

Galnåsmyra 88A

Nabolaget Galnåsmyra/Lillegjerdåsen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hunstad ungdomsskole	3 min	🚶
Linje 1	0.3 km	
Mørkved stasjon	10 min	🚶
Linje F7, R75	0.9 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.)	17 min	🚶
226 elever, 14 klasser	1.5 km	
Alstad barneskole (1-7 kl.)	7 min	🚗
269 elever, 24 klasser	3 km	
Mørkvedmarka skole (1-7 kl.)	7 min	🚗
395 elever, 35 klasser	2.9 km	
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	2 min	🚶
368 elever, 28 klasser	0.1 km	
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
317 elever, 25 klasser	2.8 km	
Bodin videregående skole	7 min	🚶
965 elever	0.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Bodø Supercharger	5 min	🚶
Circle K Hunstad	8 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

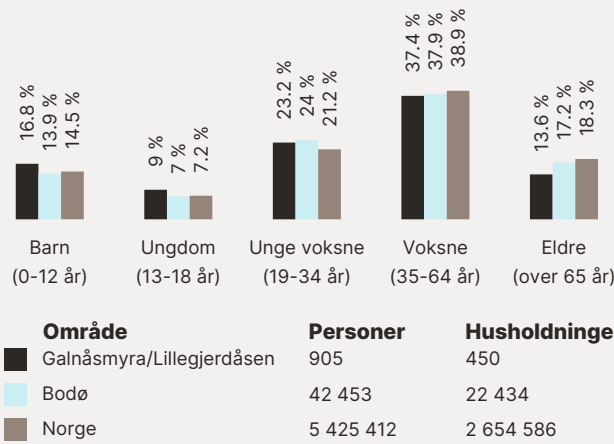


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hunstad Øst barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
44 barn	0.3 km	
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-5 år)	9 min	🚶
32 barn	0.8 km	
Studentongan barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
73 barn	1.4 km	

Dagligvare

Rema 1000 Hunstad	6 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.5 km	
Eurospar Hunstad	7 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

3 min



0.2 km
- 

Gjerdåsdalen ballplass

Ballspill

3 min



0.3 km
- 

Family Sports Club Mørkved

18 min


- 

Feel24 Mørkved

6 min



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Hunstadsenteret

6 min

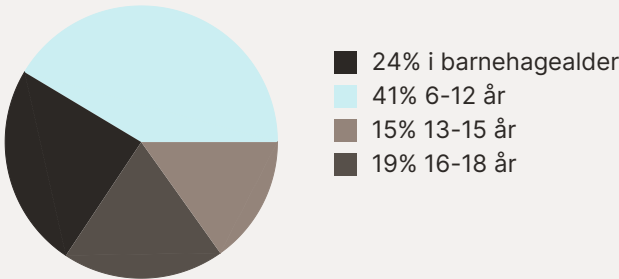

- 

Vitusapotek Hunstadsenteret

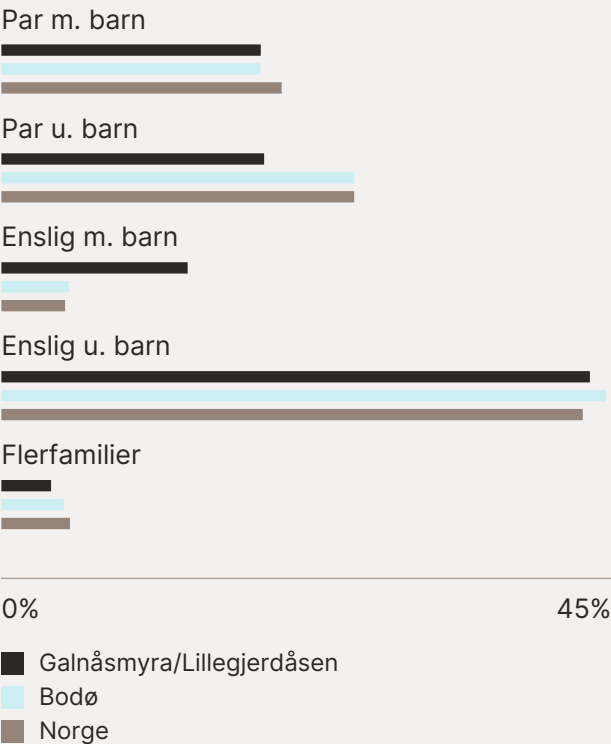
6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

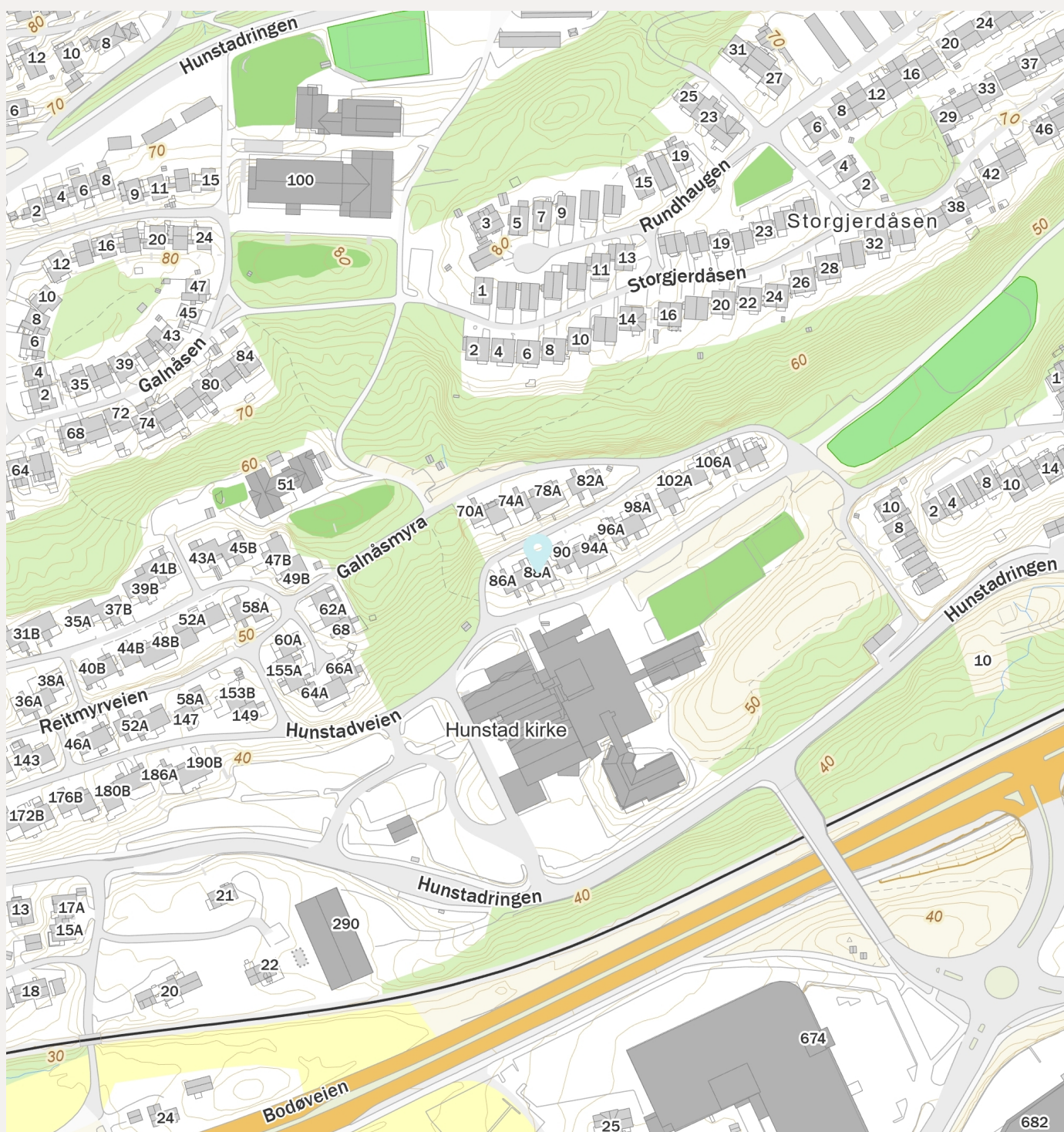
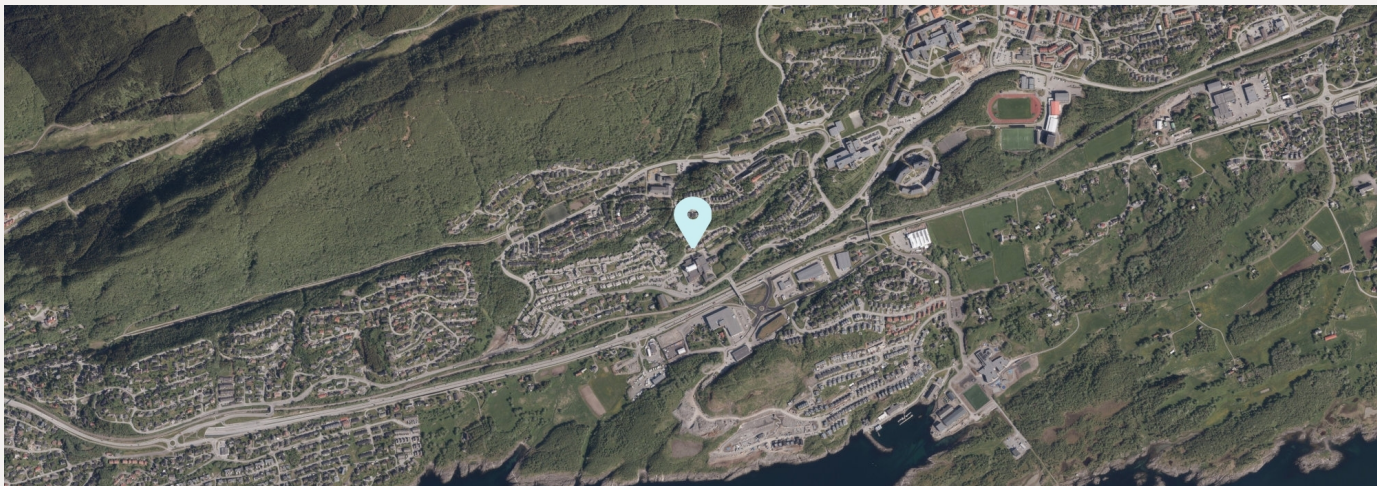


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Boligbygg med flere boenheter



Galnåsmyra 88 A, 8022 BODØ



BODØ kommune



gnr. 41, bnr. 1050



Andelsnummer 2195

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



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 21395-1158

Referansenummer: XW2376

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot mark. Kjellervegger av betong. Tre og betongkonstruksjoner som yttervegg. flatt tak tekket med papptekking/asfaltbelegg.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår innvendig i teknisk god stand. 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:
Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med. Stedvis slitasje på vinduer.

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

⚠️ **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

⚠️ **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

⚠️ **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er betydelig knirk i trapp.

⚠️ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Skap er plassert i bod, det kan ikke påvises sluk eller vannstopper

⚠️ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

⚠️ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

⚠️ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Plassering av kabinett vanskeliggjør full tilgang til sluk

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.

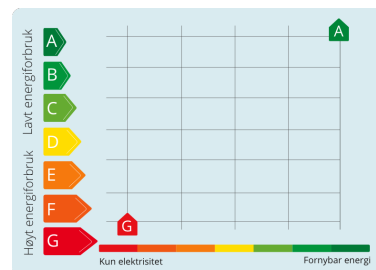
Energikarakteren A–G:

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

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall på vinduer lot seg ikke konstatere men ser ut som eldre vinduer.

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:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med. Stedvis slitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes, sett alder og slitasjegrad på vinduer. Det er ikke påvist akutt funksjonsvikt, usikkert når vinduer vil bli defekte men dette må regnes med.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue U.etg til balkong. Imp.bord som dekke og rekkverk av malt treverk, trapp ned til terreng på fremsiden.

Ikke påvist skader/mangler utover normal brukslitasje, balkonger er en bygningsdel som har behov for jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk må trapp må etableres.

INNENDIG

Overflater

Gulv: Fliser i gang med elektriske varmekabler.
Laminat i øvrige rom.

Vegger Panel og malte plater/betong.
Malt betonghimling.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pusset pipe av mur.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det kan ikke påvises tegn til fuktighet eller skader basert kun på visuell besiktelse på tilgjengelige flater. Kjøkkeninnredning står mot kjellervegg som begrenser kontrollen.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom knirk ønskes fjernet må det gjøres tiltak med innfestning av trinn, eventuelt etablering av nye trinn.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er pusset opp i 2014 ifølge tidligere eier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling av malt betong.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Plassering av kabinett vanskeliggjør full tilgang til sluk

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Badets utforming vanskeliggjør endring av tilgangen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktmåling er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll. De mest aktuelle våtsoner grenser mot nabo og yttervegg, disse vegger vil være mest utsatt for en eventuell lekkasje.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit profilert 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.

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

Kjøkken fra 2014 ifølge tidligere eier.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, panel på vegger og malt betonghimling.
Toalett og servant.
Ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rør er skiftet i 2014 ifølge tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Skap er plassert i bod, det kan ikke påvises sluk eller vannstopper

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Anlegget er skiftet i 2014 ifølge tidligere eier.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, avtrekk på bad og kjøkken.

Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

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

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

200L Bereder plassert i bod/teknisk rom, bereder er ikke lekkasjesikret eller plassert i rom med sluk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TE 1 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.

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.

1979 Anlegget er modernisert siden, hovedsikring ser ut til å være fra byggeår.

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

Ja Ifølge tidligere salgsopplysninger

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ifølge tidligere salgsopplysninger. Det er ikke gjort arbeider under dagens eier.

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, brannpill 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 varmtvannsbereider, 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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer og skursikringer lokalisert i gang.

Samsvarserklæring ligger i boligmappa ifølge tidligere salgsopplysninger.

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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold

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

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

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 brannslukkingsutstyr 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

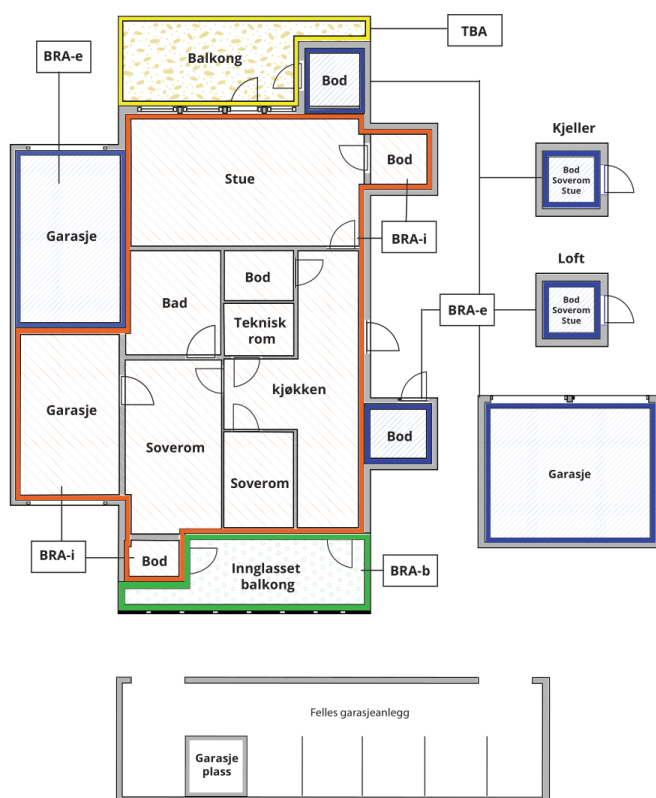
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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	30			30	4
Underetasje	62			62	23
SUM	92				27
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, toalettrom, soverom	Bod	
Underetasje	Bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

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

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	88	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	41	1050		0	7676.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Galnåsmyra 88 A

Hjemmelshaver

Senteret Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SENTERET BORETTSLAG A/L	951062979			Bergli Brage Åkervik, Jamtli Victoria Hansine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2195

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Galnåsmyra/Hunstad Området består av feltutbygget område med rekkehus og flermannsboliger. Området har tett bebyggelse. 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

Tomten er felleseid av boretelaget og består av asfalter veier, plener, bygningmasse og lekeplasser. Tomten er skrående.

Oppvarming

Varmekabler i gang 1.etg og bad 1.etg. Varme i gulv på stue/kjøkken u,etg. Varmepumpe etablert i stue.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	22.09.2025	
---	------------	--

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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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

Egenerklæring

Galnåsmyra 88A, 8022 BODØ

29 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Galnåsmyra 88A

Postadresse

Galnåsmyra 88A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

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.

Bodd i boligen siden mars 2024

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

Jamtli, Victoria Hansine

Selger

Bergli, Brage Åkervik

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
2023
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
To vinduer i stue ble byttet ut grunnet skade
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Vet ikke
- 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
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering ble gjort i tidsrommet 2020-2022

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordanlegg

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er tettet og åpning fjernet, dette er gjort av tidligere eier som leide inn fagfolk

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Borettslaget har renoveringsplaner

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Renovering, kan bli en økning på felleskostnader på noen få prosent grunnet renovering av fasade.

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

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 95364466

Egenerklæringsskjema

Name
Bergli, Brage Åkervik

Date
2025-09-29

Identification

 Bergli, Brage Åkervik

Name
Jamtli, Victoria Hansine

Date
2025-09-29

Identification

 Jamtli, Victoria Hansine



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bergli, Brage Åkervik
Jamtli, Victoria Hansine

29/09-2025
14:50:23
29/09-2025
14:44:56

BANKID
BANKID



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 Senteret borettslag org nr 951 062 979
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.02.78, endret 27.04.04, 09.04.14, 07.12.15, 04.04.18, 30.06.20 sist endret 27.05.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf 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. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes til styret.

(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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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) Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av gjerde tilknyttet egen andel. I tilfeller der gjerdet ikke er forsvarlig vedlikeholdt kan borettslaget etter varsel vedlikeholde gjerdet for andelseiers regning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(9) Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kostnader til oppføring, vedlikehold, reparasjon, utskifting og evt. forsikring av slikt som varmepumper, plattinger, boder og øvrige utbygginger som er oppført på andelseieres eget initiativ og som fraviker de opprinnelige tegningene av boligen.

Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets øvrige bygninger som følge av påbygget er også andelseiers ansvar.

Dersom det er nødvendig å rive eller å ta bort tilbygg/påbygg for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke denne omkostningen.

Andelseier er ansvarlig for at tilbygg m.m. er forskriftsmessig og fagmessig utført iht. gjeldende lovregler. Andelseier har ansvaret for å innhente de nødvendige tillatelser/byggetillatelser av Bodø kommune, men før igangsettelse skal alle søknader behandles og signeres av styret. Alle tillatelser må være i orden før bygging.

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 varmtvannsbereder, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(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.

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.

8-5 Elektronisk kommunikasjon

Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post eller tilsvarende som sikrer skriftlig kommunikasjon. Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser. Om styret ikke har mulighet til å sende e-post og/eller at e-post ikke når frem til andelseier skal innholdet sendes på annen betryggende måte.

Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styrets felles e-post: senteretborettslagal@mittnobl.no.

Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig pr. brev til andelseier.

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 besluttet 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.

Ordensregler for Sentret Borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Utover ordensreglene viser vi til borettslagets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helg/helligdag skal det være ro og orden i boligene, samt på eiendommen for øvrig. Musikkøvelser, banking, boring, sliping, gressklipping og lignende kan bare skje i tidsrommet 08.00 - 20.00. Alle plikter å vise hensyn ovenfor sine naboer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr eller lignende i boligen.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Utføre normalt vedlikehold som å olje låser, håndtak/låsemekanisme på vinduer, rense takrenner samt utføre enkelt vedlikehold på egen bolig som maling av vinduskarmer, dørkarmer, gelender og lignende. Maling vil bli satt ut i felles malebod i borettslaget hver vår.

4. Utearealer

Andelseierene skal bidra til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Hver andelseier er pliktig å holde sitt eget uteområde, herunder også verandaer, platting o.l. I generell orden.

Om andelseiere oppbevarer skrot, avfall, gamle bildekk, osv over tid på plen/veranda, kan styret kreve dette fjernet. Om skriftlig varsel om rydding ikke etterfølges, kan styret få fjernet avfall på andelseiers bekostning.

Alle er pliktig å følge renovasjonsselskapets retningslinjer for avfallshåndtering. Det må ikke lagres matavfall, organisk avfall eller lignende som kan tiltrekke skadedyr. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke måker, villkatter, rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal foregå på tildelt plass, samt borettslagets gjesteparkering. Parkering på gate/vei er forbudt i borettslaget og kan bøtelegges og føre til borttauing på andelseiers bekostning. Det gjøres oppmerksom på fartsgrensen i borettslaget – det er 15 km/t, unger leker i området, ta hensyn!

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Borettslaget har avtale med Avarn Security (tidligere Nokas) om brannalarm og innbruddsalarm. Andelseier er ansvarlig for å ha sikkerhetspassord registrert hos dem, og å umiddelbart melde alarmsentral om falsk alarm skulle bli utløst. Utrykking på falsk alarm vil faktureres andelseier. Ved salg skal andelseier melde Avarn, samt informere kjøper om å kontakte Avarn for å få opprettet ny bruker.

Kontaktinfo Avarn Security: support.no@avarnsecurity.com og tlf 91502580

Dersom det oppstår feil ved alarmsystem, behov for batteribytte, eller man har behov for midlertidig utkobling i forbindelse med oppussing, ta direkte kontakt med Avarn. Kontakt styret om du ikke får hjelp. Eventuelt ekstra røykvarslere har beboer selv ansvar for å besørge for årlig batteribytte.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentret Borettslag AL onsdag 11.06.2025 kl. 17:30 - Myrstua.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Torkjell Gansmoe
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Ørjan Larsen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 16
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 17

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

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 enstemmig 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. : 88.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 88.000,-

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE**5.1 Valg av styremedlemmer**

Det skal velges tre styremedlemmer til styret for neste periode. Styremedlemmer velges for 2 år.

Tre kandidater:

Johnny Løkås

Brage Bergli

Ørjan-Severin Larsen

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Johnny Løkås, Brage Bergli og Ørjan-Severin Larsen valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer til styret for neste periode. Varamedlemmer velges for 1 år.

Fire kandidater:

Gina Grimstad

Jo Christian Gundersen

Oddvar Hansen

Hege Bakken

Vedtak:

Avstemming:

Gina Grimstad: 6

Jo Christian Gundersen: 9

Oddvar Hansen: 10

Hege Bakken: 8

Vedtak: Jo Christian Gundersen og Oddvar Hansen valgt for 1 år.

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

Styreleder: Torkjell Gansmoe valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Jorunn Strand valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Johnny Løkås valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Brage Bergli valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Ørjan-Severin Larsen valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Jo Christian Gundersen valgt i 2025 for 1 år.

Varamedlem: Oddvar Hansen valgt i 2025 for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Styret er fungerende valgkomite for neste periode.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18:00.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sentret Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	11.06.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Ørjan-Severin Johannessen Larsen (sign.)	11.06.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Sentret Borettslag AL

Onsdag 11.06.2025, kl. 17:30 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, Torkjell Gansmoe
Styremedlem, Johnny Arve Løkås
Styremedlem, Husen Ali Altenawe
Styremedlem, Jorunn Iren Strand
Styremedlem, Asbjørn Idar Karlsen
Varamedlem, Gina Grimstad
Varamedlem, Brage Åkervik Bergli

5.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre styremedlemmer til styret for neste periode. Styremedlemmer velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer til styret for neste periode. Varamedlemmer velges for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

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: _____

Styrets årsmelding 2024

Sentret Borettslag AL

Organisasjonsnummer: 951062979

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 44

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Torkjell Gansmoe
Styremedlem, Johnny Arve Løkås
Styremedlem, Husen Ali Altenawe
Styremedlem, Jorunn Iren Strand
Styremedlem, Asbjørn Idar Karlsen
Varamedlem, Gina Grimstad
Varamedlem, Brage Åkervik Bergli

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styrets arbeid og aktuelle saker:

I 2024 har styret avholdt 9 ordinære styremøter og behandlet 40 saker. I tillegg til dette har mange saker og utfordringer blitt diskutert og funnet løsninger på via uformelle møter, epost og chat.

Det har i løpet av året vært avholdt 1 generalforsamling, 1 vårdugnad og 1 beboermøte i høst angående vedlikeholdstiltak – rehabilitering av boligmassen. I løpet av året hadde vi snevret oss ned til tre alternativ – A med full rehabilitering av fasader og bod, vesentlig forbedring av energiklasse, etterisolering, ENKØK-tiltak med varmepumpe og balansert ventilasjon, stor strømbesparelse osv, et alternativ B – som A men uten varmepumpe og balansert ventilasjon og C – vanlig vedlikehold, som i realiteten er å få det opp til «ny standard» men mer anno byggeår og dermed mindre strømbesparelse. Disse modellene ble presentert høsten 2024 i beboermøte med veldig bra oppmøte. Vi har i forbindelse med dette hatt 2 møter hos NOBL om dette prosjektet samt flere telefonsamtaler, telefonmøter og epostkorrespondanse.

Så har prosessen beklageligvis stått litt stille noen måneder og vi er litt forsinket – dette av flere årsaker. Dette ligger på styret og styreleder – ikke NOBL, det handler om kapasitet i et spesielt år, 2024 har gitt utfordringer og tøffe saker vi ikke har vært borti før. For å se fremover og med litt optimisme, så har man lært mye av dette året og vi er i gang igjen. Vi har fått en kostnadsberegning for alle 5 eiendomstypene da det i beboermøtet i høst ble forvirrende for mange – alle skal ha fått disse tilsendt på epost ut fra hvilken leilighetstype hver enkelt andelseier har. Så utarbeides det i disse dager et spørreskjema til alle for å få en pekepinn på hvilken av de 3 modellene flertallet ønsker vi går videre med. Om det er et klart flertall for en av modellene OG høy svarprosent på spørreundersøkelsen, går styret videre med å innhente konkrete tilbud sammen med

NOBL på foretrukket modell. Vi ser for oss da å innkalle til beboermøte og evt ekstraordinær generalforsamling når vi har noe mer konkret å vise til.

Borettslagets økonomi er pr i dag meget god, vi har derfor valgt å ikke justere opp felleskostnader i samme takt som økte kostnader på innleide tjenester i tråd med plan lagt året før. Den bufferen vi i dag har på konto kommer godt med i det vi starter vedlikeholdsarbeidet.

Styret har hatt noen klager på veranda, platt, trapp osv som mulig følge av dreneringsarbeidet i det siste, vi har hatt tett dialog med utførende firma men nå blir alt avvist som «for sent å klage nå». Vi har sjekket dette med juridisk hos NOBL og blitt anbefalt å ikke gå videre på dette. Dette betyr at om det er noe som er feil, så må sakene meldes styret og løses av borettslaget eller den enkelte eier ut fra ansvarsforhold. Utbygg, platt og veranda (utover original bygningsmasse) er typiske eksempler som eier må ordne selv.

Styret har behandlet 4 eierskifter samt noen forespørsler fra meglere rundt informasjon om borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 025 608	3 025 608	3 025 776	3 025 608
Innkrevning fremtidig vedlikehold		250 080	250 080	250 000	250 000
Strøm elbil		6 780	1 296	0	5 000
TV/Internett		382 272	369 072	369 600	369 600
Alarm		173 184	156 816	173 300	189 700
Andre driftsinntekter		24 389	23 830	24 500	24 500
SUM INNEKTER		3 862 313	3 826 702	3 843 176	3 864 408
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	164 095	47 614	53 883	113 652
Styrehonorar	2	82 600	80 000	80 000	84 000
Kontingent	3	15 400	15 400	15 400	15 400
Revisjonshonorar	4	10 756	9 875	10 300	11 150
Forretningsførerhonorar		135 770	128 263	144 900	131 155
Løpende kontrakter	5	820 003	802 131	819 300	852 035
Andre honorar og innleide tjenester	6	186 983	29 353	100 000	70 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	271 848	103 693	4 500 000	230 000
Forsikring	8	258 768	241 770	260 000	288 779
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	719 759	682 148	755 400	791 200
Energi		10 717	4 353	2 500	10 000
Andre driftsutgifter	10	9 374	8 732	11 800	6 740
Avskrivning driftsmidler	11	62 793	0	0	62 793
SUM KOSTNADER		2 748 866	2 153 332	6 753 483	2 666 904
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		1 113 447	1 673 370	-2 910 307	1 197 504
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		242 156	175 460	100 000	100 000
Rentekostnader		837 902	709 455	907 813	797 488
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-595 745	-533 995	-807 813	-697 488
ARSRESULTAT		517 701	1 139 375	-3 718 120	500 016

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	12	50 878	50 878
Bygninger	13	11 101 578	11 101 578
Andre driftsmidler	11	101 014	163 807
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 253 471	11 316 263
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		0	2 564
Forskuddsbetalt forsikring		284 778	254 949
Kundefordringer		8 363	10 866
Erstatningsmessige skader		3 828	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	6 988 748	6 698 113
Sum omløpsmidler		7 285 717	6 966 492
SUM EIENDELER		18 539 188	18 282 755

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 400	4 400
Annen egenkapital		224 258	-293 443
Sum egenkapital	15	228 658	-289 043
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	14 835 542	15 125 969
Borettsinnskudd	17	3 064 450	3 064 450
Sum langsiktig gjeld		17 899 992	18 190 419
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		324 360	318 947
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		53 389	48 758
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		16 394	4 084
Påløpne renter		4 532	6 701
Forskutting fellesutgifter Klare Finans		8 363	1 256
Periodisert gjeld		3 500	1 634
Sum kortsiktig gjeld		410 538	381 380
Sum gjeld		18 310 530	18 571 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 539 188	18 282 755
Pantestillelser	18	17 899 992	18 190 419

Sted: _____, dato: _____

Torkjell Gansmoe
Styreleder

Johnny Arve Løkås
Styremedlem

Husen Ali Altenawe
Styremedlem

Jorunn Iren Strand
Styremedlem

Asbjørn Idar Karlsen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	6 585 112	5 760 304
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	517 701	1 139 375
Tilbakeføring avskrivninger	62 793	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-290 426	-314 567
B. Årets endringer disponible midler	290 068	824 807
C. Disponible midler UB	6 875 180	6 585 112
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	7 285 717	6 966 492
- Kortsiktig gjeld	-410 538	-381 380
Disponible midler	6 875 180	6 585 112

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	-1 634	1 634
5010 Timelønn	131 154	32 672
5020 Feriepenger	16 394	4 084
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	16 887	8 901
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	1 295	323
Sum	164 095	47 614

Borettslaget har ingen fast ansatte. Styret har engasjert en person til å utføre diverse vaktmestertjenester.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	82 600	80 000
Sum	82 600	80 000

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 11.04.2024 - 01.04.2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	15 400	15 400
Sum	15 400	15 400

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	10 756	9 875
Sum	10 756	9 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	170 735	172 811	170 000	170 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 600	7 494	7 800	7 900
6711 Forretningsførsel tilleggstenester	21 149	33 594	20 600	21 935
6780 Kontrakter diverse	0	52 543	0	0
6780 Ventilasjon	52 543	0	78 000	54 400
6780 Vakthold/brannsikring	185 704	166 618	173 300	189 700
6780 Kabel-tv/internett	382 272	369 072	369 600	408 100
Sum	820 003	802 131	819 300	852 035

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	186 983	29 353
Sum	186 983	29 353

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	3 816	3 297
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	248 519	99 396
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 750	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 763	1 000
Sum	271 848	103 693

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	254 949	236 066
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 819	5 704
Sum	258 768	241 770

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	385 735	344 037	377 500	432 100
6320 Renovasjon	207 991	190 078	228 900	233 000
7760 Eiendomsskatt	126 033	148 033	149 000	126 100
Sum	719 759	682 148	755 400	791 200

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 324	2 472
6890 Annen kontorkostnad	203	1 146
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	151	358
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	2 347
7740 Øredifferanser	0	-1
7770 Bank og kortgebyrer	1 501	1 100
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 765	1 034
7772 Andre gebyrer	0	276
Sum	9 374	8 732

Note 11 - Andre driftsmidler

	Elbilladeranlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 807
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 807
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 793
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	101 014
Årets avskrivninger :	32 761
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Avviket mellom årets avskrivninger i denne noten og resultatregnskapet skyldes at eiendelen er registrert i 2024, men har anskaffelsesår 2023. Dette medfører at avskrivninger for både 2023 og 2024 er bokført i 2024, mens noten kun viser årets ordinære avskrivning.

Note 12 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1979 for kr 50 878,-.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år: 1979

Kostpris 1979	9 988 850
Rehabilitering / påkostning	1 112 728
Bokført verdi pr. 01.01.	11 101 578
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	11 101 578

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	6 946 365	6 658 579
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	42 383	39 534
Sum	6 988 748	6 698 113

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	4 400	4 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-293 443	-1 432 818
Årets resultat	517 701	1 139 375
Egenkapital pr. 31.12	228 658	-289 043

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:	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning
Lånenummer:	12136857337
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	18 000 000
Lånesaldo 01.01:	15 125 969
Avdrag i perioden:	290 426
Lånesaldo 31.12:	14 835 542
Saldo 5 år frem i tid:	13 130 970

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	11	405 880	4 464 680
	13	397 053	5 161 689
	9	277 897	2 501 073
	9	266 129	2 395 161
	2	156 468	312 936

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 13 130 970,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	3 064 450
Sum	3 064 450

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 17 899 992,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 11 152 456,-.

Resultat og balanse med noter for Sentret Borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sentret Borettslag AL

Styreleder	Torkjell Gansmoe (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Husen Ali Altenawe (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Johnny Arve Løkås (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Jorunn Iren Strand (sign.)	29.04.2025
Varamedlem	Brage Åkervik Bergli (sign.)	09.05.2025

Til generalforsamlingen i Sentret Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sentret Borettslag ALs 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)

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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-13 11:34:31 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	1050	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Galnåsmyra 88A, 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	5 851 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	1 825 m ²
	Arealbruk	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
	Områdenavn	ST

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	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	652 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	4 058 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	FELT B3
	Delareal	1 794 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	FELT B1
	Delareal	512 m ²
	Formål	Kjørevei
	Feltnavn	Galnåsmyra
	Delareal	432 m ²
	Formål	Kjørevei

Id	2320 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2320)
Navn	Hunstad kirke, skole- og kultursenter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5157/2320_best.pdf
Delarealer	Delareal 226 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn K1

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 almenntillegget formål
	Almenntillegget barnehage
	Almenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
	Almenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Almenntillegget kirke
	Almenntillegget 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/Almenntillegget
	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
	Friområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
	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 tomtgrense
≠ — — — —	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 utnytting
— — — — —	Påskrift bredde
— — — — —	Påskrift radius
— — — — —	Påskrift kotehøyde
— — — — —	Påskrift plantilbehør
— — — — —	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

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



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/1050
Adresse: Galnåsmyra 88A
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1500



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. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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: 41/1050
Adresse: Galnåsmyra 88A
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33

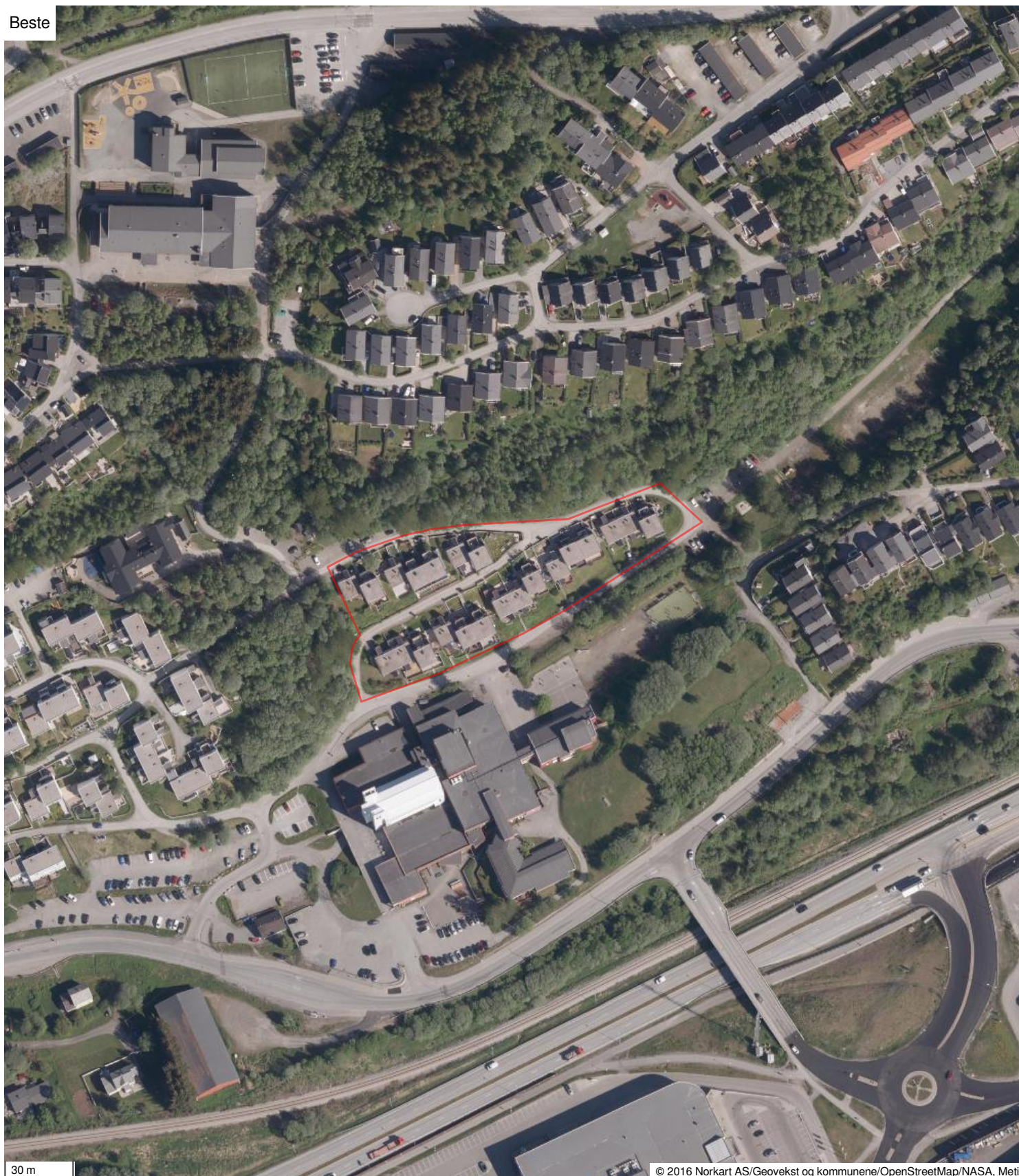


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 41/1050//



Beste



30 m

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

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

2022



2022



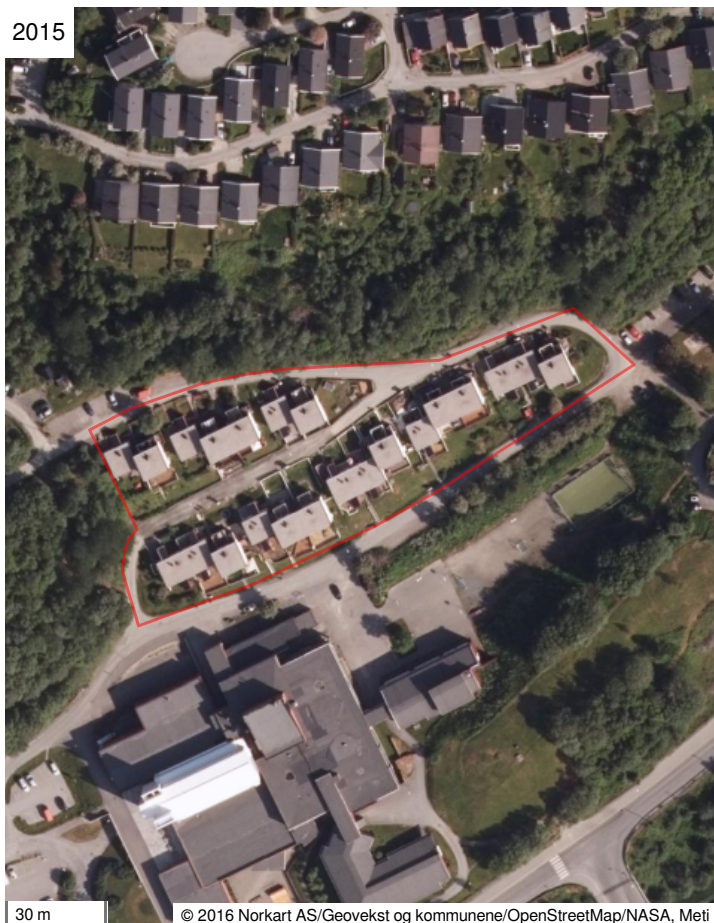
2022



2018



2015



2014



2011



2009



2009



2007



2006



2004



2002



1946





**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

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 trafiksikkerhet.
- d) Ved anlegg av parkeringslommer skal det sørges for tilstrekkelig rom for evt. lagring av snø i umiddelbar nærhet.

§ 6.

Friområder

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

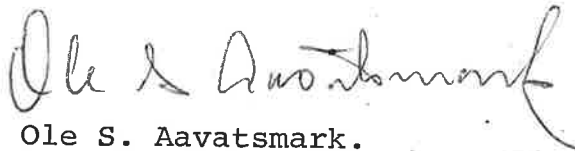
§ 7.

Fellesbestemmelser.

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

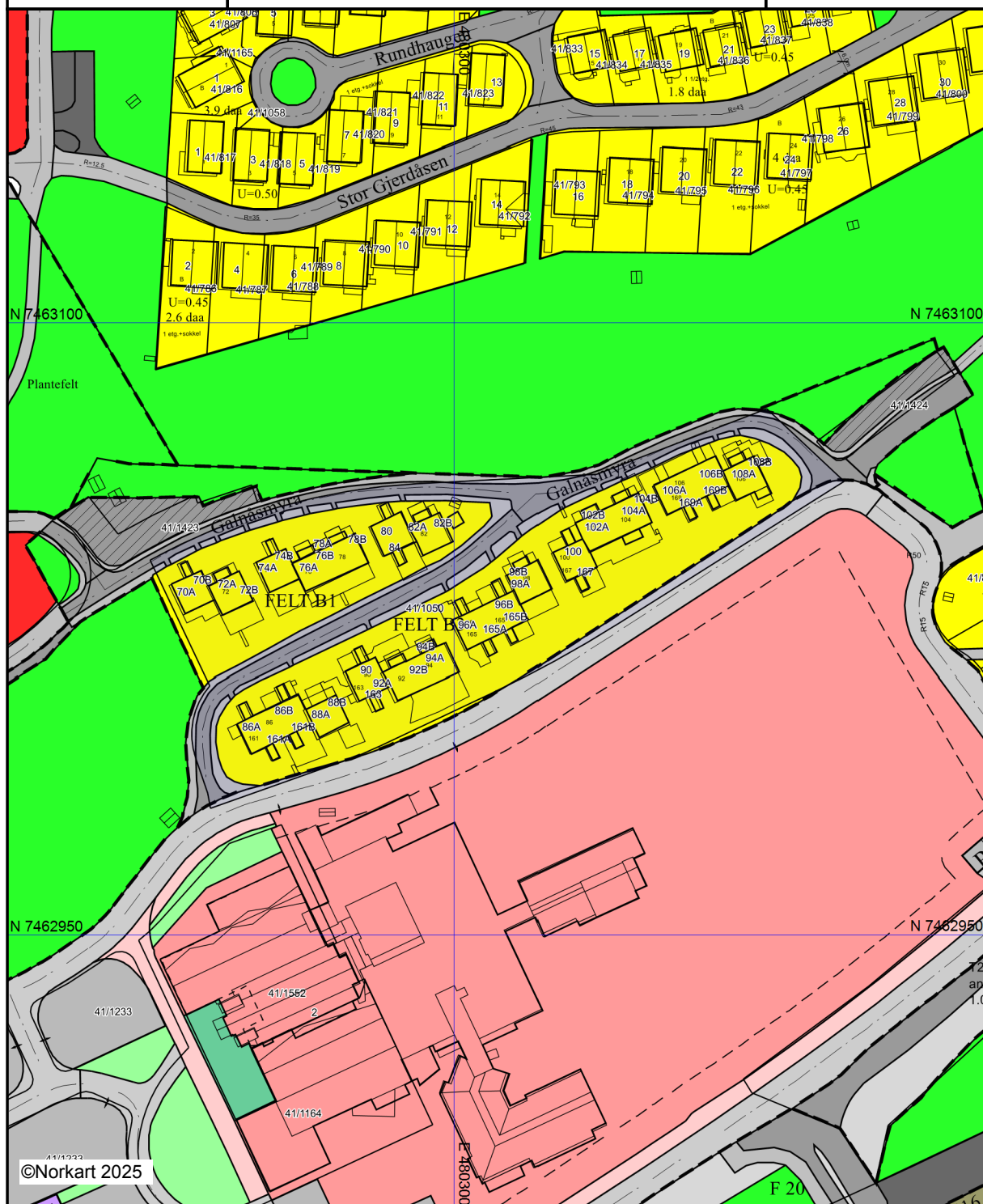


Reguleringsplankart

Eiendom: 41/1050
Adresse: Galnåsmyra 88A
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-33



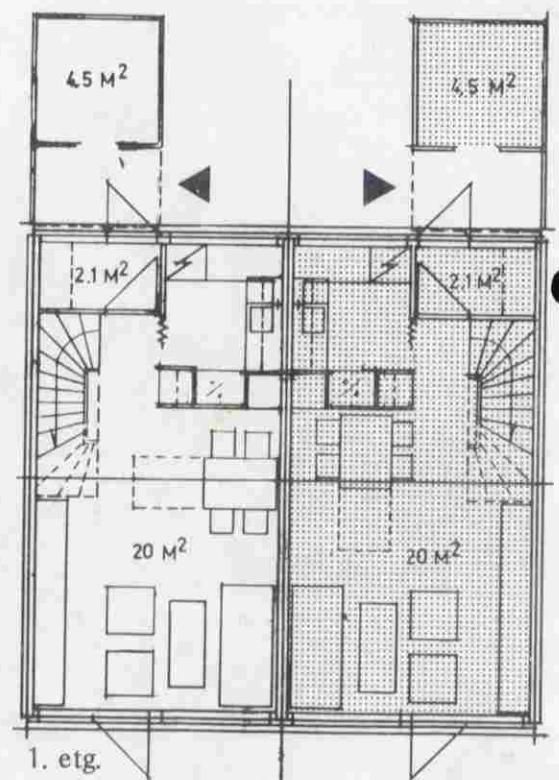
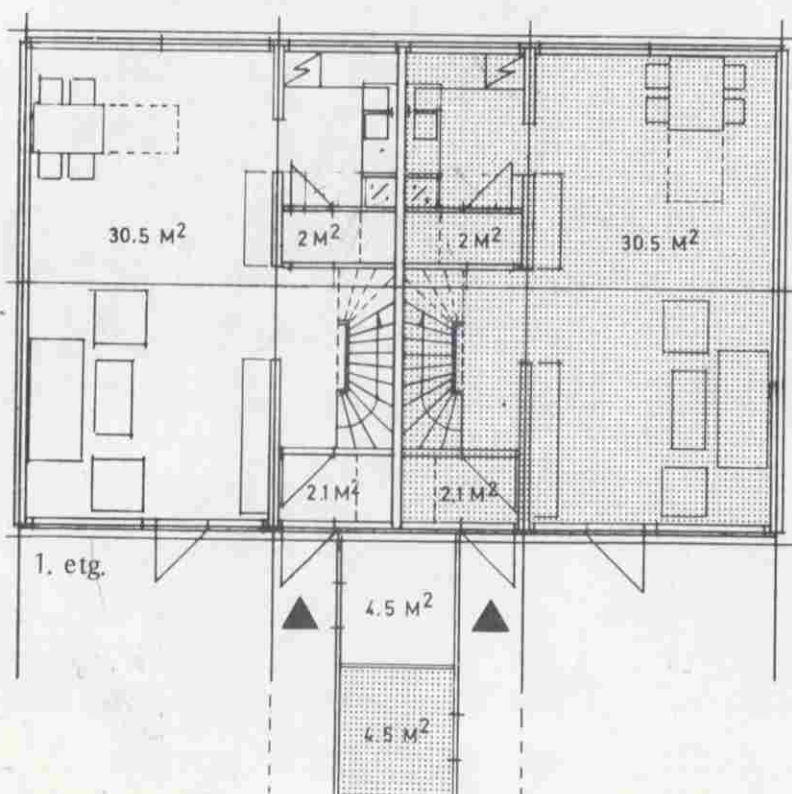
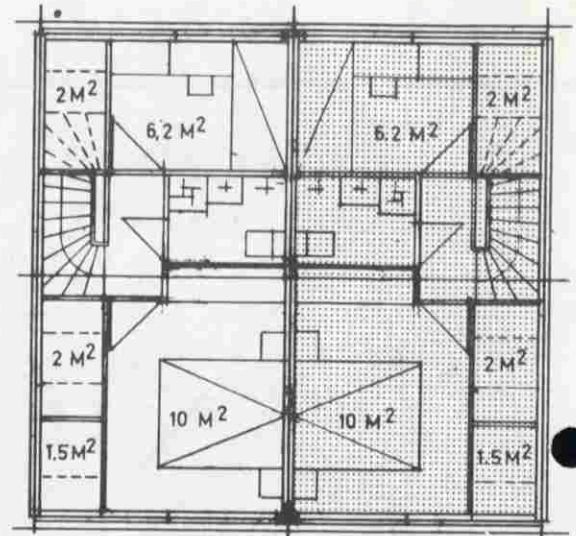
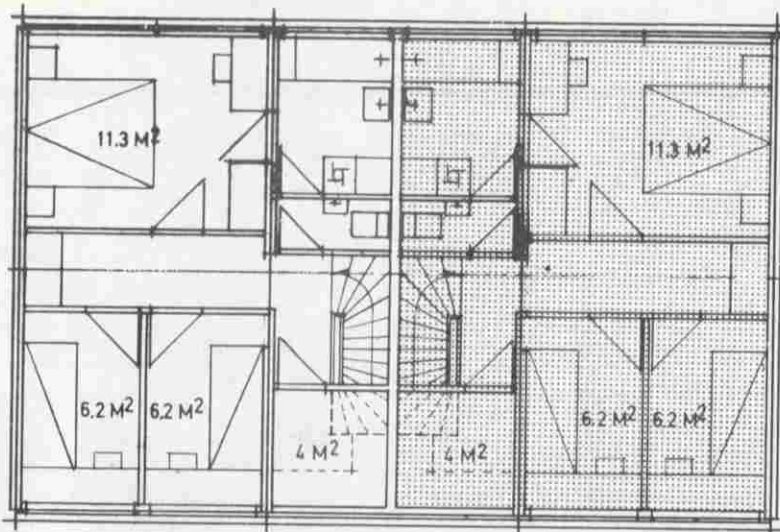
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Type C 35 stk.

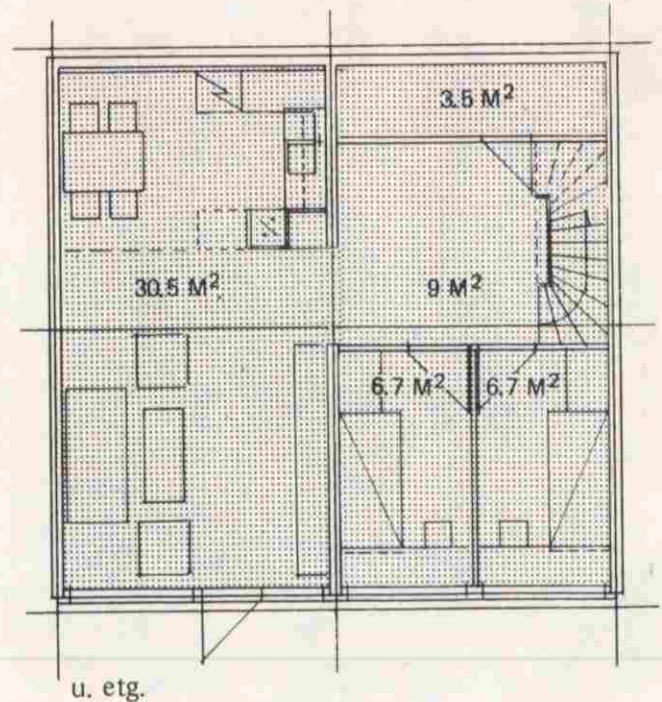
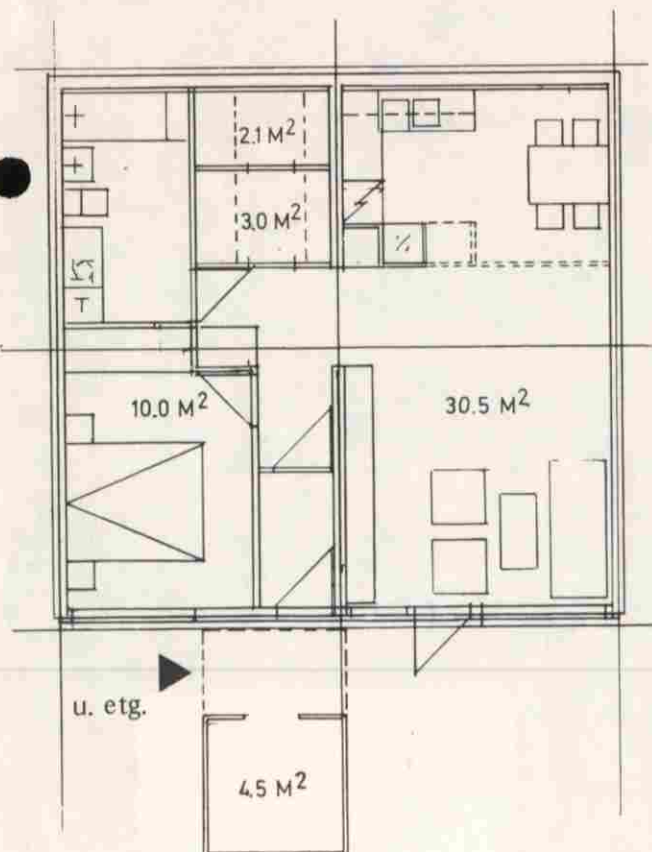
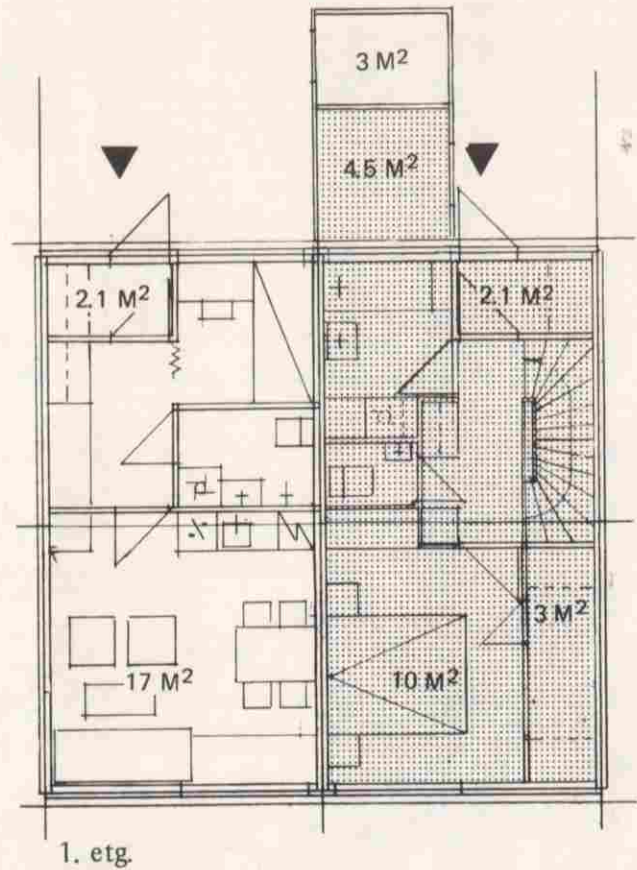
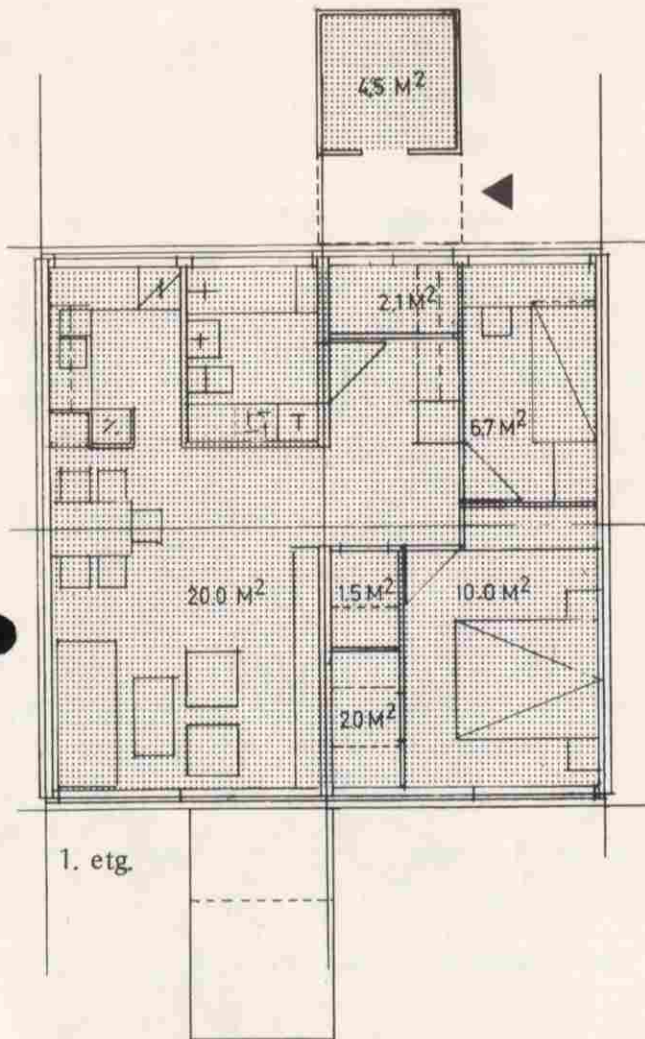
Type D 23 stk.



B0EF6
41/1050 Byggesak Teg

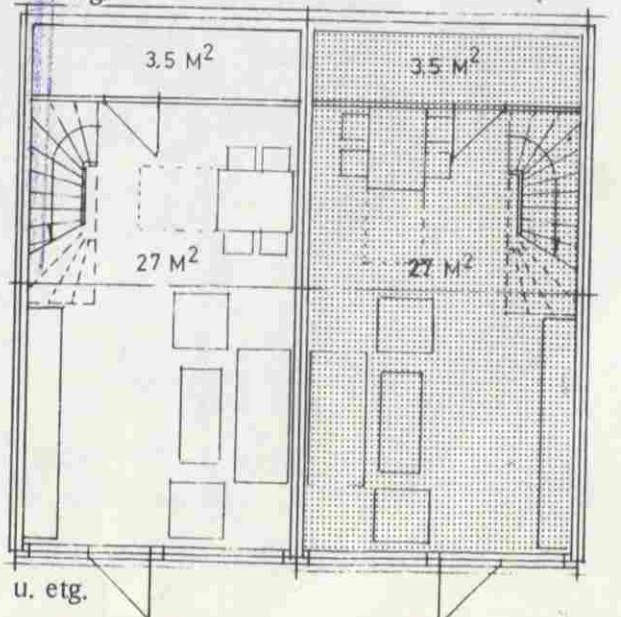
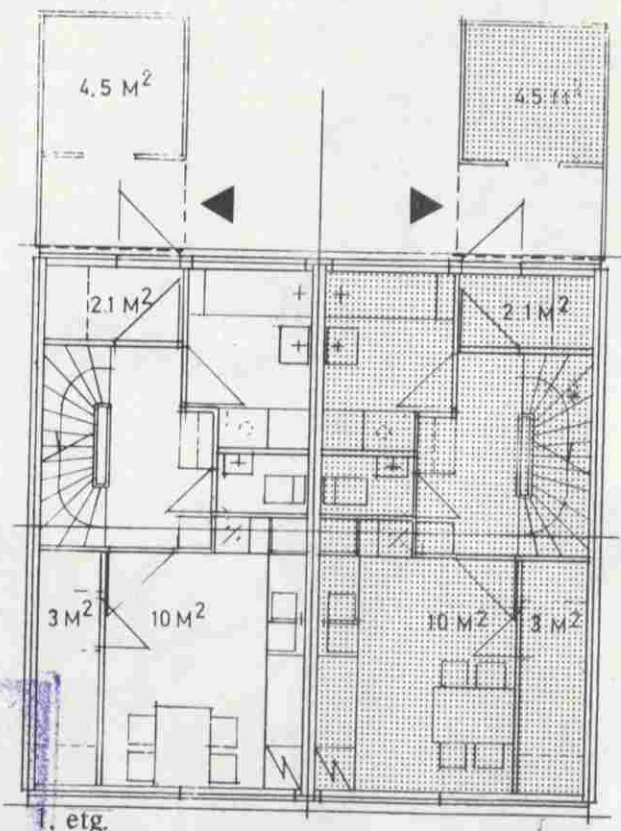
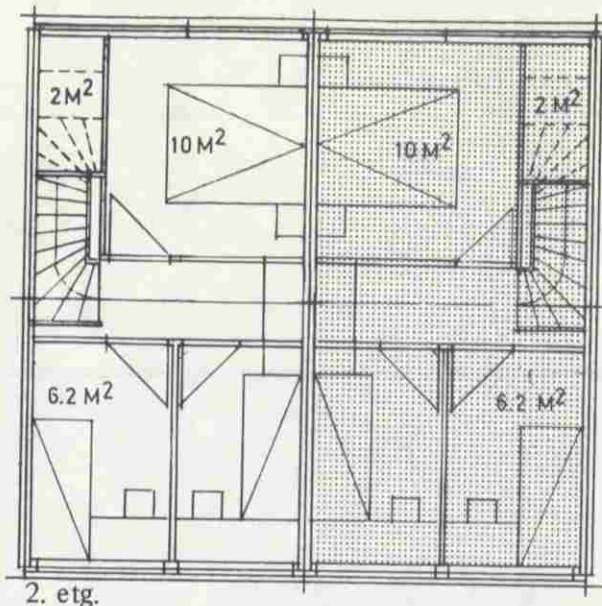
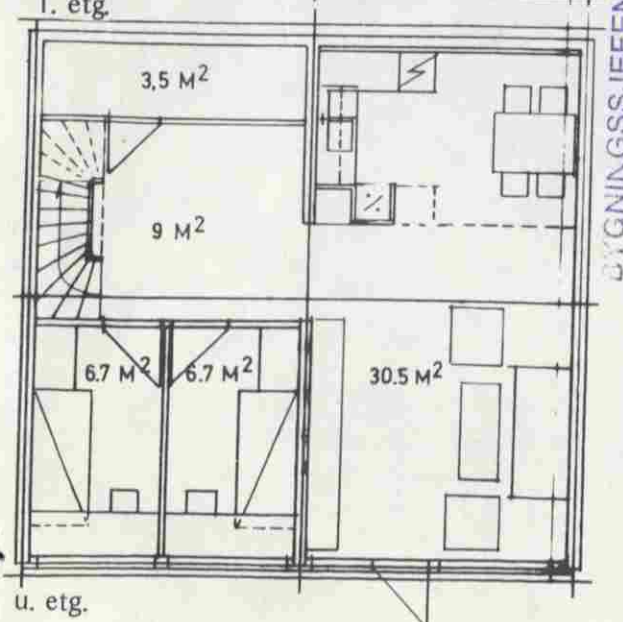
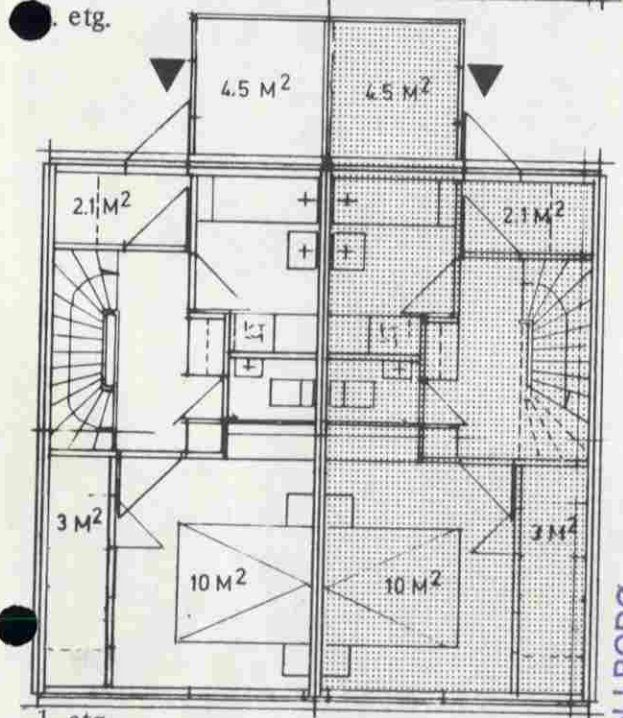
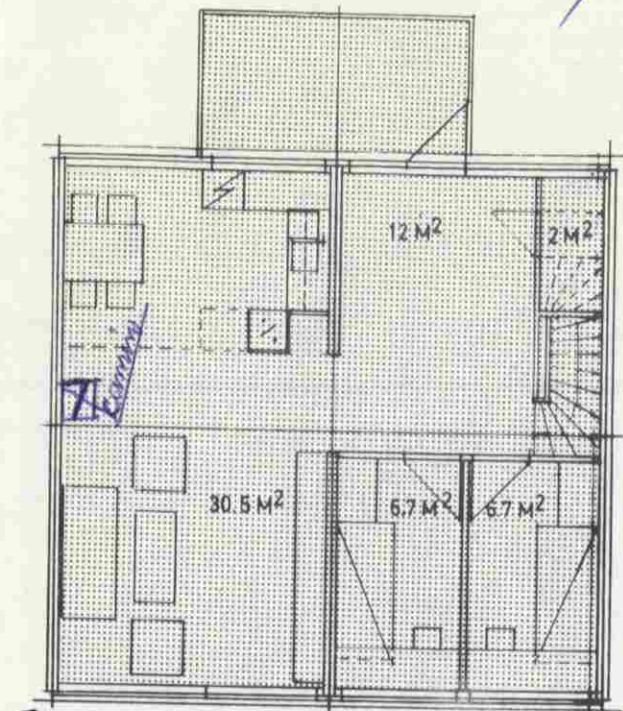
Type A alt. 30 stk.

Type B 8 stk.



Type E 52 stk.

Type F 4 stk.

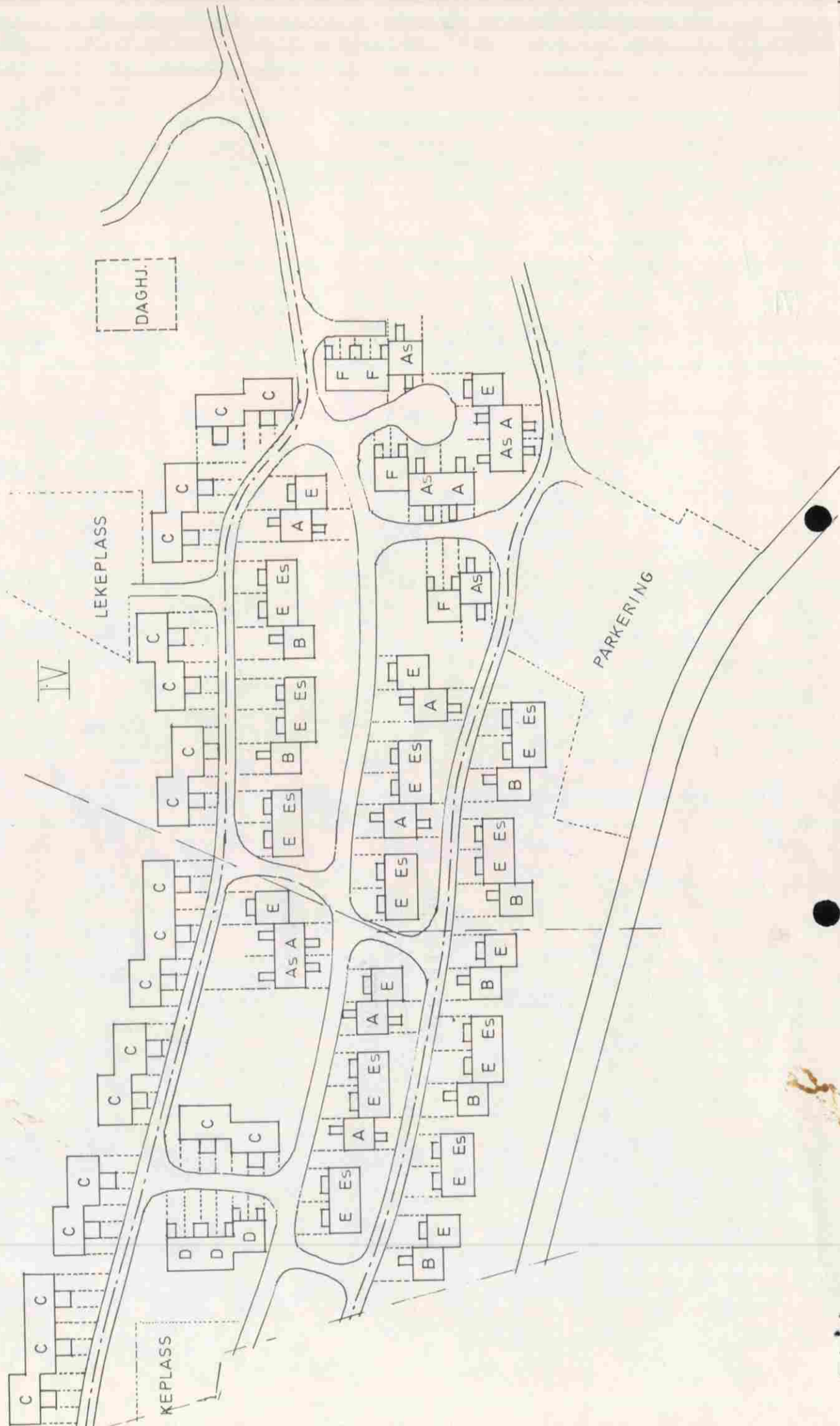


BYGNINGSSJEFEN I BODØ

Godkjent - § 14.2

18 AUG 1983

III



LEKEPLASS

IV

PARKERING

DAGHJ.

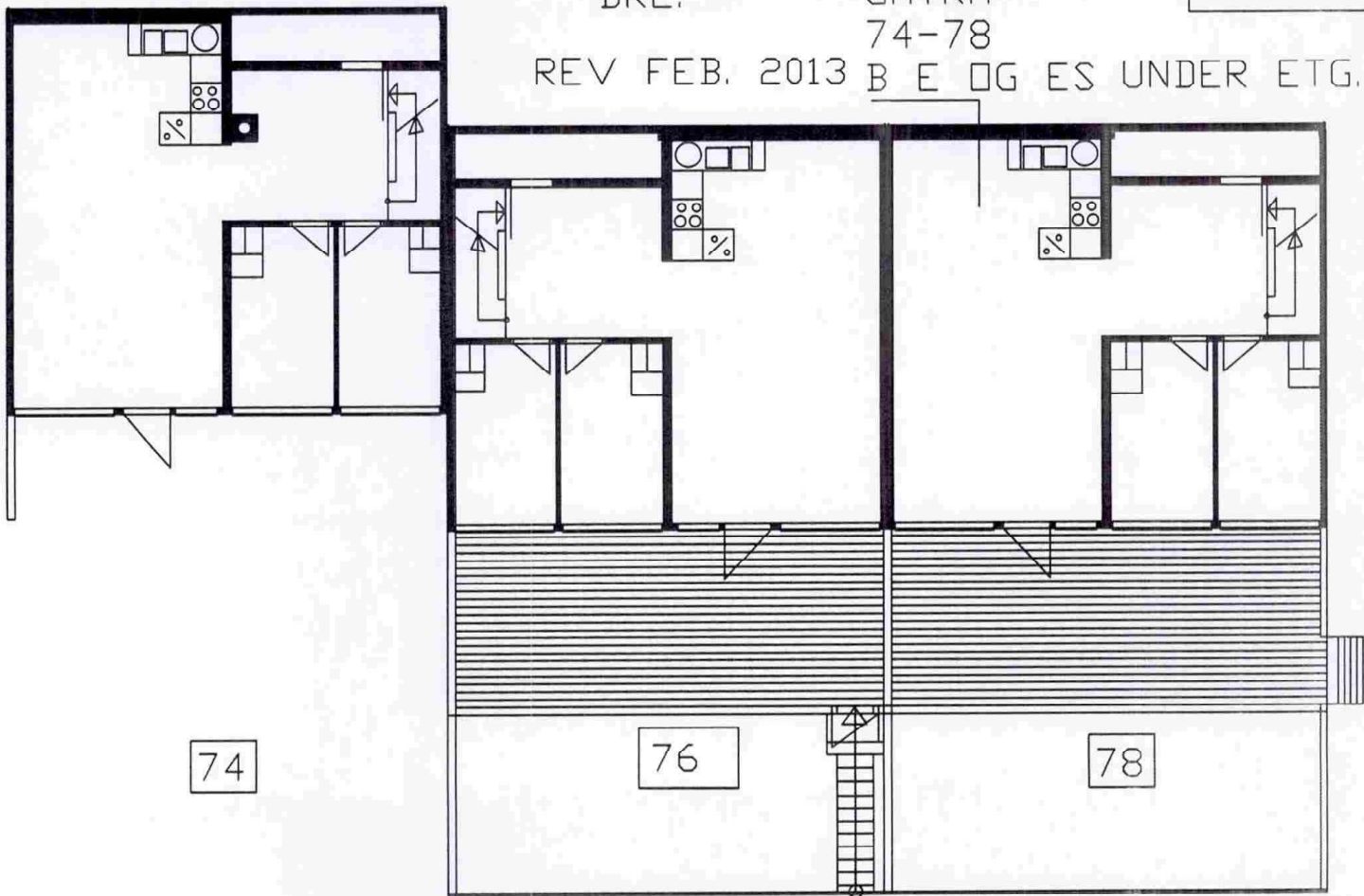
KEPLASS

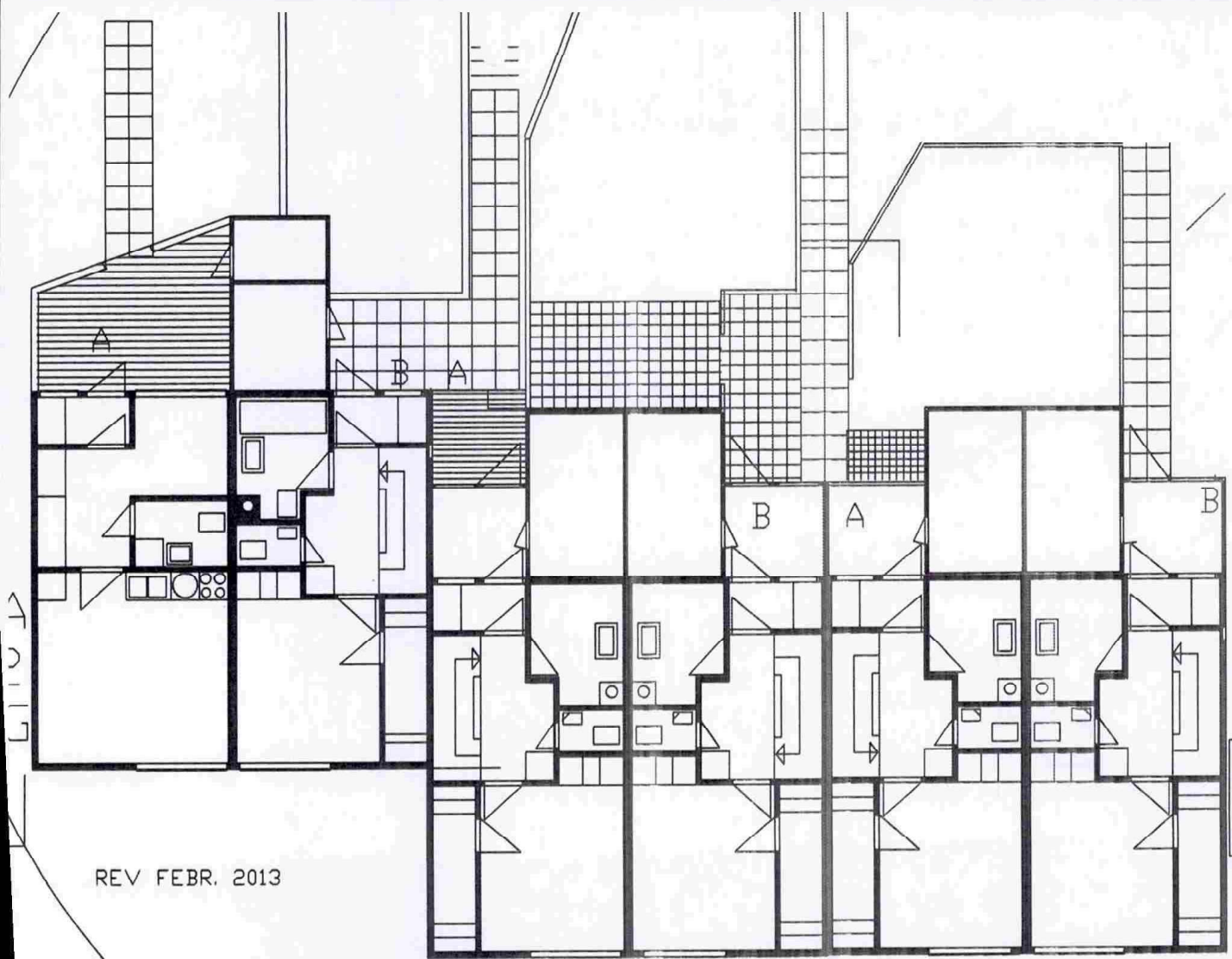
SENTRET
BRL.

BYGG NR.2
GMYRA
74-78

COMPLEN & ROSAN, A/S
HINSTAD ØST GALNASHYRA
SENTRET BORETTSLAG AL
PLAN B E OG ES UNDER ETG.
MALESTOKK 1:400
TEGNET DIGITALT Tore Hillestad

REV FEB. 2013 B E OG ES UNDER ETG.



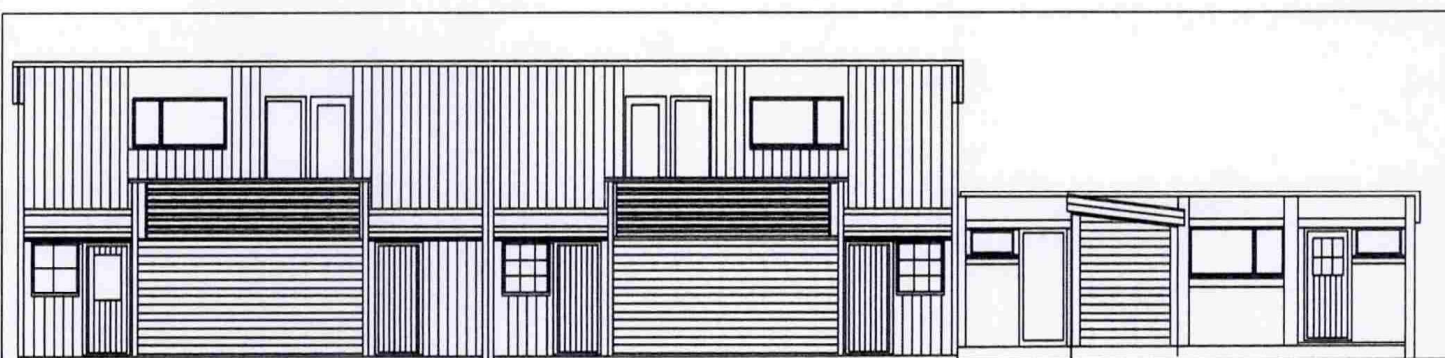


REV FEBR. 2013

SENTRET
BRL.

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

1:100



TYPE ES

TYPE E

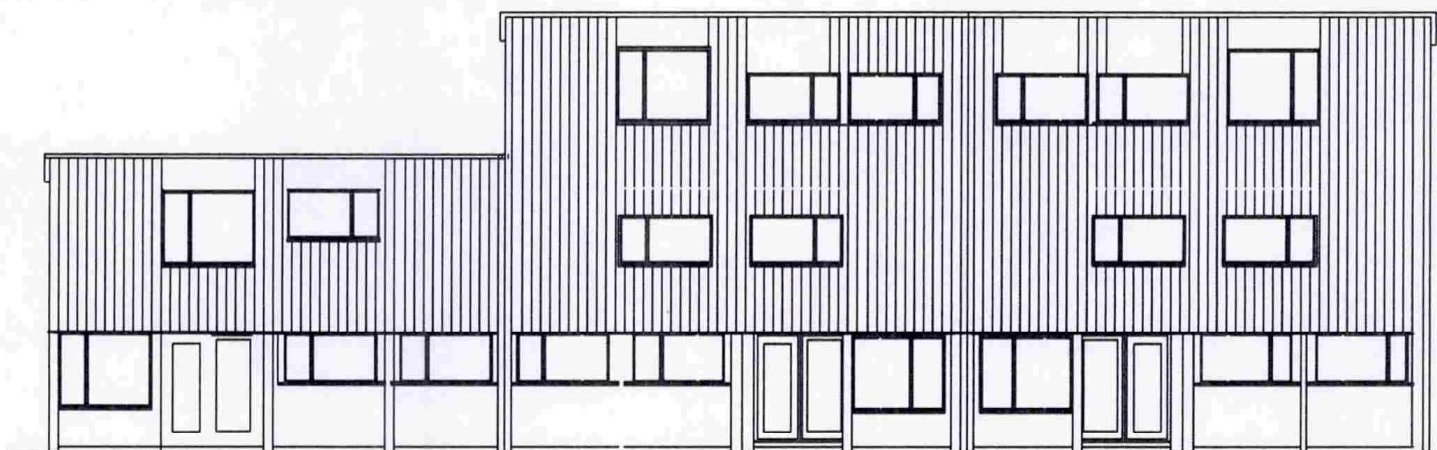
B

REV. UTF.09.02.13 BASERT PÅ DATA FRA BRL

BØD INNTEGNET

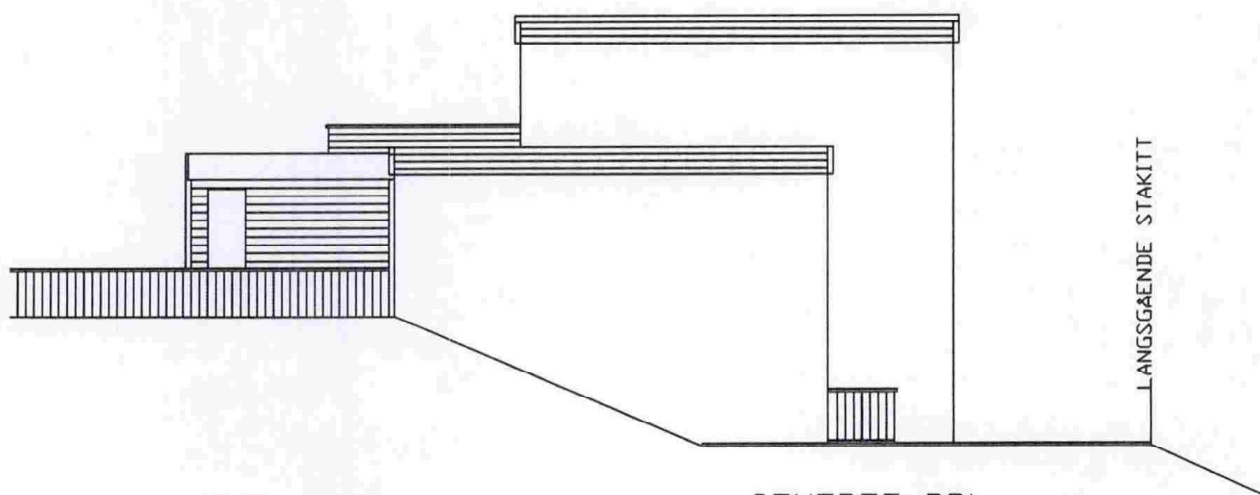
SENTRET BRL.
BYGG 2

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



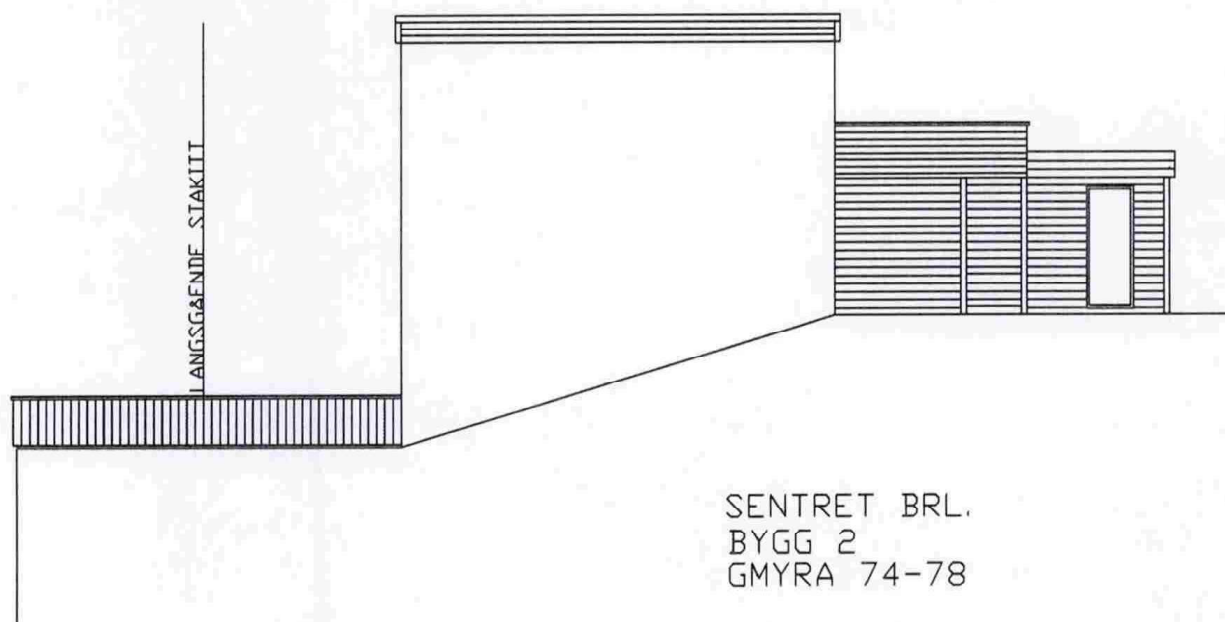
FASADEN REV. FEBR. 2013 BASERT
PÅ DATA FRA SENTERET BRL.

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