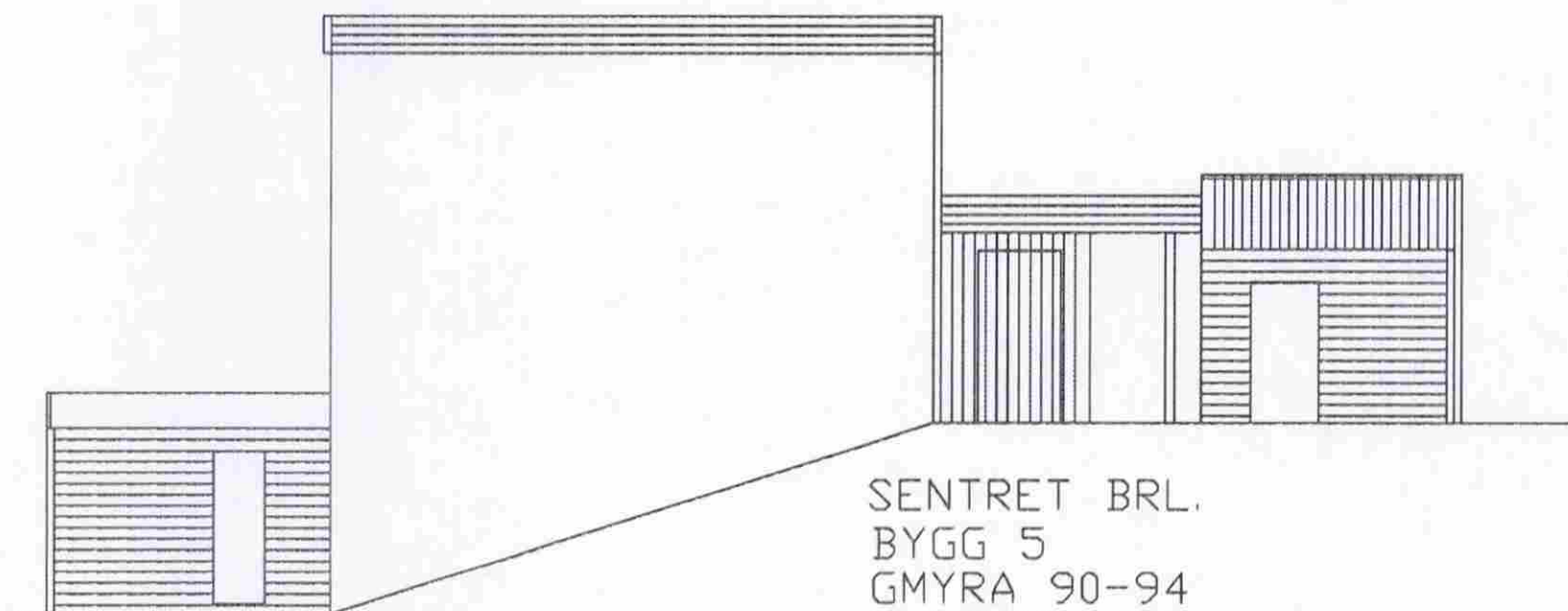
BYGG 5

GMYRA 90-94

HVEIEN 163

FASADE A EDG ES

BAK 1:100



SENTRET BRL.

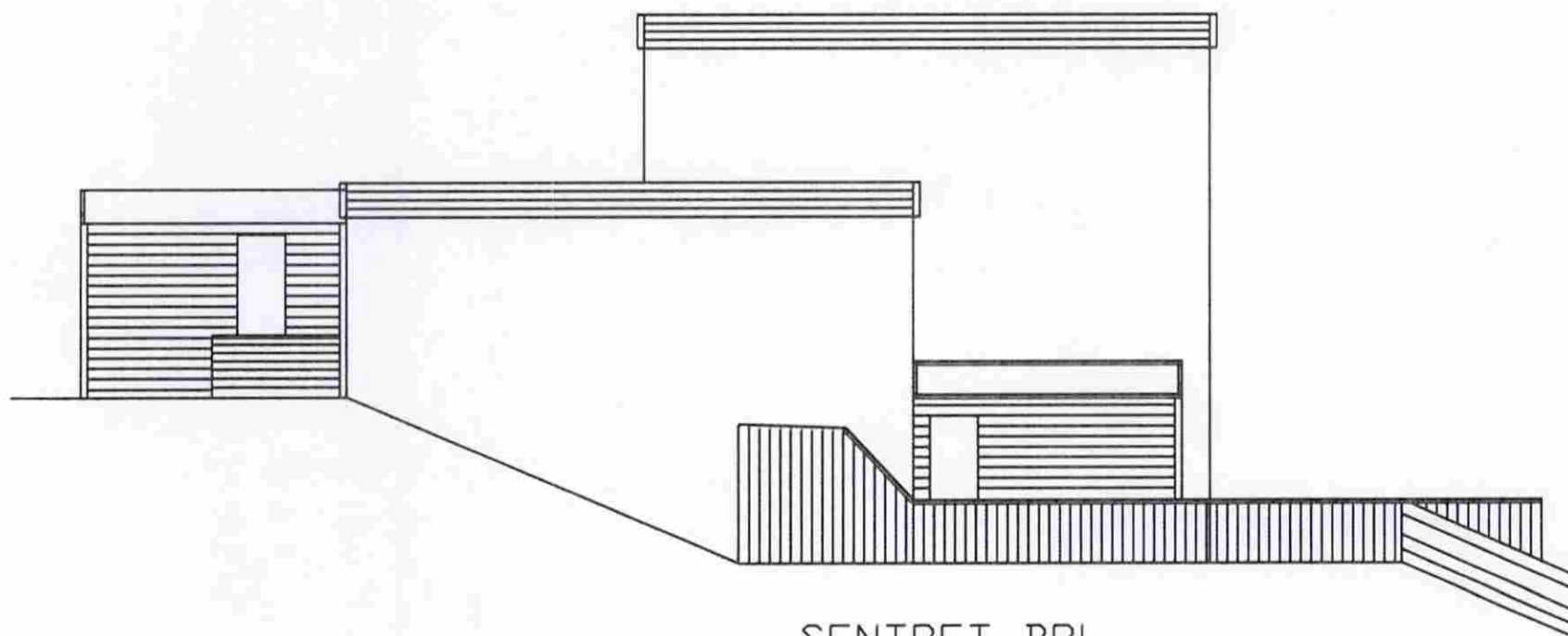
BYGG 5

GMYRA 90-94

HVEIEN 163

KORTFASADE 2

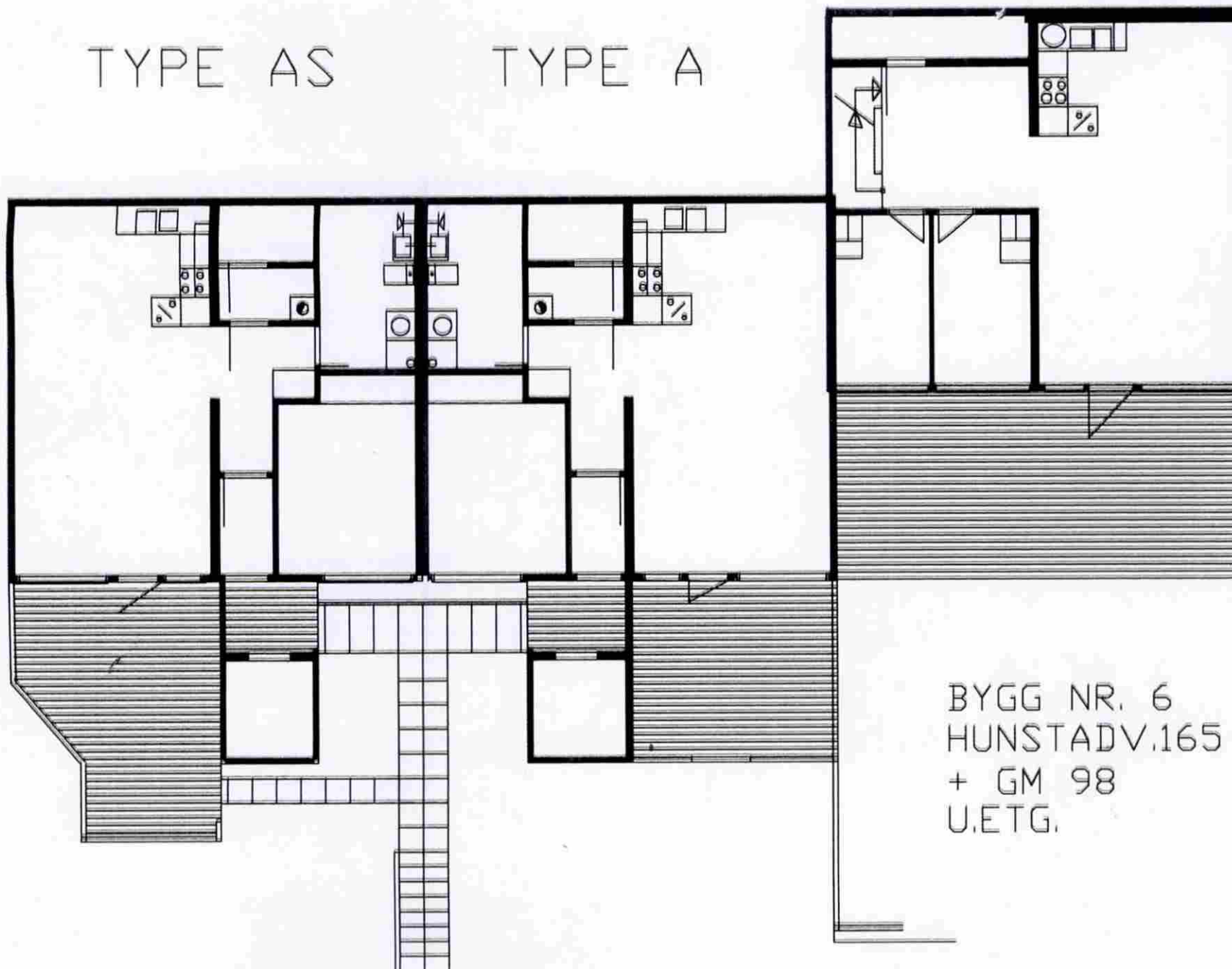
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



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

TYPE AS

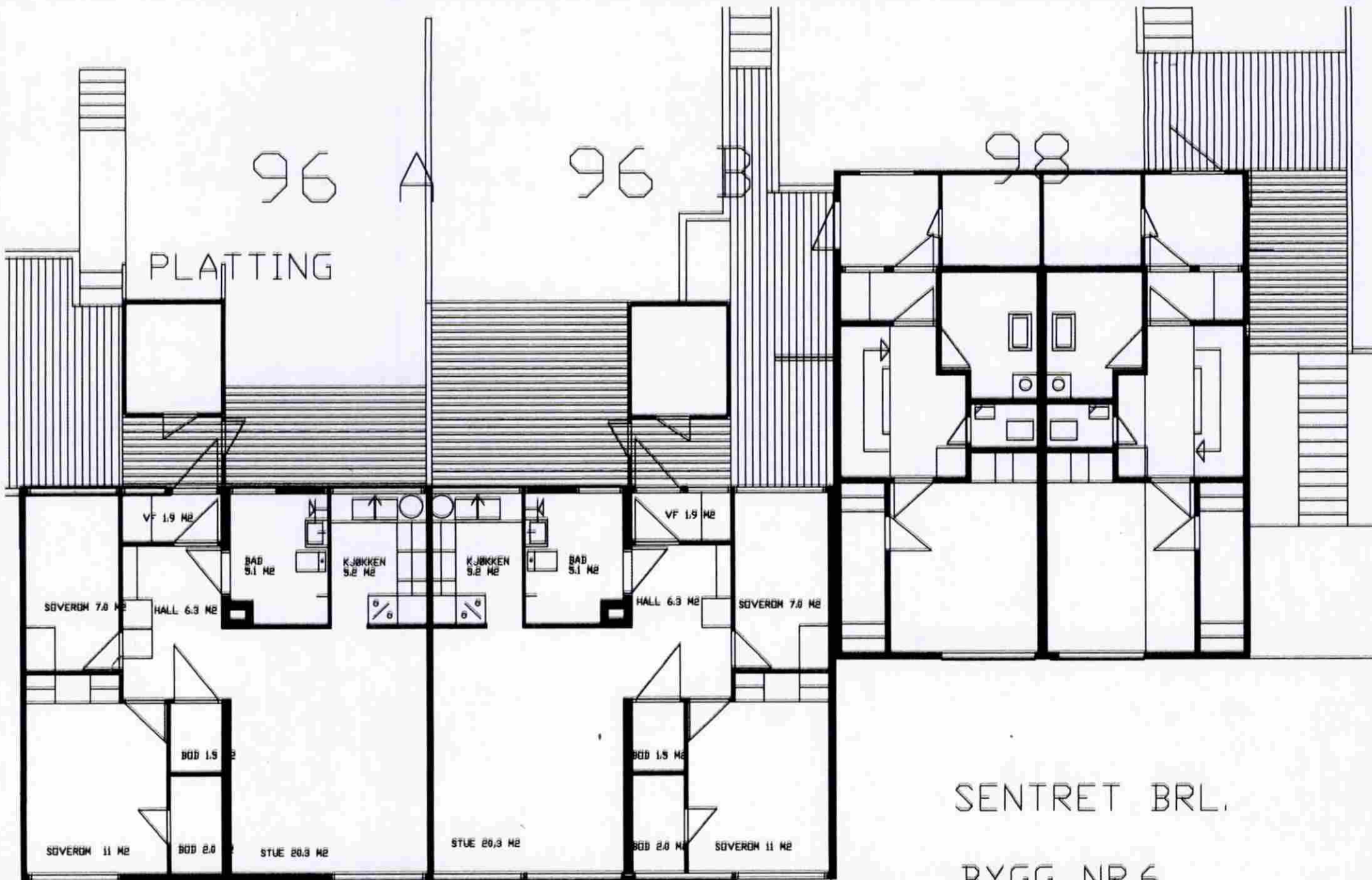
TYPE A



CAPPELEN & RØDHAL, A/S
HUNSTAD ØST GALNASHYRA
SENTERET BØRETTSLAG
PLAN A AS UNDERETAS
MALESTOKK 1:100
TEGNET DIGITALT Torv

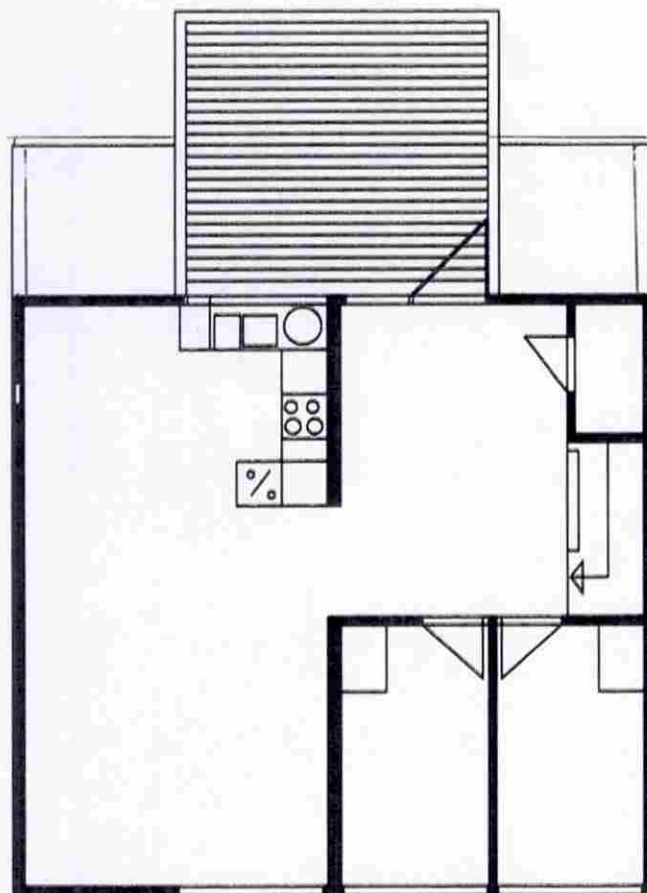
CAPPELEN & RØDHAL, A/S
HUNSTAD ØST GALNASHYRA
SENTERET BØRETTSLAG AL
PLAN TYPE E UNDERETG.
MALESTOKK 1:100
TEGNET DIGITALT Torv Høstet

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

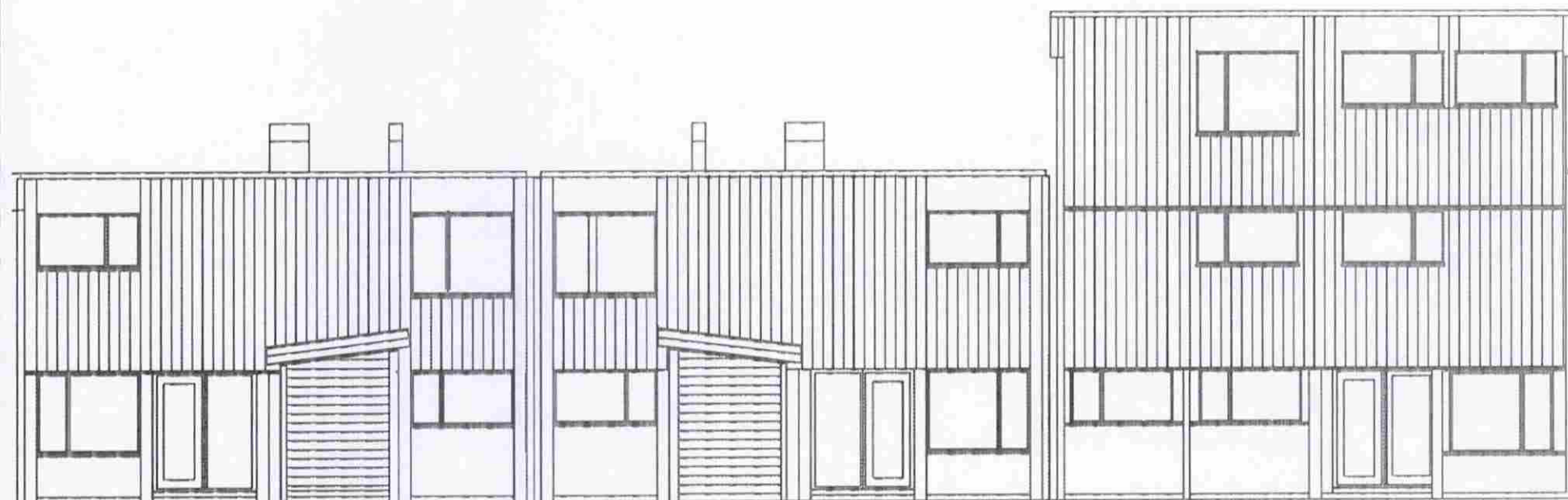


SENTRET BRL.

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



SENTERET BORETTSLAG AL
BYGG 6
GALNASHYRA 98
PLAN TYPE E 2. ETG.
MALESTOKK 1:100

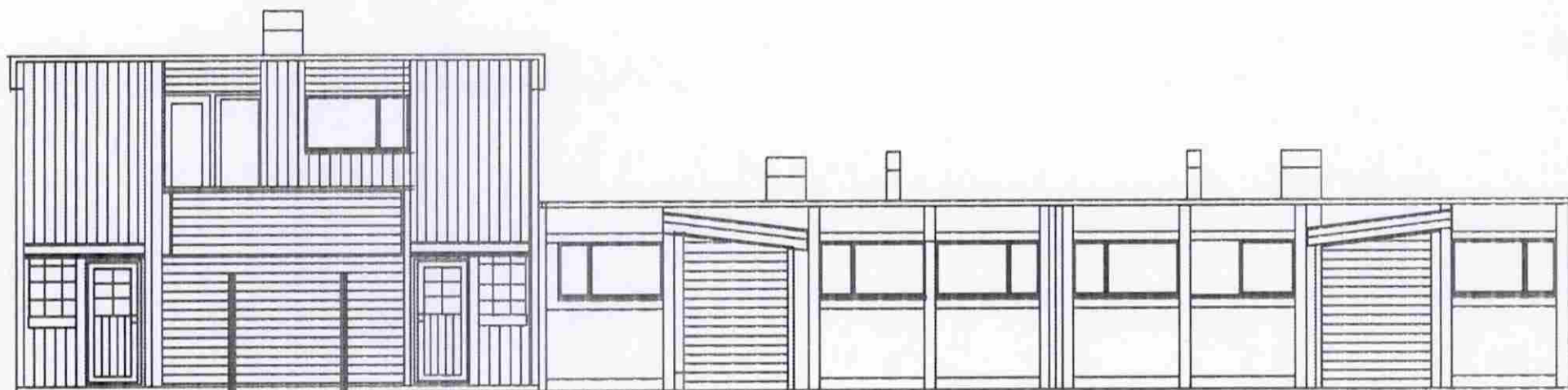


BØDER INNTEGNET

PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET

REVIDERINGER UTFØRT 7.2.2013 BASERT PÅ FOTOER

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



BODER INNTEGNET

PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET

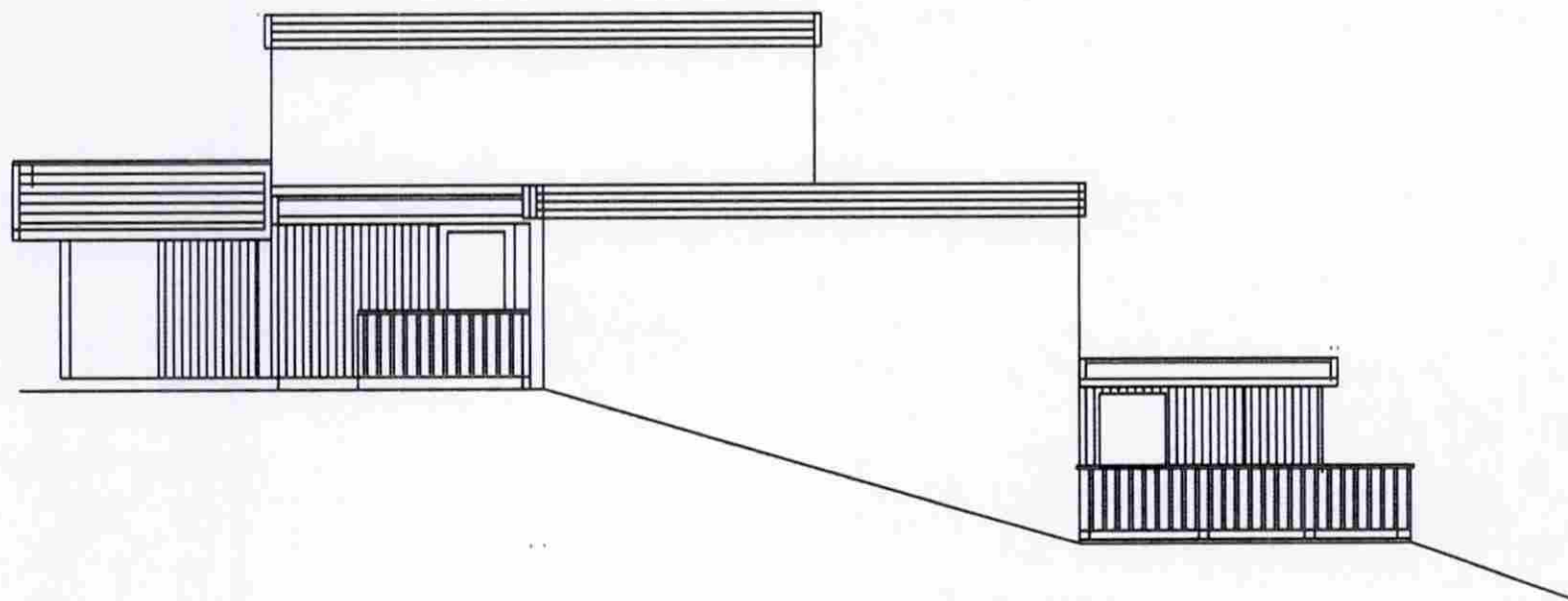
REVIDERINGER UTFØRT 7.2.2013 BASERT PÅ FOTOER
OG RAPPORT FRA BRL.

SENTRET BRL.

BYGG 6

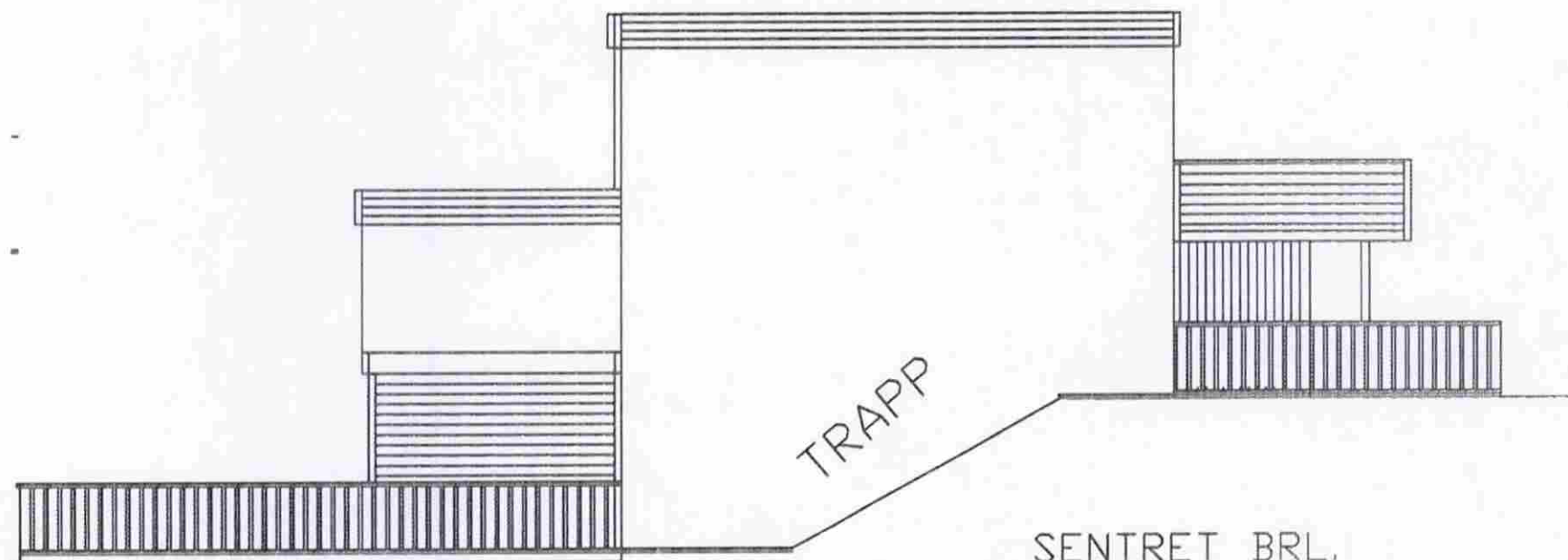
GMYRA 96-98

FASADE E A OG AS
FRONT 1:100



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

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



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

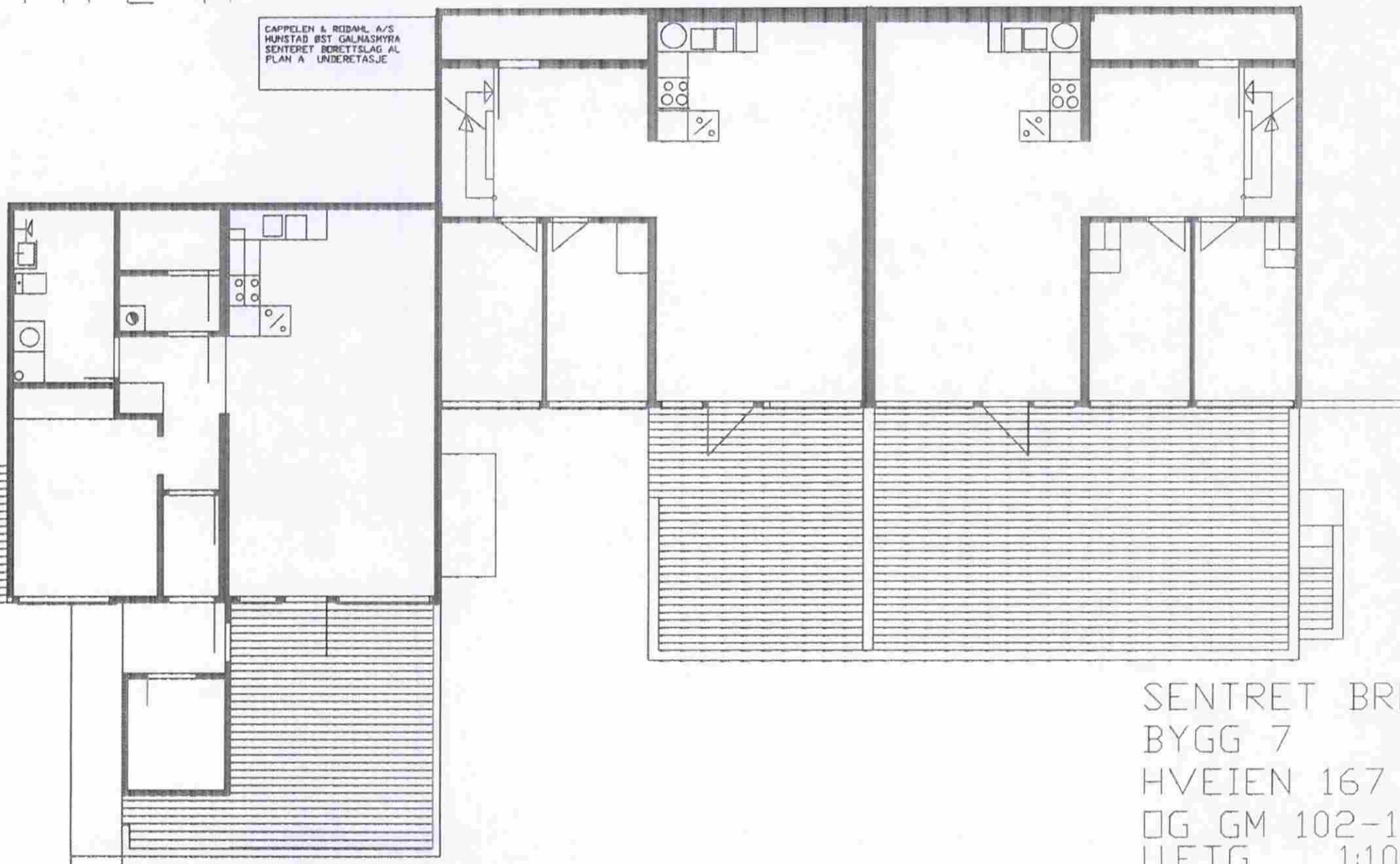
1:100 TEGNET FEBRUAR 2013

TYPE A

TYPE E

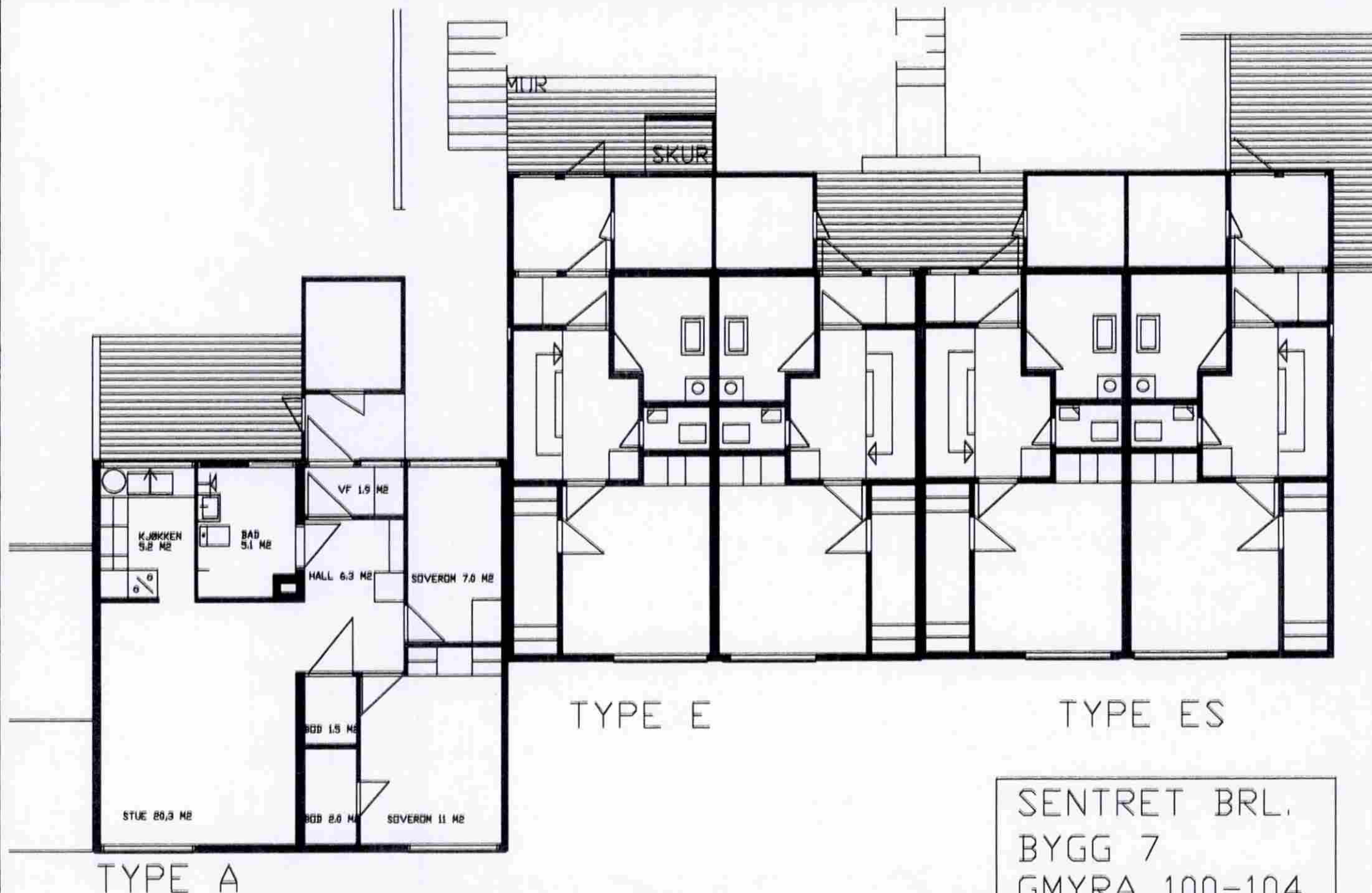
TYPE ES

CAPPELEN & RØDHAHL A/S
HUNSTAD ØST GALNASHYRA
SENTERET BORETTLAG AL
PLAN A UNDERETASJE

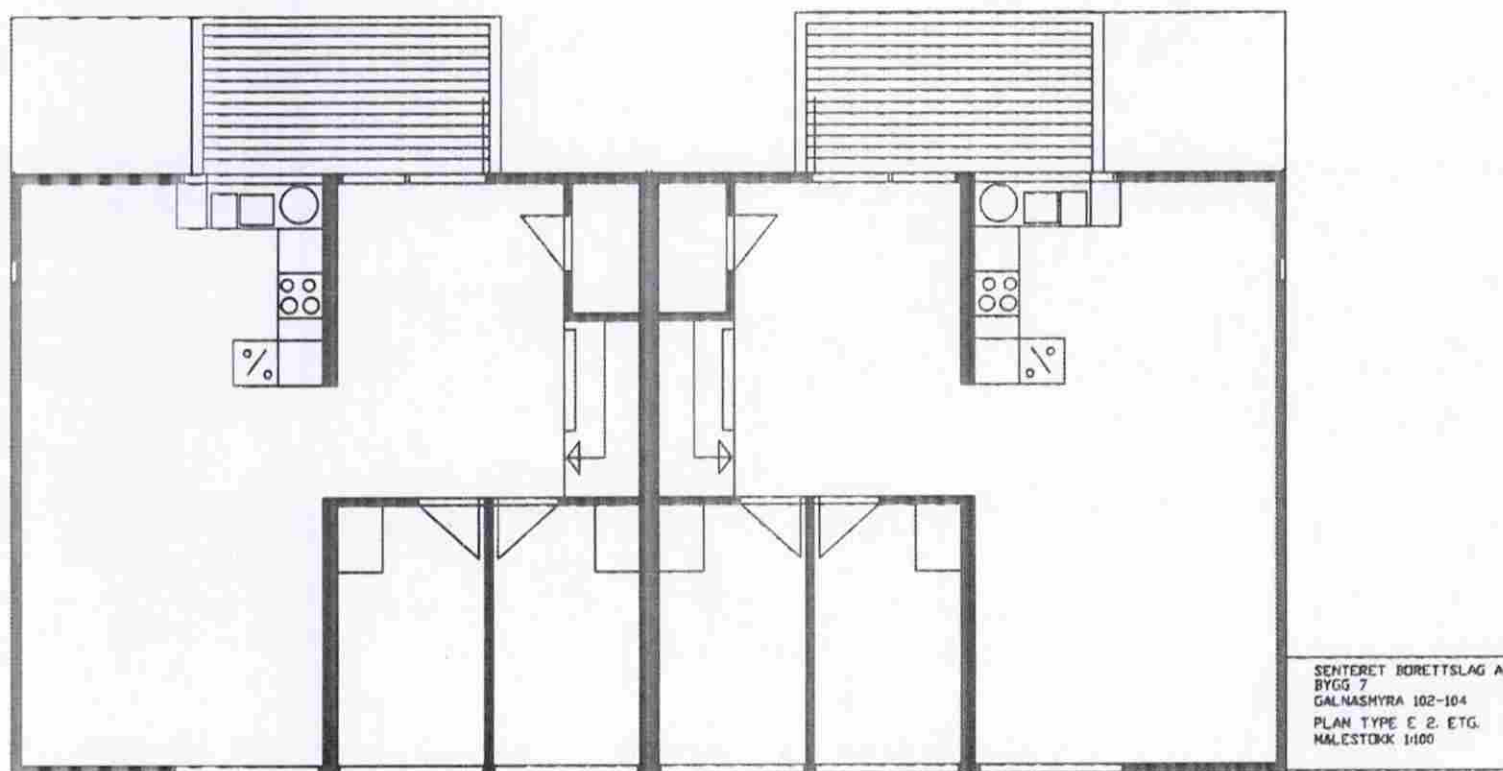


SENTRET BRL
BYGG 7
HVEIEN 167
OG GM 102-11
U.ETG. 1:100

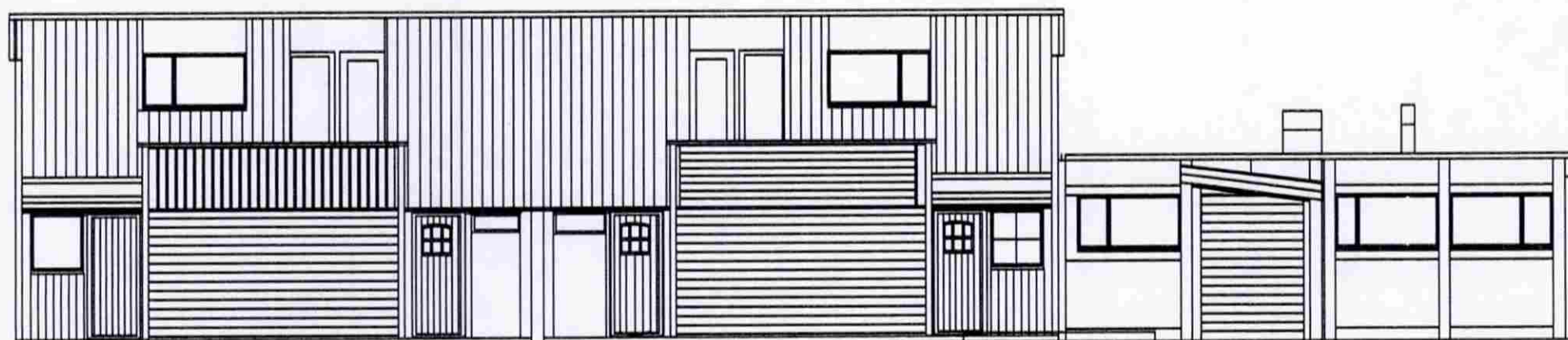
TGNFT DIGITAL T 01.07.2010 AV T. HILFSTAD BNDØ



SENTRET BRL.
BYGG 7
GMYRA 100-104
1.ETG. 1:100



REVIDERT 20.02.2013



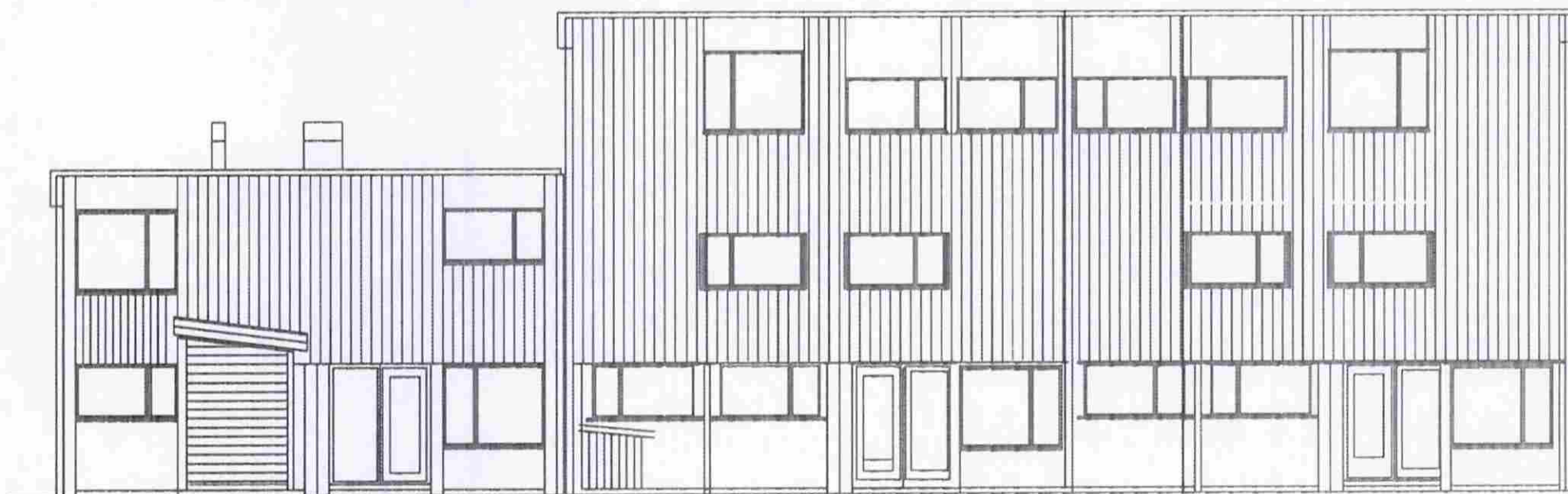
TYPE ES

TYPE E

TYPE A

BOD INNTEGNET
REVIDERT FEBR. 2013

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



TYPE A

TYPE E

TYPE ES

BOD/VEDBOD INNTEGNET

PLATTER REKKVERK IKKE INNTEGNET

REV. UTF. 9.2.2013 REV FRA BILDER MV

SENTRET BRL.

BYGG 7

GMYRA 100-104

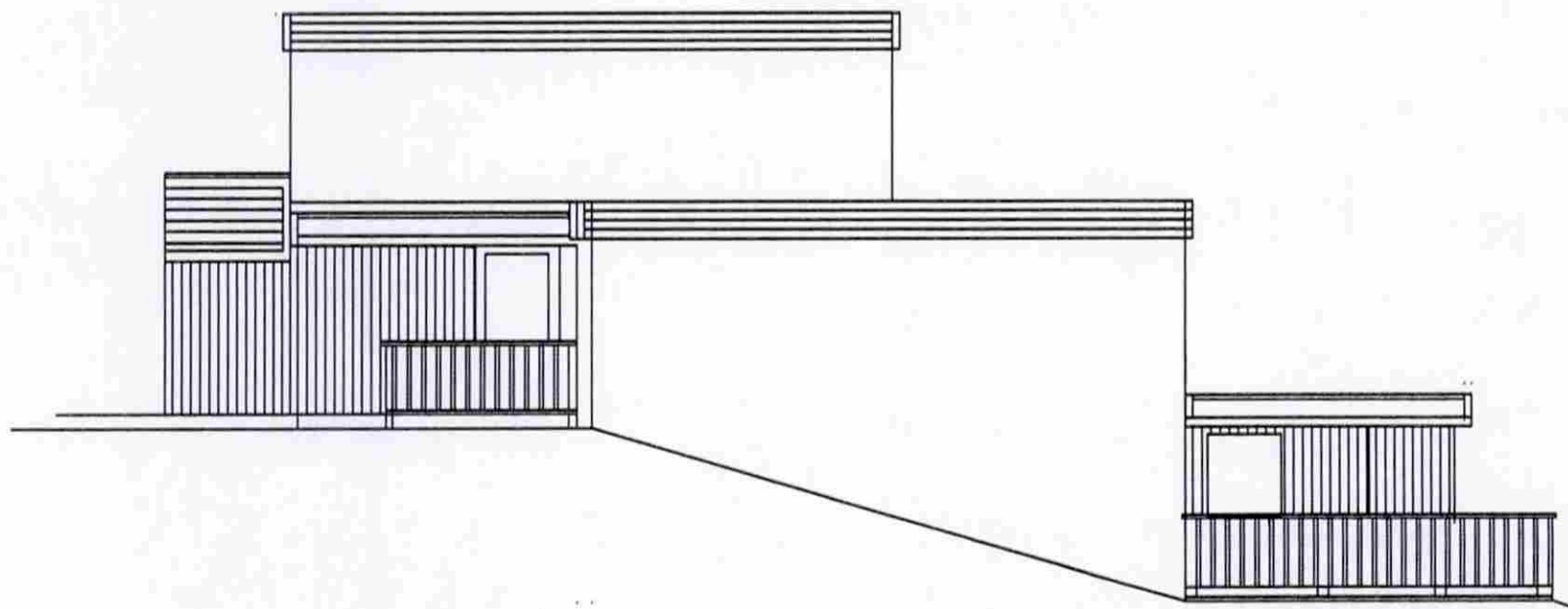
HVEIEN 167

FASADE A E OG ES

BAK 1:100

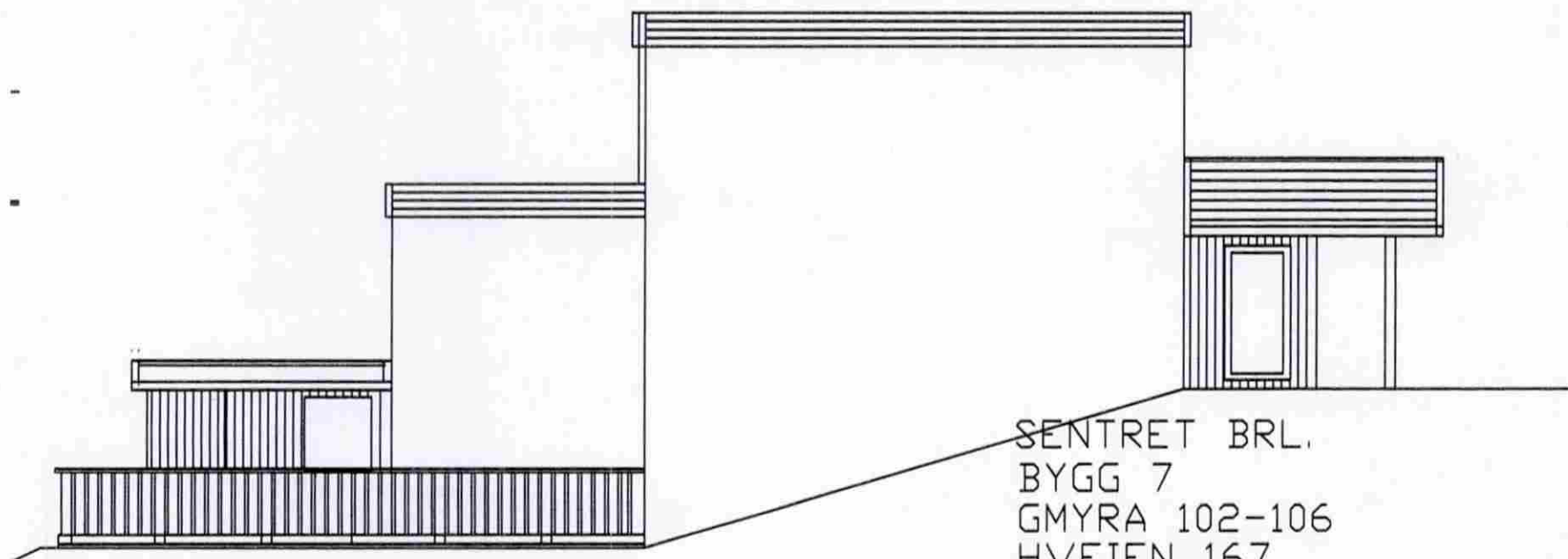
KURTFASADE 2

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



SENTRET BRL.
BYGG 7
GMYRA 102-104
HVEIEN 167

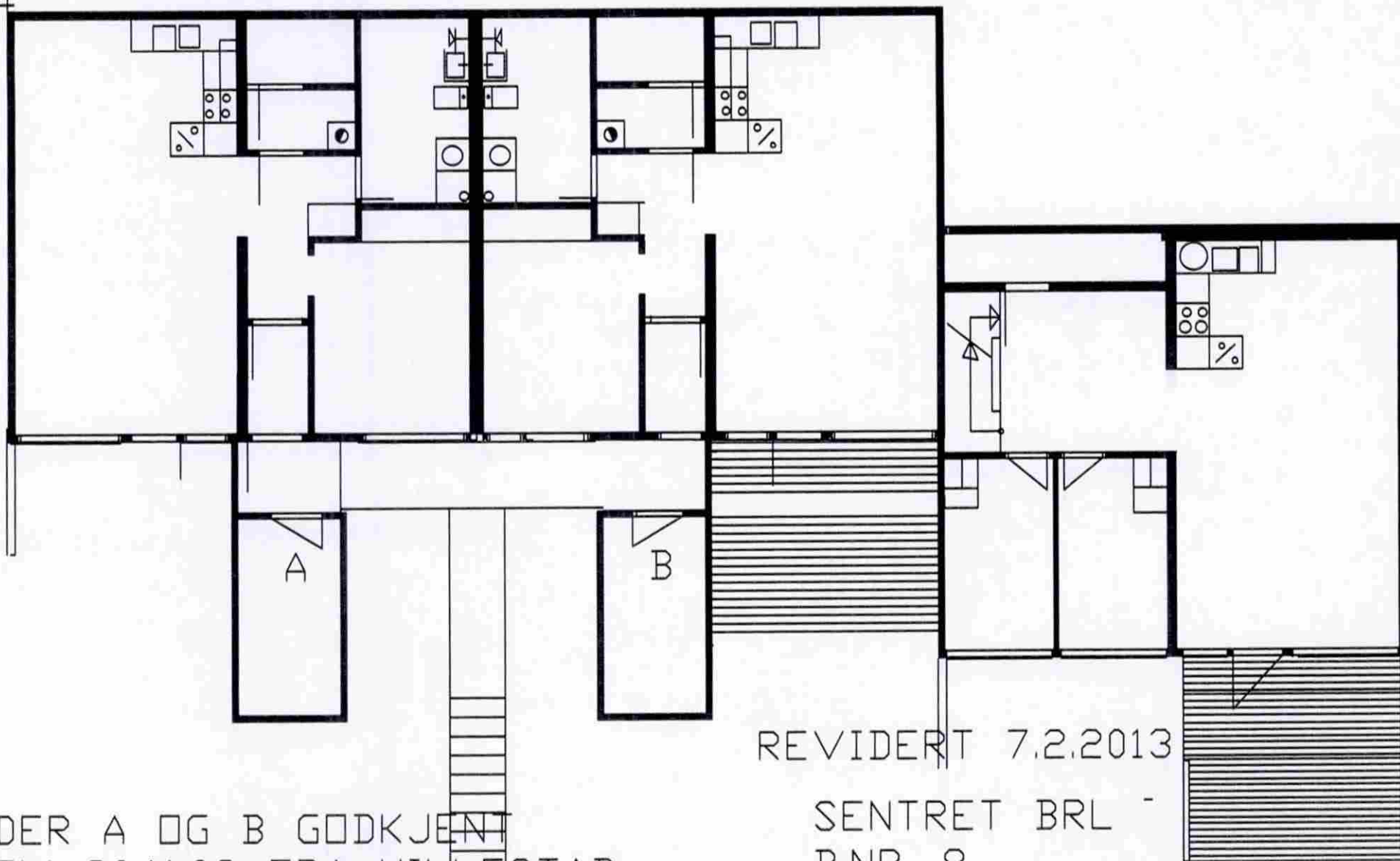
1:100 TEGNET FEI



SENTRET BRL.
BYGG 7
GMYRA 102-106
HVEIEN 167
KORTFASADE 2

REVIDERT 21.02.2013

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



REVIDERT 7.2.2013

SENTRET BRL -

B.NR. 8

HUNSTADV. 169 A B

GALN&SMYRA 108

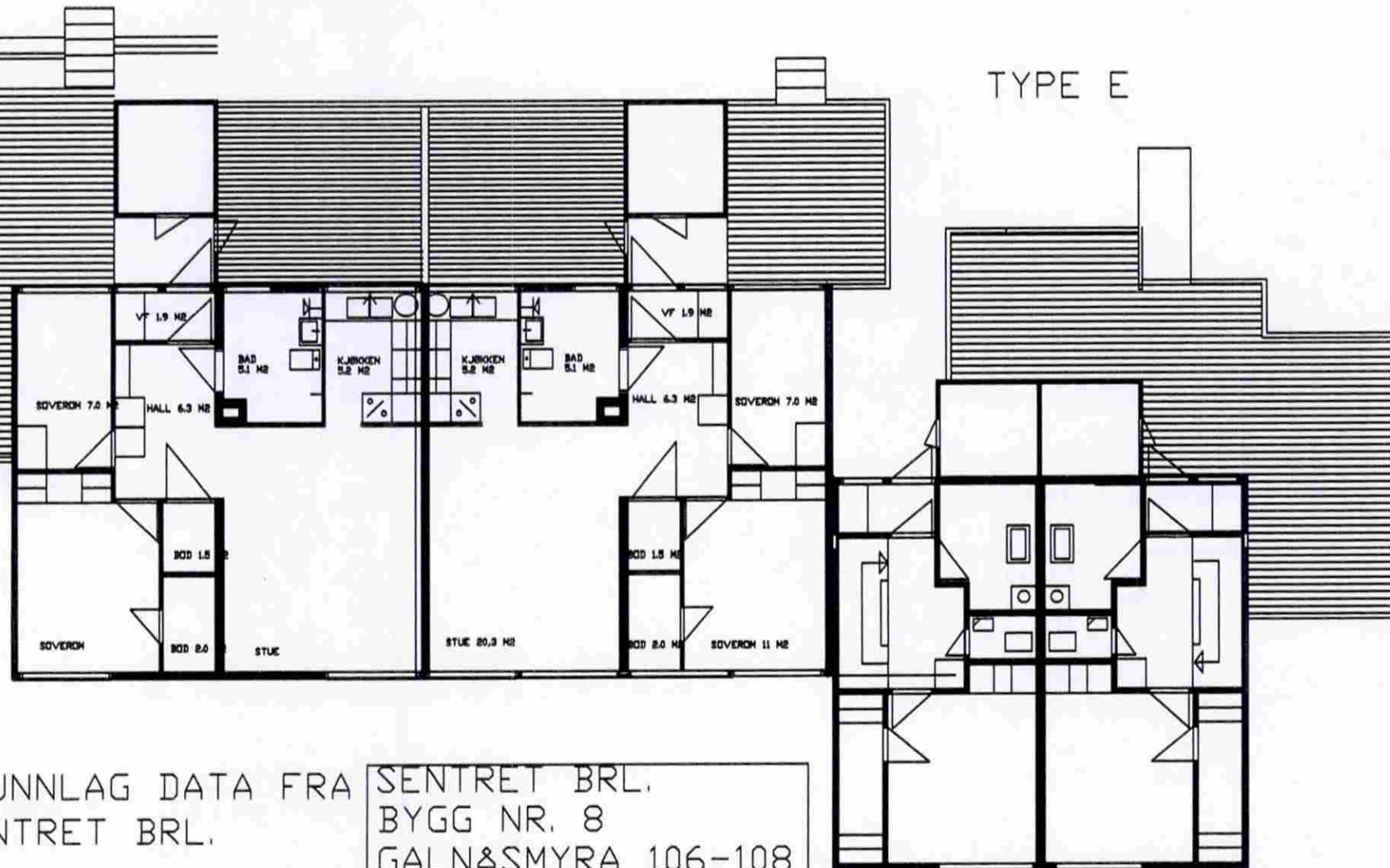
1:100

BODER A OG B GODKJENT

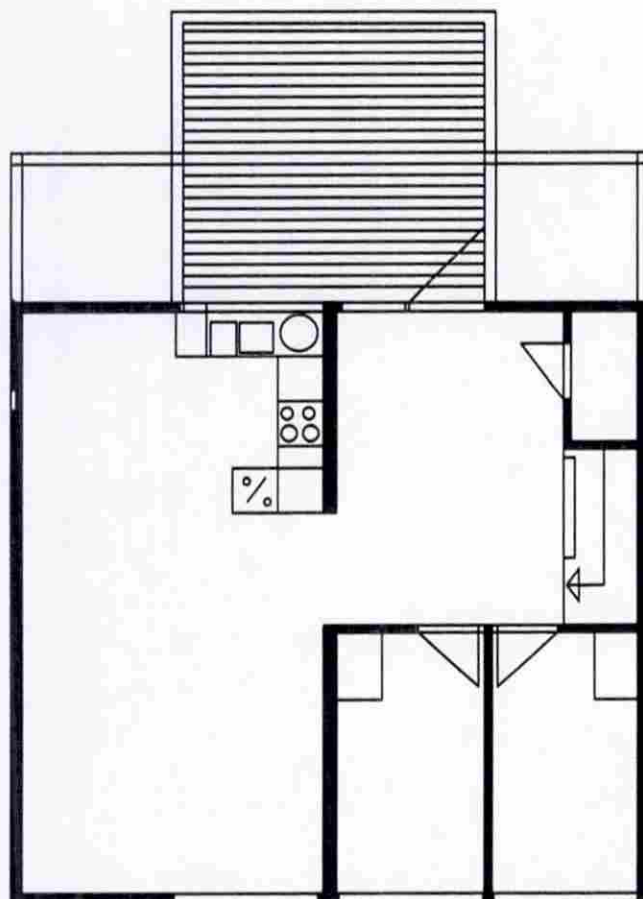
BREV 30.11.09 FRA HILLESTAD

BASERT PÅ DATA FRA SENTRET BRL

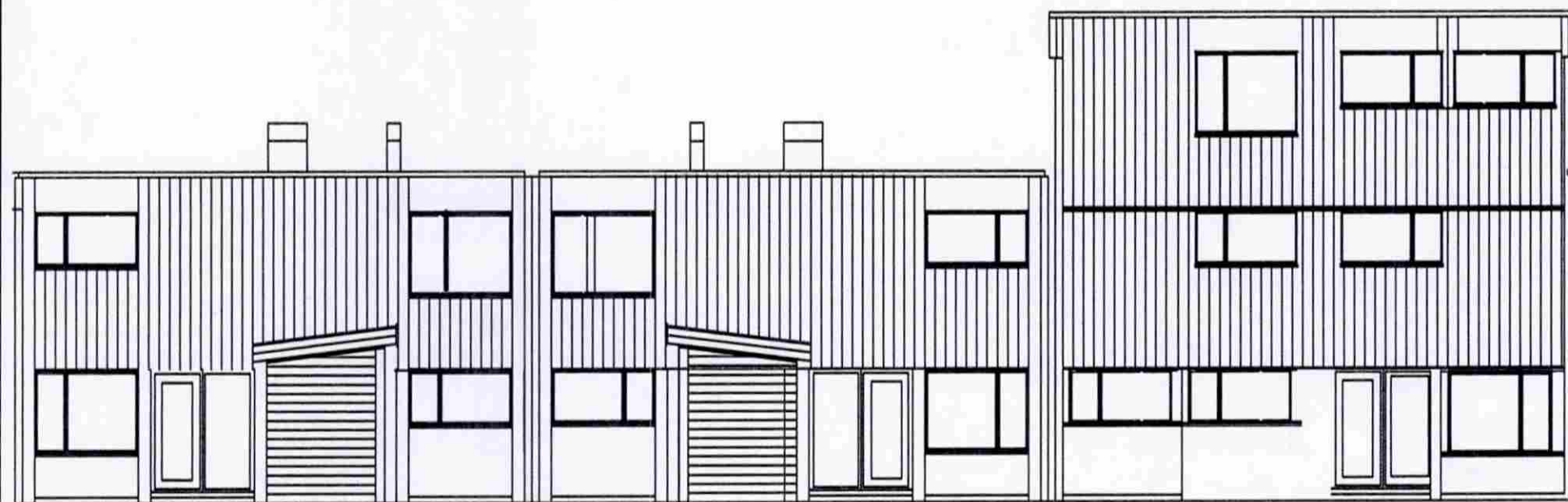
TYPE E



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



SENTERET BORETTSLAG AL
BYGG 9
GALNASHYRA 108
PLAN TYPE E 2. ETG.
MALESTOKK 1/100

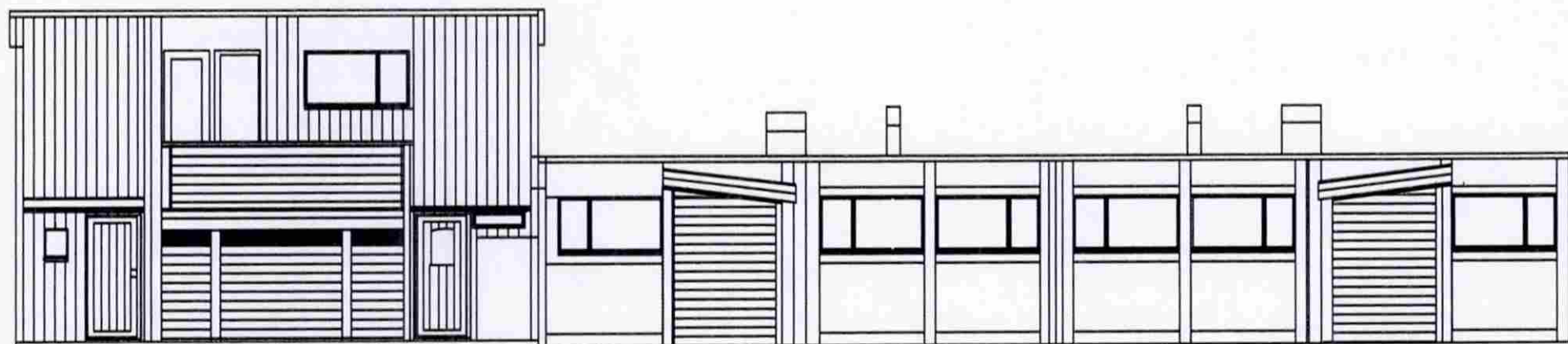


BODER INNTEGNET
GODKJENT 30.11.09

PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET

REVIDERINGER UTFØRT 7.2.2013 BASERT PÅ FOTOER

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



BØDER INNTEGNET

PLATTER OG REKKVERK IKKE INNTEGNET

REVIDERINGER UTFØRT 7.2.2013 BASERT PÅ FOTØER

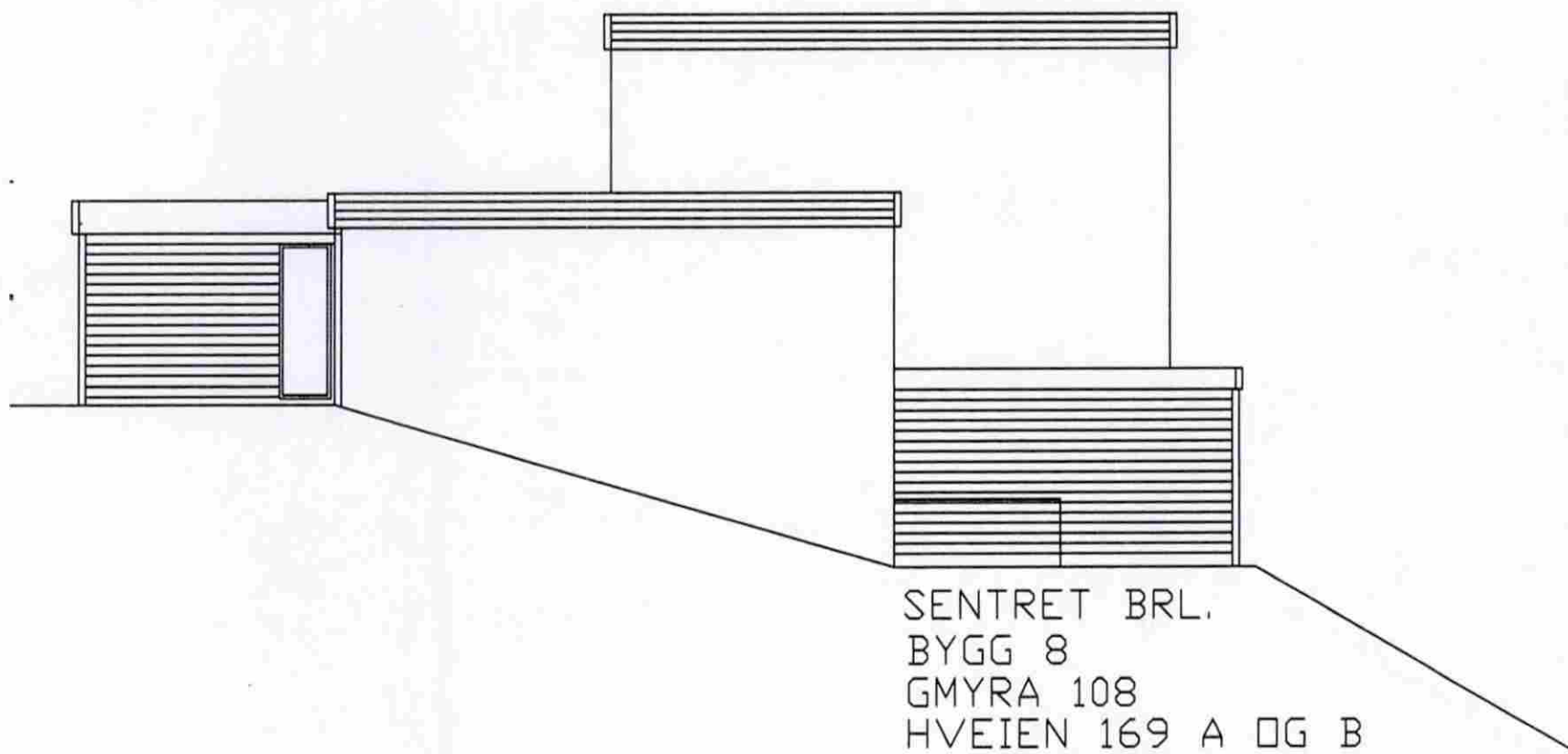
SENTRET BRL.

BYGG 8

GMYRA 106-108

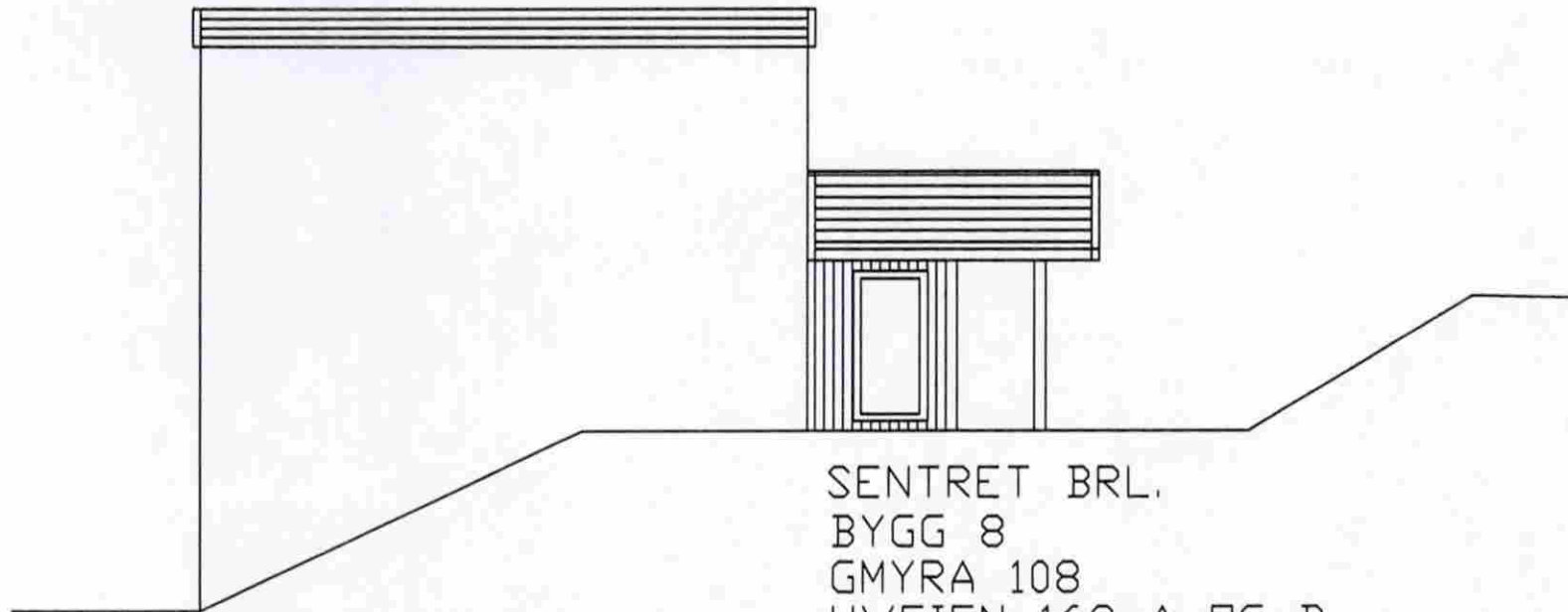
FASADE E A OG AS

FRONT 1:100



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

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



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

1:100 TEGNET FEBRUAR 2013



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

Plansak: 2320

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

Vedtatt av bystyret i møte den 09.12.2010

Under Byst. Sak nr. PS 10/143

Linda K. Storjord
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 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor planområdet er det avsatt areal til:

- Kjørevei merket 1 – 4. For kjørevei merket 2 tillates det ikke utkjøring i kjørevei merket kjørevei 1. Skilting utføres.
- Gang-/sykkelvei
- fortau
- Annen veggrunn
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- *Gang- og sykkelvei.*
Bårebil gis tillatelse til å kjøre fram til kirkeinnngang.
- *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 hovedinnngang.

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%
Monehøyde settes til 3,5 m.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Innenfor planområdet er det avsatt plass til:

- Grønnstruktur

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

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det kan gis rammetillatelse innenfor området skal det være inngått avtale om opparbeidelse av offentlige trafikkområder, utearealer og ledningsanlegg som skal bygges som offentlig og overtas av Bodø kommune. Kopi av avtalen legges ved rammesøknad.
2. Tekniske planer for vei, vann, avløp og 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 skiltplass skal også utarbeides.
4. Før igangsetting av bygg- og anleggsarbeider skal det være vurdert om gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.
5. Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamling av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8. Sametinget skal ha særskilt varsel.
6. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal offentlige trafikkområder, vann/avløp og utearealer være opparbeidet som godkjent.

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

Bodø 14. mai 2010.

Rev. 20. mai 2010 lmh

Rev 02.11.2010 lmh

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 begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Hvor de terrengmessige og trafikale forhold tilsier en bedre plassering, kan bygningsrådet tillate dette, men dog ikke utenfor byggelinjen.

§ 2.

Byggeområder for konsentrert bebyggelse.

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

§ 3

Byggeområde for frittliggende bolighus.

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

§ 4.

Byggeområder for offentlige bygninger.

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

§ 5.

Byggeområder for garasjeanlegg.

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

§ 6.

Trafikkområde.

- a) Kjørebare gang- og sykkelveier anlegges som vist på planen i minimum 3,0 m bredde. Maksimal stigning skal være 1:8 og minimum kurvradier 12,0 m.
- b) Ved 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 lekeinnetninger. 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) Lévegger og skjermer i forbindelse med boligutnyttelsen er vist på planen. Disse har til formål å beskytte mot vind og innkikk. Høyde, utforming og farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- e) Avkjørsler fra felles parkeringsanlegg skal være oversiktlig og trafikksikker.
- f) Forhagen og fellesareal bør straks etter at byggene er ferdig, gis en tiltalende utforming og ferdigbehandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Eksisterende vegetasjon og senere beplantning må dog ikke virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 9. desember 1974.

Ole S. Aavatsmark
Ole S. Aavatsmark.



Erik Dahl
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 blokkbebyggelse må utarbeides detaljplan, som må stadfestes av departementet.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

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

§ 5.

Innhegninger skal fortrinnsvis bestå av hekker eller buskbeplantning og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 60 cm høyt, inklusive eventuell støpt sokkel på 10 cm, over ferdig veg. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet. Gjerde bør i det vesentlige utføres i tre, og utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet, jfr. § 7. Rundt tomt for barneinstitusjon og der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig med gjerder av 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 19 72

MILJØVERNDEPARTEMENTET

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*

Torung Sandhaugen
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

OMRADER FOR SMAHUSBEBYGGELSE

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

Paragraf 3

OMRADER FOR KONSENTRERT SMAHUSBEBYGGELSE ELLER BOLIGBLOKKER

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

Paragraf 4

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

FORREININGSFORMAL

- 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

OMRADE 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 industriområde/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 forelges Riksantikvaren til uttalelse.

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

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

Paragraf 8

LANDBRUKSOMRADE:

Området kan benyttes til gartneri og evt. gartneriutsalg.

Paragraf 9

TRAFIKKOMRADER, BATHAVN

- 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, båttopptrekk, veier og foretas oppfyllingsarbeider som vist i planen.
- d) Det kreves 1 parkeringsplass for hver 2. båtplass.

Paragraf 10

FRIOMRADER

- 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 friområdet.
- d) Det kan anlegges parkeringsplasser ved idrettsanlegget og badebassenget syd for Hunstadbruka etter anleggets behov.

Paragraf 11

STØYOMRADE

Mellom RV80 og støysonen kan det tillates oppført ifyllende bebyggelse som vist på reguleringsplankartet. Bygningene skal lydisoleres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Innenførs ekvivalent støyntivå for boliger skal ikke overstige 30-35 dB(A), jfr. byggeforskriftens 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) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- 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 bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

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