PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

FREDSBERGVEGEN 43

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Situasjonskart

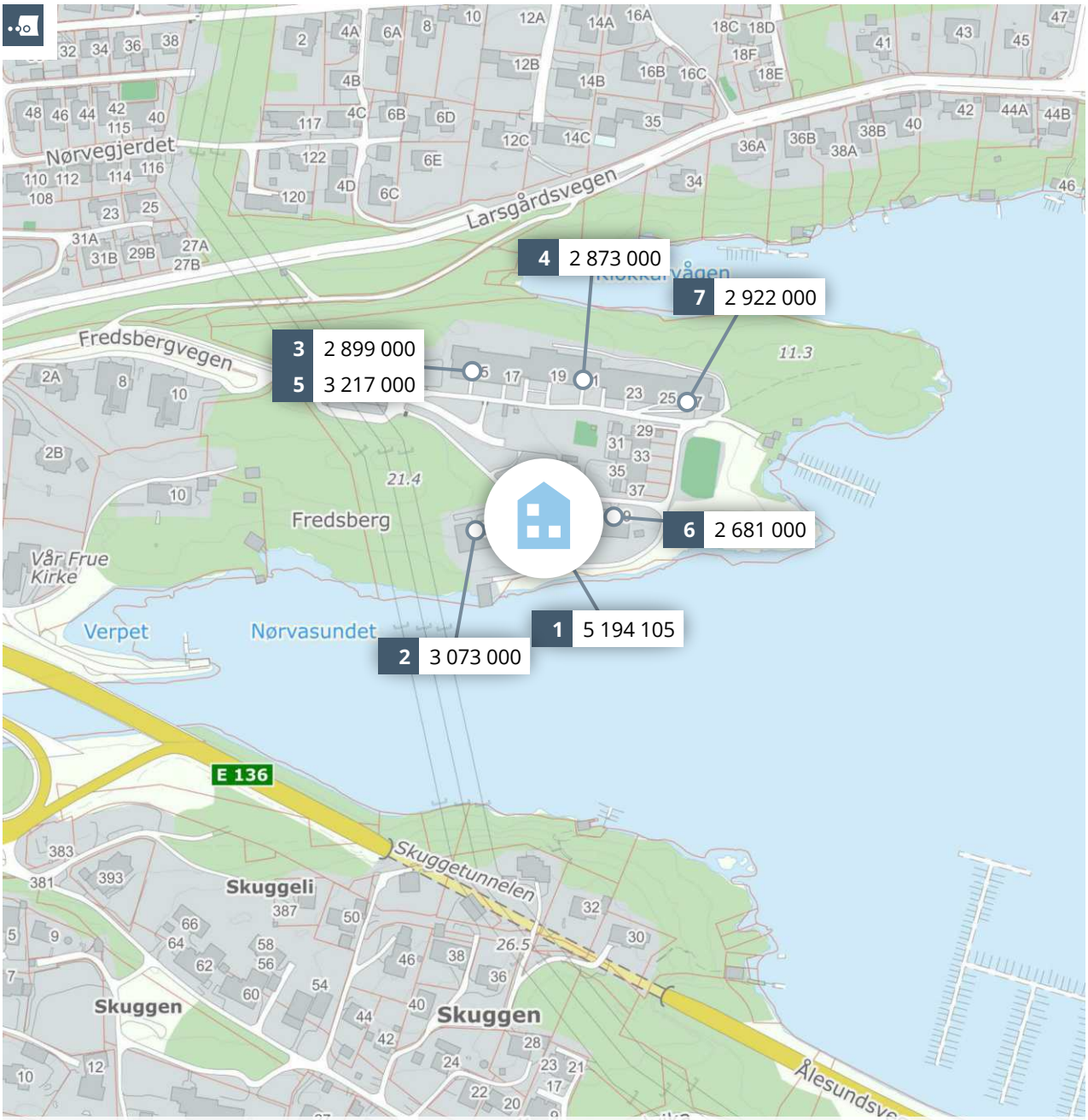
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FREDSBERGVEGEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 12.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fredsbergvegen 43, 6009 ÅLESUND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 139 BNR 237 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS LARSGÅRDSVÅGEN

Verdivurdert til

2 400 000

407 891	2 807 891	41 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	7 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	5 292
Formue	35 361
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fredsbergvegen 43 86 m² 1979 1. etg 2 sov	24.10.2025	3 990 000	**4 685 000**	509 105	5 194 105	**60 397**
2 Fredsbergvegen 47 51 m² 1980 1. etg 1 sov	04.02.2025	2 600 000	**2 700 000**	373 000	3 073 000	**60 255**
3 Fredsbergvegen 15 51 m² 1979 3. etg 1 sov	07.05.2025	2 150 000	**2 525 000**	374 000	2 899 000	**56 843**
4 Fredsbergvegen 21 51 m² 1978 4. etg 1 sov	04.04.2025	2 200 000	**2 500 000**	373 000	2 873 000	**56 333**
5 Fredsbergvegen 15 60 m² 1978 3. etg 1 sov	08.08.2025	2 500 000	**2 800 000**	417 000	3 217 000	**53 617**
6 Fredsbergvegen 39 52 m² 1978 2. etg 1 sov	29.11.2024	2 300 000	**2 300 000**	381 000	2 681 000	**51 558**
7 Fredsbergvegen 27 60 m² 1979 4. etg 1 sov	07.08.2024	2 390 000	**2 500 000**	422 000	2 922 000	**48 700**

2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet på Fredsberg.

Kort gåavstand til busstopp, dagligvarebutikk, NTNU og NMK. Fine turmuligheter i nærområdet, og kort vei til naturperler som Borgundgavlen og byfjellet Aksla.

Veldrevet borettslag med pent opparbeidede fellesarealer, båthavn og nærhet til sjøen, hvor den vakre kystnaturen byr på fin rekreasjon.

Leiligheten ligger i underetasjen med tilkomst til flotte fellesarealer fra terrassen. God planløsning. Oppussing etter smak og behov kan påregnes. Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda med flott utsikt og meget gode solforhold.

Leiligheten har en åpen stue/kjøkken-løsning, et helfliset bad/vaskerom og et romslig soverom med tilkomst til mellomgang. Det er bod i underetasje og fast parkering i garasjeanlegg. Mulighet for elbil-lader.

Overflater:
Gulvflater med parkett, laminatgulv og våtromsbelegg.

Veggflater med tapet og malte flater/murer.
Våtromstapet på badet.
Malte hvite himlinger/betong.

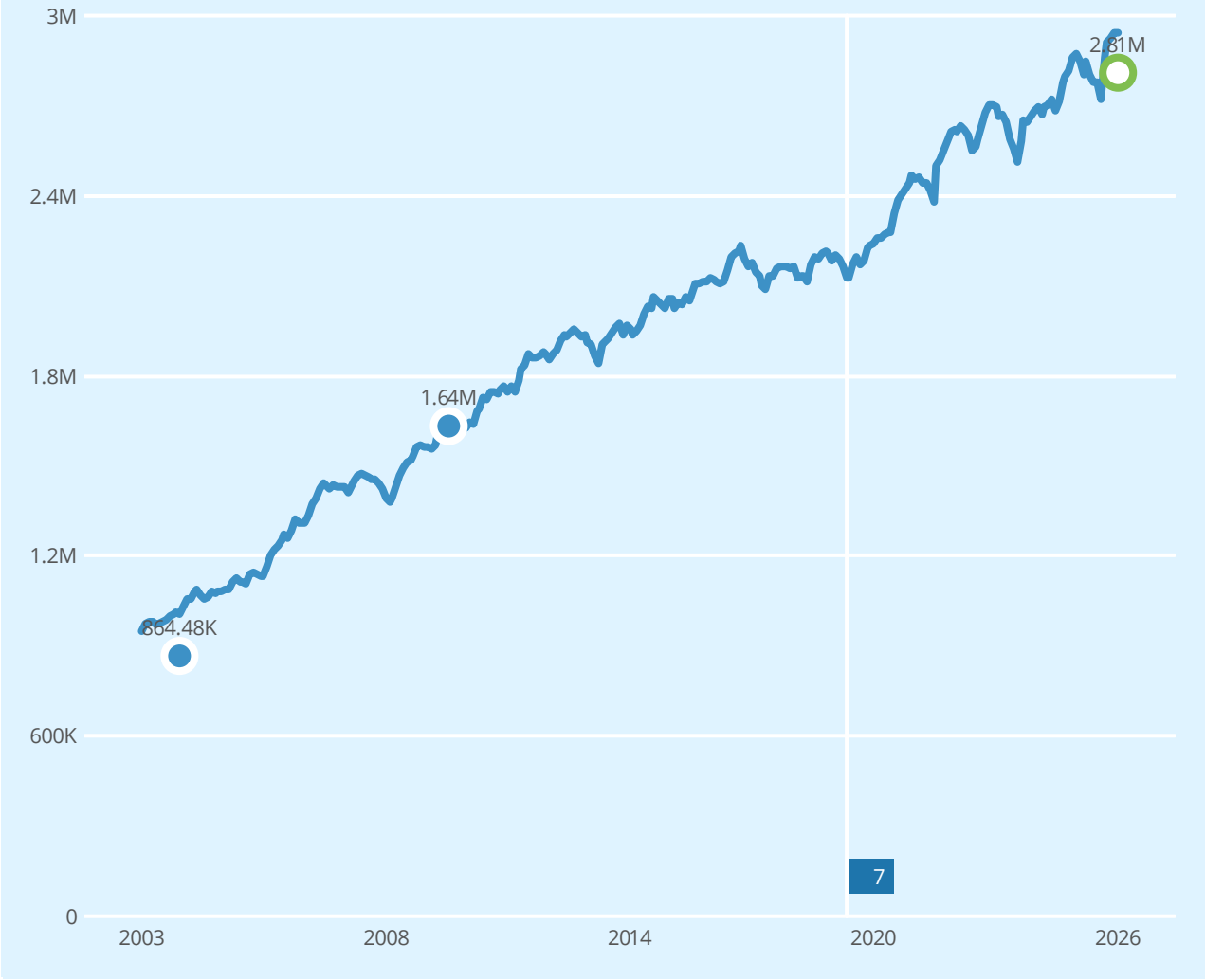
Inneholder:
Underetasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, mellomgang, bod.
Underetasje: Bod.
Felles sykkelbod.
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.05.2010	21.05.2010	04.10.2010	1 300 000	1 420 000	215 177	1 635 177
15.12.2003	15.12.2003		-	720 000	144 476	864 476

Leiligheter til salgs i 6009 ÅLESUND nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 6009 ÅLESUND siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

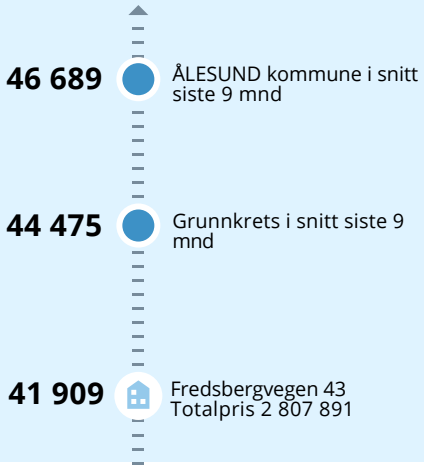


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fredsbergvegen 43, 6009 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 139, bnr. 237
Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1929 **Eiendomsverdi ref nr:** WI9810

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Støpte skillevegger mot naboer. Mot syd/nord er det bindingsverk kledd med fasadeplater. Også fasadeplater øst/vest på blokken.
Armert betongdekke som er isolert og tekket med PVC- takfolie.
Innvendige taknedløp.
Vinduer med vedlikeholdsfrie aluminiumskarmer og 2.lags isolerglass.
Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Brannklasse B-30, og lydklasse 40 dB. Døren er glatt eikefinert.
Balkongdør med vedlikeholdsfrie aluminiumskarmer og 2.lags isolerglass (ny 2020). Produsert 2019.
Sydvendt og hovedsakelig overbygd terrasse på ca. 23 m2 med støpt malt dekke og glassrekkverk i aluminiumsomramming.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med parkett, laminatgulv og våtromsbelegg.
Veggflater med tapet og malte flater/murer. Våtromstapet på badet.
Malte hvite himlinger/betong.
Støpt gulv på grunn
Hvite glatte innerdører.
2 skyvedørsgarderober i mellomgang.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom :
Vaskeromet er fra byggeår. Det har våtromsbelegg på gulv, malte vegger og tak.
Plastsluk i gulv. Plastskyllekar og opplegg for vaskemaskin. Takventil.
Stoppekran i rommet.

Bad :
Våtromsbelegg på gulvet, og våtromstapet på vegger. Nyere servantinnredning med hvite buede fronter. Speil, og lyslist med 3 spotter. Glasshylle. Porselensservant. 1 høyskap, og 1 overskap. Glasshyller i skapene. Dusjkabinett og wc. Plastsluk. Veggventil med mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate og stålskyllebenk fra byggeår. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Fuktbestandige plater på vegger over benkeplater.
Det antas at kjøkkenventilator er tilkoblet med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobbervannrør. Stoppekran på vaskerommet.
Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventil stue.
Varmtvannsbereder på 116 liter.
El-skap med automatsikringer eller skrusikringer (ikke besiktiget på befaringsdagen).
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sydvendt leilighet med utsikt mot bl.annet Nørvasundet og Sunnmørsfjellene. Tomteområdet er beplantet med plener, blomsterbed, hekker og prydbusker. Stort asfaltert fellesareal på nordsiden av blokkene, med lekeplass, benker og belysning. På østsiden av blokkene går det en tursti i et lite skogsområde med naturtomt. 1 parkeringsplass for leiligheten i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering like vest for blokkene.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod

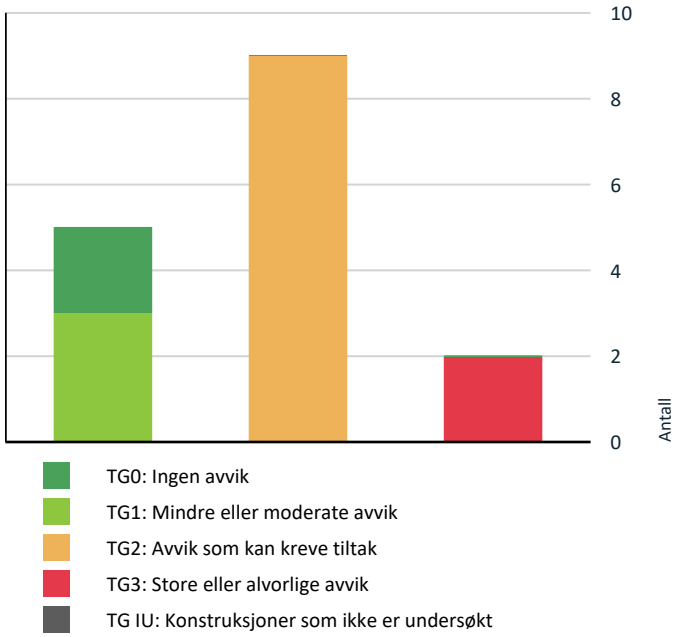
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Biloppstillingsplass i garasjeanlegg

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

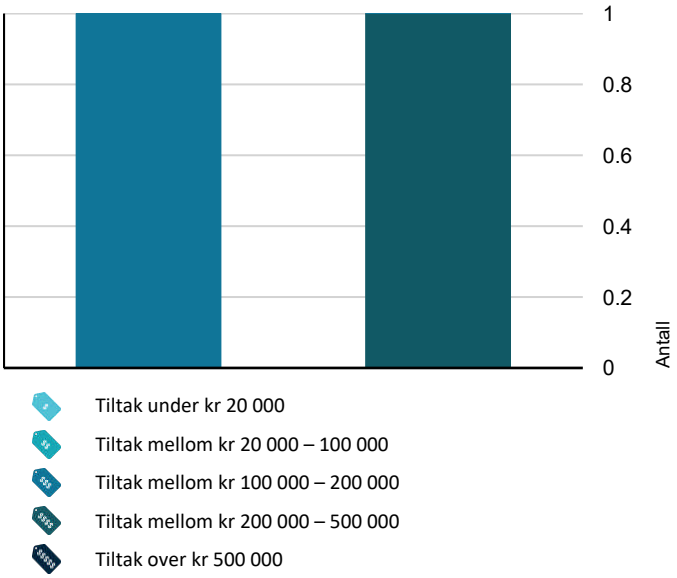
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar
Ca. byggeår.

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med vedlikeholdsfrie aluminiumskarmer og 2-lags isolerglass.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Brannklasse B-30, og lydklasse 40 dB. Døren er glatt eikefinert.
Balkongdør med vedlikeholdsfrie aluminiumskarmer og 2.lags isolerglass (ny 2020). Produsert 2019.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt og hovedsakelig overbygd terrasse på ca. 23 m2 med støpt malt dekke og glassrekkverk i aluminiumsomramming.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Riss i støpt malt dekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tettesjikt på terrassedekket må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Tilstandsrapport



Riss i overflate på tettesjikt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Angående borettslaget

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, laminatgulv og våtromsbelegg.
Veggflater med tapet og malte flater/murer. Våtromstapet på badet.
Malte hvite himlinger/betong.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitasje på overflater. Noe fuktskade på parkett i område ved kjøleskap (tørt). Mangler 1 gulvlist på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Noe oppgraderinger/overflatebehandling må forventes.



Mangler 1 gulvlist på soverommet.



Tørt gulv ved kjøleskap.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm stue/kjøkken.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulvet, og våtromstapet på vegger. Nyere servantinnredning med hvite buede fronter. Speil, og lyslist med 3 spotter. Glasshylle. Porselensservant. 1 høyskap, og 1 overskap. Glasshyller i skapene. Dusjkabinett og wc. Plastsluk. Veggventil med mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er over 40 år gammelt. Tettesjikt gulv har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Noe krakelering/småskade på porselensservant. Varmekabler fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Andre tiltak:

Naturlig med oppussing av overflater. Innredningen kan remonteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Servant med slitt overflate.



Sluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i fra entre/gang.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskeromet er fra byggeår. Det har våtromsbelegg på gulv, malte vegger og tak.
Plastsluk i gulv.Plastskyllekar og opplegg for vaskemaskin. Takventil. Stoppekran i rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takventil er teipet igjen. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takventil er teipet igjen.



Plastsluk fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate og stålskyllebenk fra byggeår. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Fuktbestandige plater på vegger over benkeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Naturlig med fornyelse av kjøkkeninnredning de nærmeste år.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det antas at kjøkkenventilator er tilkoblet med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobbervannrør. Stoppekran på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Rust på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Rust på stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventil stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering soverom. Kun via åpning vindu.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på 116 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer eller skrusikringer (ikke besiktiget på befaringsdagen).

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

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1979

Kommentar

Standard
Normal bodstandard utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Noe vedlikehold må forventes. Bemerker at det er saltutslag på vegg og i himling, og slitt gulv.

Beskrivelse
Bod med støpt gulv på grunn og støpt himling. Vegger med betongmur/systemvegger. Opplagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Biloppstillingsplass i garasjeanlegg



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår
1979

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes.

Beskrivelse
Asfaltert dekke i parkeringshuset. Portåpner utenfor innkjøring fra vestsiden. Tv-overvåket. Nummerert biloppstillingsplass. Ny garasjeport 2020.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

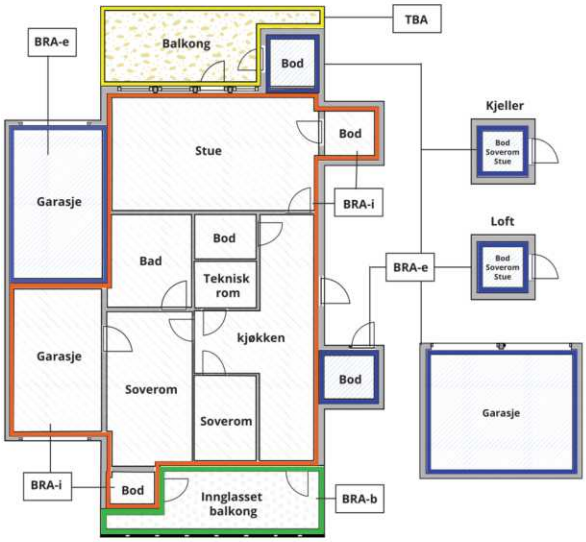
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	67			67	23
SUM	**67**				**23**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod, mellomgang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Biloppstillingsplass i garasjeanlegg

Romfordeling

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

Kommentar

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Innkjørsel til garasjeanlegget på nordsiden av blokken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1507 ÅLESUND	139	237	0	0	48775.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fredsbergvegen 43

Hjemmelshaver

Fredsberg 1 Borettslaget Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDSBERG 1 BORETTSLAGET AL	955276965		OBOS	Paskalev Georgie Dimitrov

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
62	100	84 900	35 361	*31.12.2025*	407 891	*04.05.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		14 700
Omløpsmidler:		5 673 031	Samlet innskuddskapital:		12 359 341
Kortsiktig gjeld (-)	-	281 785	Langsiktig gjeld (+):	+	66 361 852
Disponible midler:		5 391 246	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		78 721 193

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet på Fredsberg i Larsgården, med gangavstand til skoler, barnehager, buss-stopp og dagligvarebutikk m/post. Ca 5 km til Ålesund sentrum, og 7 km til Moa/kjøpesentrene fra Larsgården. Tursti opp til Aksla i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt leilighet med utsikt mot bl.annet Nørvasundet og Sunnmørsfjellene. Tomteområdet er beplantet med plener, blomsterbed, hekker og prydbusker. Stort asfaltert fellesareal på nordsiden av blokkene, med lekeplass, benker og belysning. På østsiden av blokkene går det en tursti i et lite skogsområde med naturtomt. 1 parkeringsplass for leiligheten i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering like vest for blokkene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	23583207			

Kommentar

Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	15.03.1974		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fasadeendring	07.07.2020		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	20.09.2022		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.1978		Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Vedtekter	05.05.2020		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.09.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet 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 ren 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WI9810

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260106
Addresse	Fredsbergvegen 43		
Postnr.	6009	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Georgie Dimitrov Paskalev		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2010 år

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer, ny terasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Georgie Dimitrov Paskalev*

Initialer selger:
G D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Fredsbergvegen 43, 6009 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291711**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178954830**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **237**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 065 kWh**

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fredsberg				139/237

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligblokker I - II - III	27.2.75	dato 29.5.75	sak 457/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ålesund Boligbyggelag A/L	Kongensgt. 11, 6000 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestplan A/S	Keiser Wilhelmsgt. 22, 6000 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Entrepr. Einar Aakvik	Borgundvn. 63, 6000 Ålesund	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 11.6.76

bygningssjefen
Kjell Fjørtoft

Jan Hansen
avd. ing.

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] *byggeløyvemyndighet*
- [X] Feierm. Pedersen
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Kvitanckett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fredsberg		139	237	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Garasjeanlegg	27.2.75	dato 29.5.75 sak 457/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ålesund Boligbyggelag A/L	Kongensgt. 11,6000 Ålesund	25 691

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestplan A/S	Keiser Wilhelmsgt. 63, Ålesund	22 590

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Einar Aakvik, ing.	Borgundv. 63, 6000 Ålesund	24 651

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 3.7.79

bygningssjefen

Kjell Fjørtoft

Jan Hanwen
avd.ing.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] Feiermester Pedersen
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

L. B. A/S, Otta.

14/JAN/2010

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Ålesund Boligbyggelag AL
Pb 66 Sentrum

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/08/4437-6/ 139/237	11.01.2010

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 139 Bnr. 237	Fredsberg BL
Søknad av:	28.10.08	
Tiltakets art:	Rehab. av fasader.	
Tiltakshaver:	ÅBO	
Ansvarlig søker:	samme	
Byggetillatelse:	24.11.08	
Igangsettingstillatelse	24.11.08	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Vedtekter

for Borettslaget Fredsberg A/L org nr 955276965

tilknyttet

OBOS

sist endret på ordinær generalforsamling den 5. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Fredsberg A/L er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Ålesund kommune har rett til å eie inntil 10% av andelene.

(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/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren, 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/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren
- 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal straks melde fra til styret om insekter og skadedyr i boligen.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Borettslaget skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 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.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler
Borettslaget Fredsberg

§ 1

Fredsberg Borettslag skal være et trivelig sted å bo både for store og små.
Hver og en har et ansvar for at vi etterlever intensjonene i husordensreglene.
Husordensreglene inneholder plikter, ansvar og rettigheter for den enkelte.
Sett deg godt inn i det som gjelder for Borettslaget Fredsberg.

§ 2

Borettslaget Fredsberg har store utendørs fellesarealer. Det er et felles ansvar for oss alle å ta vare på. Fellesarealene ute er til hygge og rekreasjon. Bruk og etterlat arealene slik du selv vil finne de. Ta vare på blomster og trær. Klesvask bør ikke henges ut til sjenanse for andre. Det er egne stativ for å «banke tepper» flere steder på området. Det samme gjelder innendørs fellesarealer. Så som sykler, ski, kjelker o.s.v., skal plasseres i låst fellesbod ved hver inngang.

§ 3

I tidsrommet fra kl. 2300 til kl. 0600 er den enkelte ansvarlig for at andre beboere ikke sjeneres av for eksempel høy musikk, eller andre aktiviteter som forstyrrer den alminnelige nattero. Gatedørene skal være låst mellom kl. 2300 og kl. 0600. Oppgangene kan avtale tidligere stengetid om det er ønskelig.
Støyende virksomhet som renovering av leiligheter skal begrenses til mellom kl. 0800 og kl. 2000. Nødvendig arbeid som medfører støy utover dette tidspunktet, skal begrenses til forebyggende skade på eiendom.
Arbeid som omfatter vann, avløp og elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte firma. Ved behov for container skal styret kontaktes om plassering.

§ 4

Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt i borettslaget. Styret kan imidlertid etter søknad, og etter at styret har innhentet samtykke fra øvrige andelseiere/beboere i oppganger, tillate dyrehold dersom gode grunner taler for det, og det ikke er til påviselig ulempe, jf. Lov om Borettslag § 5-11. 4. ledd. Søker må gi relevante opplysninger om hunderase og behov, jf. og opplysninger som legges til grunn i § 5-11, 4. ledd. Manglende søknad er å anse som mislighold. Hunder skal føres i bånd, og de skal ikke luftes utenfor inngangene. Ekskrementer fjernes.

§ 5

Løsøre som kan medføre brannbelastning, eller være til hinder ved evakuering ved for eksempel brann og syketransport skal ikke oppbevares i trapperommene, bodganger og andre fellesrom. Det er ikke anledning til å oppbevare gjenstander på gulv i fellesarealer/trapperom. Andelseiere som skal montere el-ladere for bil skal kontakte styret før bestilling og kjøp.

BESKYTTET

§ 6

Avfallsdunker som er utplassert skal benyttes i h.h.t. kommunens kildesortering. Søppel skal pakkes godt inn og legges i anviste dunker.

§ 7

Det må ikke mates fugler på terrassene, eller ute i fellesarealene. Det kan trekke til seg dyr som er uønsket.

§8

På terrassene skal ikke benyttes kullgrill grunnet brannfaren.
Det kan nyttes elektrisk- eller gassgrill, men ta hensyn til naboene.
Gassflasker skal ikke oppbevares innendørs.

§ 9

Borettslaget vil ha et mest mulig bilfritt miljø innenfor bommen. Kjøring og parkering er ikke tillatt; bortsett kortest mulig stopp for av og påstigning, eller av og pålessing. Unntaket er firmabiler under oppdrag. Besøkende henvises til å benytte gjesteparkering. Skilting skal respekteres.

§ 10

Bruksoverlating (framleie) skal godkjennes av styret. Utleieren har ansvar for alle skader eller ulemper som framleieren påfører borettslaget, eller andre andelseiere/leietakere.

§ 11

Parkeringsplassene i garasjen skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å oppbevare løsøre i garasjeanlegget. Dekk kan anbringes på henviste plasser. Beboere som har fast garasjeplass oppfordres til ikke å bruke gjesteparkeringen unødig. Utleie av oppstillingsplasser i garasjen er kun tillatt mellom beboerne i borettslaget.

§ 12

Feil ved anlegget for radio, TV og internett må omgående meldes til operatøren. F.T. er det Telenor, på tlf. 915 9000. Alt utstyret tilhører Telenor og skal ikke fjernes fra leiligheten.

§ 13

Andelseiere kan uten styrets tillatelse endre/flytte lettvegger i egen leilighet, men kan derimot ikke flytte på bærende konstruksjoner. Det er andelseieren selv som bærer kostnadene ved å flytte vegger, elektriske punkt og opplegg for vann og avløp i egen bolig.

Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husorden, eller om forståelse av denne, avgjøres med bindende virkning av rettsapparatet. Ålesund er verneting for borettslaget.

BESKYTTET

Generalforsamling 2026
Borettslaget Fredsberg 1 BL
23. april 2026



Foto: Marit Brunstad

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Kulturhuset Varde, Borgundvegen 393, 6015 Ålesund.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører
4. Valg av protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Skifte av tak og oppretting for avrenning til sluk
9. Legge inn vatn og toalettfasilitetar på fellesrommet i nr 27
10. Valg av revisor
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Jørgen Rongved er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Forslag til vedtak

Hilde Skjong Sylte er valgt.

Sak 4

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Arnhild Løndal er valgt.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Revisjonsberetning - Borettslaget Fredsberg 1 AL.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 247 000, samme som i fjor.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 247 000.

Sak 8

Skifte av tak og oppretting for avrenning til sluk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble ifølge historikken for Borettslaget Fredsberg 1 BL ble samtlige tak fra 15 til 47 omlagt i 2007. Eksisterende taktekking på Fredsberg er ment å vare i 25 år, men styret ser det slik at vi må begynne omlegging i 2026, og være ferdig i 2030, selv om det er noen år igjen av forventet alder. Det er en pågående lekkasje i 47, og der har vært noen mindre lekkasjer der tidligere, og styret velger av den grunn å begynne med 43, 45 og 47, som utgjør ett tak.

I september år 2030 vil lånet på 50 millioner til fastrente på 2,19 % forfalle til fornyelse (ballonglån), og vi ønsker å være ferdig med omlegging innen den tid. Det er vanskelig å vite noe konkret om rentenivået 1. september 2030. Det er avhengig på Norges Bank sin styringsrente på tidspunktet. Vi ser ikke for oss at 2031 vil være et riktig tidspunkt å begynne omlegging, samtidig som vi trolig får et endret rentenivå, og avdrag på det største lånet.

Som vist til i årsberetningen har styret i den siste økningen av fellesutgiftene tatt høyde for omlegging av tak i perioden 2026 til 2030, samt noe raskere nedbetaling av det minste lånet, jf. regnskapet.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet, og styret må innhente fullmakt for å gjennomføre store investeringer, som går utover ordinær drift og/eller vedlikehold. Regelen i § 8-9, 5. og 6. ledd refererer seg til prosjekter som endrer standard, eller øker fellesgjelden betydelig, eller ikke er nødvendige for å opprettholde bygningens verdi. Ut fra § 8-9, 5 og 6. ledd, er det ikke nødvendig for styret å innhente tillatelse fra generalforsamlingen for omlegging av tak, som er nødvendig vedlikehold, og ikke øker belåningen. Det er uomtvistelig styrets ansvar å gjennomføre vedlikehold som sikrer bygningsmassens verdi. Det ligger fast i 5. og 6. ledd.

Styret velger uansett å legge dette prosjektet med omlegging av tak frem for generalforsamlingen, som orientering, og innhente forståelse/konsensus for gjennomføringen i inneværende år, og frem til og med 2030.

Styret ser det videre slik at det er naturlig å innhente anbud år for år i den videre prosessen med omlegging, uten å måtte komme tilbake til generalforsamlingen. For ordens skyld viser styret til Lov om Burettslag § 8-9 nedenfor.

§ 8-9.Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.

2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,

3. sal eller kjøp av fast eigedom,

4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskotta,

5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,

6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnader.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen 2026 slutter seg til styrets forslag til omlegging av tak i tidsrommet 2026 til 2030.

Sak 9

Legge inn vatn og toalettfasilitetar på fellesrommet i nr 27

Forslag fremmet av:
Lars Hagseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesrommet vart renovert i fjor og med den framifrå innsatsen gjort har vi no fått eit flott møte/selskapslokale.

For at dette gode lokalet kan bli brukt etter intensjonen bør vi få installert vatn og toalettfasilitetar. Slik det er no blir nok dessverre lokalet ståande nærast ubrukt og det er meir enn synd. Derimot, med dette på plass vil vi ha eit godt egna lokale som kan brukast til mange sosiale aktivitetar, møtelokale mm. Lokalet vil og være godt egna for utleige til oss i borettslaget, men og til andre om vi vil.

Forslagsstillaren ser for seg at alt arbeidet utanom graving, rørleggar og elektrikar kan utførast på dugnad for å halde kostnaden nede.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret fortsetter arbeidet med å få installert toalett og avløp i fellesrommet i nr. 27.

Sak 10

Valg av revisor

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

4. Oversendelsesbrev.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Erik Syversen
  Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Lid Krumsvik
  Innstilt av valgkomitéen.
- Hilde Kristin Skjong Sylte
  Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Arnhild Løndal
  Innstilt av valgkomitéen.
- Malin Fossheim
  Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Nils Longva

  Innstilt av valgkomitéen.
- 2. Jan Erik Løken

  Innstilt av valgkomitéen.
- 3. Eva Karin Frantzvåg

  Innstilt av valgkomitéen.
- 4. Torill Sørlie

  Innstilt av valgkomitéen.
- 5. Lasse Gallefoss

  Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- 1. Torgeir Aasen

  Innstilt av valgkomitéen.
- 2. Anita Humlen Seth

  Innstilt av valgkomitéen.
- 3. Aase Rongved

  Innstilt av valgkomitéen.
- 4. Svanhild Hermansen

  Innstilt av valgkomitéen.

Vedlegg

1. Til Styret i Borettslaget Fredsberg 1 fra Valgkomite 2026.pdf

---

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret foreslår at den som blir valgt som styreleder også blir valgt som delegat. Varadelegat velges på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan vær styremedlemmer.

Styrets oppgave er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkreving av felleskostnader.

- Effektiv innkreving av kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifte og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
- Oppgi leilighets-opplysninger
- til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte.
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte.
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Jørgen Rongved	2024 – 2026
Styremedlem	Kåre Hanken	2025 – 2026
Styremedlem	Hilde Skjong Sylte	2024 – 2026
Styremedlem	Arnhild Løndal	2024 – 2026
Styremedlem	Malin Fossheim	2024 – 2026
Varamedlem	Hugo Barstad	2025 – 2026
Varamedlem	Eva Karin Frantzvåg	2025 – 2026
Varamedlem	Jan Erik Løken	2025 – 2026
Varamedlem	Lasse Gallefoss	2025 – 2026
Varamedlem	Toril Sørlie	2025 – 2026

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ole Jørgen Rongved	2024 – 2026
Varadelegert	
Malin Fossheim	2024 – 2026

Valgkomiteen

Øyvind Sand	2025 – 2026
Aase Rongved	2025 – 2026
Torgeir Aasen	2025 – 2026
Svanhild Hermansen	2025 – 2026

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Fredsberg 1 AL

Borettslaget består av 147 andelsleiligheter.
Borettslaget Fredsberg 1 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955276965, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:
139 237

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Fredsberg 1 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Administrasjon

I perioden har styret gjennomført 15 (inkl. møte 25.03.26) styremøter. Varamedlemmene har deltatt hver sine ganger. Styret har også hatt møter med OBOS der økonomi og budsjett har vært tema.

Styrets arbeid har i hovedsak vært konsentrert om vedlikehold; dvs. utbedring av bygningsdeler, lekkasjer, malingsarbeid og betongarbeid.

I mai ble det arrangert en større dugnad med godt fremmøte. Dugnaden gjaldt planting av ettårige blomster, samt klipping og rydding. Det ble også utført noe malerarbeid. Container ble bestilt.

Garasjen har også vært spylt ned, noe som er en årlig aktivitet. I tillegg har det vært en del dugnader med skoging; felling av trær og greiner, rydding og bort kjøring.

Vedlikehold – mer spesifisert

Vedlikeholdsrens av avløpssystem i borettslaget

Styret besluttet å gå for mottatt tilbud fra Serwent/TT-Teknikk. Pris inkludert moms kr 272.868,75. Vedlikeholdsrens ble gjennomført i juni 2025 av samtlige leiligheter unntatt 2, der det ikke var tilgang. Disse ble tatt senere på andelseiers regning.

Anbefalingen fra operatørene er at oppgang 27, 45 og 47 spyles hvert 3. år. Kortere intervall er nødvendig pga lite, eller intet fall i rørene, og de har dermed lettere for avleiringer enn ellers. Beboerne må oppfordres til å bruke varmt vann (minst 60 grader) av og til.

Øvrige oppganger spyles hvert 5. år.

Status LED lys i gangene

Installatør Steinar Mjelva er i gang med å montere nye lamper og nødlys i alle oppganger. Arbeidet ble startet i nr. 15 og alle nordblokkene tas først. Arbeidet skal være ferdig i løpet av våren.

Fellesrommet i nr. 27

Etter mange timers dugnad fra februar hver onsdag fra kl 10-16, ble fellesrommet klart for innvielse i juni 2025. Styret ønsker å takke alle som deltok i arbeidet. Invitasjon om åpning ble lagt ut på Vibbo og styret serverte pizza og mineralvann.

Telenor vil bekoste fremføring av fiber til rommet. Malin har fått ansvar for å administrere bruken av felles rommet. Hun har sendt ut info på Vibbo der beboerne har blitt bedt om å komme med forslag til aktiviteter som kan annonseres fremover. Målet på sikt med rommet er å få innlagt vann og tilgang til toalett, men dette krever ekstra kostnader, noe styret ikke har sett seg i stand til å bevilge pr. dags dato.

Når vann og toalett er installert, vil rommet kunne leies til private arrangement. Det vil bli opprettet en egen konto for fellesrommet.

Fiberkabel blir installert av Telenor etter påske og wifi/abonnement vil bli bestilt. Styret har gjort vedtak om at TV vil bli innkjøpt når dette er klart.

Styret har sett på muligheten av å legge et toalett på 2x4 m, til tilstøtende traktorgarasje, med dør/nødutgang gjennom veggen fra fellesrommet. Fra toalettet vil det da være en dør mot sør ut i garasjen. Ved arrangementer må garasjeporten vær åpen, og vi må ha åpningsmulighet fra innsiden. Vanntilførsel legges fra overliggende bod til Fellesrommet. Den største kostnaden vi imidlertid være graving av grøft fra traktorgarasjen frem til pumpehuset. Her er en god del bergknauser som må skytes vekk for å få tilstrekkelig med fall på avløpsrøret.

Tekking av lekkasje rundt viftehus og luftetårn på garasje tak.

Etter at gravemaskin fjernet jorden der tuntreet hadde stått, ble det gjennomført en dugnad i forbindelse med lekkasjen rundt viftehuset, noe som reduserte videre kostnader.

Metode for utbedring ble endret og budsjettet justert fra kr 60 000,- til kr 6000,-. Og så langt har alt fungert etter planen.

Lekkasjer tak

Det er foretatt utbedring av lekkasje fra taket i nr 19 av Vestlandstak. Etter 3-4 måneders uttørking viste ny fuktighetstest at badetaket kunne males. Arbeidet ble utført av Malermester Sunde.

Det er nå også en pågående lekkasje i terrasseblokk vest. Her har det vært flere lekkasjer de senere år.

HMS - innkjøp av lengre stige i forbindelse med nødvendige gjøremål på takene.

Tiltak i forbindelse med HMS-gjennomgang, inkluderte innkjøp av lengre spesial stige som brukes for å entre tak via brannlukene.

Håndverkere for større jobber (eks. skifte av takmembraner) holder selv alt sikkerhetsutstyr.

Felling av tuntre ved flaggstang foran inngang 43

Dette treet hadde vokst utover det som var planlagt. Minst 12 stammer, hovedstamme på ca 40 cm og 4-5 andre på ca 20 cm. Treet tok utsikt og kveldssol fra inngangene 39 og 41. Styret akseptere tilbudet fra Molnes Maskin med fjerning av treet, rydding /bortkjøring mv til en pris på kr 45 000,- inkludert moms.

Gressklipper og kantklipper

Det har vært gjort innkjøp av en elektrisk kantklipper samt en elektrisk gressklipper til bruk foran blokkene.

Reparasjon av nordvegg ved kjeller nord øst i nr 27

Avdekking av fuktskader ved kjeller nordøst i nr. 27, ble avdekket tidlig høsten 2025. Reparasjonen av vegg ved kjeller nordøst i nr. 27 er delvis gjennomført etter planen i løpet av høsten. Mye av arbeidet har blitt gjennomført på dugnad, men også Molnes Maskin har vært engasjert for utgraving av singel, moll og stein samt tilbakeføring av masse.

Fasadevask av nordveggen på blokkene våren 2026.

Fasadevask av nordveggen på blokkene ble utsatt til våren 2026. Ålesund Fasadevask AS ved Harald Myrvang, er valgt for fasadevask av nordveggen på blokkene.

Reklamasjoner overfor Hent AS

En samlet oversikt avvik ble innsendt til Hent den 13. oktober 2025, der alle løpende reklamasjoner vedrørende terrassebelegg, avvik på sluker i terrasseblokken og lekkasje mellom terrasser ble satt fokus på.

Borettslaget mottok svar brev fra Hent 28.10.2025, som svar på brevet fra borettslaget sendt 13.oktober.

Som en minnelig løsning på saken tilbød HENT med dette at de ila. vår/sommer 2026 vil sørge for utbedring av anmerkede avvik i listen på disse seks balkongene. Xponert er benyttt til arbeidet. HENT dekker kostnadene til utbedring av de anmerkede avvikene. Etter at arbeidet er ferdigstilt, fristilles HENT for videre utbedringsarbeider på balkonger. Dette anses kun som en minnelig løsning for at punktene skal kunne lukkes, og

innebærer ikke noen erkjennelse av ansvar. Inneværende forlik utgjør et fullt og endelig oppgjør for alle kjente krav partene måtte ha mot hverandre i anledning prosjekt 1561 – Fredsberg.

Styret godtok forlik fremsatt av Hent i brev av 28.10.2025.

Dette ble enstemmig vedtatt i styret.

Gjesteleiligheten

Utleieprisen pr. døgn for utleieleiligheten økes til kr. 300,- fra og med 01.01.2026. Leiligheten har vært utleid 89 antall døgn.

Fredsberg Småbåtforening

Borettslaget har en god dialog med båtforeningen. Småbåtforeningen drives på dugnad og har også et aktivt styre. De ønsker nå å sikre bedre området mot sjø, ved bl.a. å bygge terrasse og gjerder. Søknad har blitt sendt både til kommunen og til borettslaget som har samtykket til søknaden. Området inkl. gapahuk, er til bruk for alle på Fredsberg. Borettslaget er glad for at sikkerheten til små og store prioriteres.

Infoskriv til nye andelseiere på Fredsberg

Det har vært sendt ut flere skriv til beboerne i løpet av året, der styreleder har gitt en orientering om styrets arbeid og status.

Det ble i tillegg utarbeidet et infoskriv til alle nye og eksisterende beboere på Fredsberg høsten 2025. Dette for å både ønske velkommen, men også informere litt om praktiske ting.

Julegrantenning – markering av første søndag i advent

Alle beboerne ble invitert til en markering ved julegrantenning, musikk og sang første søndag i advent. Etterpå ble beboerne invitert til fellesrommet hvor, det ble servert gløgg og kaker.

Eierskifte

Det har vært 18 eierskifter i året som gikk. Arnhild Løndal i styret har hatt ansvaret for papirarbeidet borettslaget har ansvaret for. Styret skal formeldt godkjenne eierskifte, jf. Lov om Burettslag. Styret skal også godkjenne utleie og leier av leiligheter.

Leverandører og tjenestetilbud

Ny avtale med Telenor – Kabel TV/Internett

Styret besluttet å innhente tilbud fra flere leverandører, idet vår avtaleperiode med Telenor snart ville gå ut. Samtlige fikk presentere sitt tilbud.

Telenor fikk presentere sitt tilbud den 04.06. De kunne tilby en tilsvarende avtale som vi har i dag, med et lavere beløp enn det vi betaler i dag.

Det ble derfor enstemmig vedtatt å forlenge avtalen med Telenor (2 år).

Brøyteavtale vinteren 2025/2026

Brøyteavtale er inngått for vinteren 2025/2026 med Svinø Entreprenør AS.

Vi har avtaler med flg. Bedrifter:

Xylem Norge AS. Det gjelder pumpestasjonen øst for Fredsbergveien 39.

Møre Portservice AS. Det gjelder garasjeporten.

Firesafe AS. Borettslaget har hatt avtale med Firesafe AS siden det ble montert nye røykluker i alle oppganger. De gjennomfører faste inspeksjoner, og nytt av året er kontroll av brannslukningsapparat.

Anticimex skadedyrkontroll. Det gjelder årlig skadedyrkontroll

Wattn: Bedriftsavtale med Wattn - Mestergruppen. 3 års forvaltningsavtale fra 17.04.24-17.04.27.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til regnskapet

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak generelt høyere kostnader på kommunale avgifter samt drift og vedlikehold enn budsjettert.

Økonomi

På styremøte 18.februar 2026 ble det gjort enstemmig vedtak om økning i felleskostnadene med ytterligere 5% fra 01.04.2026. 10% økning fra 1.april 2026 tilsvarer en samlet økning på 7,5 % gjennom året.

Borettslagets avdragsfrie fastrentelån på 50 millioner, med rente 2,19%, forfaller 2.september 2030. Annuitetslånet vårt, med flytende rente på 5,30%, vil etter endring i nedbetalingsplan fra 2025 være ca 10 millioner i 2030. Forsert nedbetalingsplan sammen med store kostnader til nye takmembraner, et tak per år frem til og med 2030, gjør at styret valgte å øke felleskostnadene. Dette ble gjort for å være best mulig rustet til å møte eventuelle fremtidige utfordringer.

Det knytter seg selvfølgelig stor usikkerhet til hva rentenivået vil være i 2030, men å oppnå 2,19% rente igjen, er lite sannsynlig. Vi har, ved hjelp av OBOS, gjort analyser med forskjellige mulige rentebaner fremover. Dette bekrefter nødvendigheten av endringene i nedbetalingsplanen for annuitetslånet og membran fornying på alle tak i løpet av 2030.

Styret understreker at det ikke er den daglige driften som, krever denne økningen.

Vi har i dag pågående lekkasje i Terrasseblokk Vest, og har derfor besluttet å starte med dette taket nå til våren 2026. Dette er tredje lekkasjen i dette taket løpet av de siste årene. Dette taket er ca 200 m2 større enn taket på Blokk 2, som lå inne i vedlikeholds planene for 2026. Tilleggskostnad for skifte av takgesimser blir også nå anbefalt av de aktuelle taktekkingsfirmaene.

For å begrense økning i felles kostandene fra 1.april 2026 til 10%, har vi utsatt rensing av ventilasjons-systemene i borettslaget til 2027. Vi har også avsatt ca. kr 200 000,- fra borettslagets sparepenger til takprosjektet.

Av andre større vedlikeholdsoppgaver i 2026 til i overkant av kr 500 000,- nevner vi:

- Fasadevask på nordveggene og noen av endeveggene på alle tre blokkene. Arbeidet er planlagt utført rett over påske ved Ålesund Fasade Vask, til kr 58 750,-
- Installasjon av LED lamper i alle oppganger, oppstart i februar i Blokk 1. Her har vi fått kr 190 000,- fra OBOS i miljøtiltak støtte. Det er ellers satt av kr 120 000,- fra borettslagets sparekonto og renter fra sparekontoer i 2025.

Vi får også en tilleggsregning på kr 30 000,-til ny impeller på en av pumpene i pumpehuset, grunnet fremmed legemer i kloakk avløpsrør

Økning av felleskostnaden med 10% fra 1.april, vil gjøre borettslaget best mulig rustet til å møte eventuelle fremtidige utfordringer.

Økningen gjør oss også bede i stand til å betale ned på annuitetslånet og fornye alle takmembraner før det store lånet vårt forfaller i september 2030.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune budsjetterer med henholdsvis 6,61% og 5,18% økning på vann- og avløpsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har gått ned 2% fra 2024-2025. Vi forventer en økning av energikostnadene inneværende år pga den politiske situasjonen i Midt-Østen.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,1% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Fredsberg 1 AL.

Lån

Borettslaget Fredsberg 1 AL har to lån i Sparebanken Møre. Det største lånet ligger på en lav fastrente frem til september 2030, mens det andre lånet ligger på flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret blir økt med 4,3% i 2026. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 10% fra og med 1. april 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL
ORG.NR. 955276965, KLIENTNR. 6543

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 258 563**	**5 707 224**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 083 292	-25 176
Tilbakeføring av avskrivning	14	131 172	131 142
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 077 756	-550 654
Innsk. øremerk. bankkto		-4 026	-3 973
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**132 683**	**-448 661**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 391 246**	**5 258 563**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 673 031	5 427 461
Kortsiktig gjeld		-281 785	-168 898
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 391 246**	**5 258 563**

BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL
ORG.NR. 955276965, KLIENTNR. 6543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 255 004	8 303 136	9 372 000	9 680 000
Ladeinntekter elbil		61 504	65 896	45 000	45 000
Andre inntekter	3	100 604	104 469	89 000	89 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 417 112**	**8 473 501**	**9 506 000**	**9 814 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 703	-40 649	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-247 000	-247 000	-247 000	-247 000
Avskrivninger	14	-131 172	-131 142	0	0
Revisjonshonorar	6	-41 175	-26 095	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-329 770	-314 705	-332 000	-346 940
Konsulenthonorar		-16 773	-12 775	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-805 089	-684 698	-400 000	-1 990 300
Forsikringer		-452 595	-445 558	-534 000	-475 000
Kommunale avgifter	8	-1 444 324	-1 903 315	-2 054 000	-1 545 000
Energi/fyring	9	-248 172	-254 364	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 213 770	-1 205 511	-1 220 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 440 006	-1 179 993	-1 151 500	-1 181 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 405 549**	**-6 445 805**	**-6 259 500**	**-7 107 970**
DRIFTSRESULTAT		**3 011 563**	**2 027 697**	**3 246 500**	**2 706 030**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	157 674	151 954	0	120 000
Finanskostnader	12	-2 085 945	-2 204 827	-2 182 000	-2 036 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 928 270**	**-2 052 873**	**-2 182 000**	**-1 916 000**
ÅRSRESULTAT		**1 083 292**	**-25 176**	**1 064 500**	**790 030**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-25 176		
Reduksjon udekket tap:		1 083 292	0		

BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL
ORG.NR. 955276965, KLIENTNR. 6543

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 498 793	47 498 793
Tomt		1 020 000	1 020 000
Andre varige driftsmidler	14	465 769	596 941
Øremerkede bankinnskudd		190 301	139 971
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 174 863**	**49 255 705**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 962	22 569
Forskuddsbetalte kostnader		83 448	106 382
Andre kortsiktige fordringer	15	21 500	20 000
Driftskonto OBOS-banken		454 362	365 770
Innestående i andre banker		3 167 873	3 081 719
Sparekonto OBOS-banken		1 889 242	1 825 567
Sparekonto OBOS-banken II		5 644	5 454
SUM OMLØPSMIDLER		**5 673 031**	**5 427 461**
SUM EIENDELER		**54 847 894**	**54 683 166**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 147 * 100		14 700	14 700
Udekket tap	16	-24 905 222	-25 988 515
SUM EGENKAPITAL		**-24 890 522**	**-25 973 815**

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	66 917 212	67 994 968
Borettsinnskudd	18	12 359 341	12 359 341
Annen langsiktig gjeld	19	180 078	133 774
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 456 631**	**80 488 083**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 890	39 624
Leverandørgjeld		60 076	-74 694
Påløpte renter		166 819	178 419
Påløpte avdrag		0	25 549
SUM KORTSIKTIG GJELD		**281 785**	**168 898**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 847 894**	**54 683 166**
Pantstillelse	20	102 355 841	102 355 841
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 13.03.2026
Styret i Borettslaget Fredsberg 1 Al

Ole Jørgen Rongved Malin Vadseth Fossheim Arnhild Løndal

Hilde Kristin Skjong Sylte Kåre Alfred Hanken

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre 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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	8 253 640
Tillegg Canal Digital	1 001 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 255 004**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm	5 824
Rekkehus, felleskostnader	73 280
Husleie utleierom	21 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**100 604**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 827
Andre personalkostnader	-876
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 703**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-247 000
SUM STYREHONORAR	**-247 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 204

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-41 175
SUM REVISJONSHONORAR	**-41 175**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-182 588
Drift/vedlikehold VVS	-375 578
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-177 590
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 116
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 261
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-805 089**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-492 328
Vann- og avløpsgebyr	-622 120
Feie- og tilsynsgebyr	-3 832
Renovasjonsgebyr	-326 044
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 444 324**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-248 172
SUM ENERGI / FYRING	**-248 172**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-3 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 481
Annen leiekostnad	-13 971
Håndverktøy	-339
Diverse utstyr	-63 682
Annet driftsmateriale	-224 998
Vaktmestertjenester	-819 225
Renhold ved firmaer	-191 085
Snørydding	-5 906
Andre driftskostnader	-3 035
Kontor- og datarekvisita	-8 786
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 204
Andre kontorkostnader	-5 750
Telefon, annet	-1 642
Drivstoff	-2 799
Vedlikehold biler/maskiner	-10 460
Kontingenter	-29 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 570
Bank- og kortgebyr	-4 777
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-20 666
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 440 006**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 891
Renter bank	86 154
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	135
Andre renteinntekter	695
SUM FINANSINNTEKTER	**157 674**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 096 632
Pantegjeldsrenter	-986 777
Renter på leverandørgjeld	-2 536
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 085 945**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1982	42 392 930
Porttelefon 2008	211 475
Rehabilitering 2009	4 894 388
SUM BYGNINGER	**47 498 793**

Tomten ble kjøpt i 1980 for 1 020 000,-.
Gnr.139/bnr.237
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kompostkvern		
Tilgang 2016	19 136	
Avskrevet tidligere	-19 135	
Avskrevet i år	-1	
Bokført verdi pr 31.12.24		0
Plentraktor		
Tilgang 2016	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
Avskrevet i år	-1	
Bokført verdi pr 31.12.24		0
Asfalt		
Tilgang 2021	62 591	
Avskrevet tidligere	-23 732	
Avskrevet i år	-6 218	
		32 641
Lekeplass		
Tilgang 2023	437 500	
Avskrevet tidligere	-145 833	
Avskrevet i år	-87 500	
		204 167
Parkbenker		
Tilgang 2023	79 115	
Avskrevet tidligere	-18 190	
Avskrevet i år	-15 894	
		45 031
Pumpestasjon		
Tilgang 2015	173 150	
		173 150
Robotklippere, 2 stk		
2021	107 798	
Avskrevet tidligere	-75 460	
Avskrevet i år	-21 560	
		10 778
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**465 769**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-131 172**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	21 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 500**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 2,19 %. Løpetiden er 10 år., avdragsfritt frem til 01.07.30		
Opprinnelig 2020	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000
Sparebanken Møre		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt i år	1 077 756	
		-16 917 212
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-66 917 212**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	**Sparebanken Møre** **Forfaller i sin helhet 02/09-2030** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2030**
18, 23, 53	273 950
107, 109, 110, 114, 116, 120	274 600
124, 129, 135, 137, 138, 141	274 600
142, 144, 148, 155, 161, 169	274 600
173, 178, 180	274 600
32, 47, 52	279 900
6, 43, 58, 59	284 100
105, 125, 134, 136, 147, 149	290 950
156, 158, 162, 167, 174	290 950
21, 55	293 350
10, 13, 19, 46	297 450
101, 103, 118, 128, 130, 143	299 350
160, 164, 176	299 350
22, 37, 54, 57	306 200
2, 3, 5, 7, 9, 12	307 350
16, 20, 26, 34, 41, 48	307 350
49, 51, 56, 60, 61, 62	307 350
112, 133	308 500
106, 113, 115, 119, 123, 132	309 100
145, 154, 182	309 100
4, 8, 14, 17, 25, 38	378 600
44, 45	378 600
11, 15, 24, 27, 28, 29	416 500
121, 122, 126, 127, 131, 139	418 700
140, 146, 150, 151, 152, 153	418 700
157, 159, 163, 165, 166, 168	418 700
170, 171, 172, 175, 177, 179	418 700
181, 183, 184, 185	418 700
102, 104, 108, 111, 117	418 750
1, 35, 36, 50	425 550
30, 31, 33, 39, 40, 42	427 300

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-12 359 341
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 359 341**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-180 078
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-180 078**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 359 341
Pantelån	66 917 212
TOTALT	**79 276 553**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 498 793
Tomt	1 020 000
TOTALT	**48 518 793**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredsberg 1 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredsberg 1 AL som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Penneo Dokumentnøkkel: DRJLP-7Q6TE-B3J7C-555Y4-J99O0-82MJT

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 17. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DRJLP-7Q6TE-B3J7C-555Y4-J99O0-82MJT

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-17 16:02:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DRJLP-7Q6TE-B3J7C-555Y4-J99O0-82MJT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.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.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Til Styret i Borettslaget Fredsberg 1 Ålesund 5.mars 2026

Fra Valgkomiteen 2026

Valgkomiteen har følgende forslag på styremedlemmer:

Styreleder Jan Erik Syversen (ny) velges for 2 år

Styremedlem Hilde Skjong Sylte, velges for 2 nye år

Styremedlem Anette Lid Krumsvik (ny) velges for 2 år

Styremedlem Malin Vadseth Fossheim, velges for 1 nytt år

Styremedlem Arnhild Løndal, velges for 1 nytt år

Valgkomiteen har følgende forslag på vararepresentanter:

Alle velges for 1 år.

1. Nils Arvid Longva (ny)
2. Jan Erik Løken
3. Eva Karin Frantzvåg
4. Toril Sørlie
5. Lasse Gallefoss

Valgkomiteen har følgende forslag på ny valgkomite:

Torgeir Aasen

Anita Humle Seth

Aase Nesbø Rongved

Svanhild Hermansen

Mvh

Valgkomite 2026, som har bestått av:

Øyvind Sand

Torgeir Aasen

Aase Nesbø Rongved

Svanhild Eli Hermansen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 6543 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

Organisasjonsnummer: 955276965
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Kulturhuset Varde, Borgundvegen 393, 6015 Ålesund.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Ole Jørgen Rongved er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt. Det ble foretatt opprop og registrert fullmakter av Malin Fossheim og Arnhild Løndal. Det ble talt opp totalt 56 stemmeberettigede, inkludert 10 fullmakter.

3. Valg av protokollfører

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

> Forslag til vedtak:
> Hilde Skjong Sylte er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Valg av protokollvitne

Etter loven skal det velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Arnhild Løndal er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Det ble av en beboer klaget på selve innkallingen og at årsberetningen ikke var merket med eget saksnummer. Dette ble tatt til etterretning. Årsberetning og regnskap var merket med saksnummer, men overskriften «årsmelding» var ikke inntatt som overskrift. Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på, med en bemerkning.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt. Ole Rongved gjennomgikk punkt for punkt årsrapporten, Det kom et kommentarer til årsrapporten. Bl.a. årsrapportens saknummer ikke er gjentatt på s. 11 i rapporten. Det ble også en kommentar som går på innstillingen (bevegelsessensor) til lampene. Klager på at det er vanskelig med belysningen, slik dette er nå. Forslag fra Jan Erik Løken om å ha et eget møte som går på belysningen, der forskjellige utfordringer blir diskutert.
Andreas Halvorsen gjennomgikk regnskapet.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 247 000, samme som i fjor.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 247 000.

✓ Vedtatt. En person tok ordet og mente at styrehonoraret bør indeksreguleres hvert år. Dette må det stemmes over hvert år. Det ble derfor vedtatt å stemme over de to forslagene. 33 stemte for styrets forslag og 22 mot.

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 247 000 + inflasjonsøkning (konsumprisindeks 3,6%), totalt kr 255 892.

✗ Ikke vedtatt.

8. Skifte av tak og oppretting for avrenning til sluk

Det ble ifølge historikken for Borettslaget Fredsberg 1 BL ble samtlige tak fra 15 til 47 omlagt i 2007. Eksisterende taktekking på Fredsberg er ment å vare i 25 år, men styret ser det slik at vi må begynne omlegging i 2026, og være ferdig i 2030, selv om det er noen år igjen av forventet alder. Det er en pågående lekkasje i 47, og der har vært noen mindre lekkasjer der tidligere, og styret velger av den grunn å begynne med 43, 45 og 47, som utgjør ett tak.

I september år 2030 vil lånet på 50 millioner til fastrente på 2,19 % forfalle til fornyelse (ballonglån), og vi ønsker å være ferdig med omlegging innen den tid. Det er vanskelig å vite noe konkret om rentenivået 1. september

2030. Det er avhengig på Norges Bank sin styringsrente på tidspunktet. Vi ser ikke for oss at 2031 vil være et riktig tidspunkt å begynne omlegging, samtidig som vi trolig får et endret rentenivå, og avdrag på det største lånet.

Som vist til i årsberetningen har styret i den siste økningen av fellesutgiftene tatt høyde for omlegging av tak i perioden 2026 til 2030, samt noe raskere nedbetaling av det minste lånet, jf. regnskapet.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet, og styret må innhente fullmakt for å gjennomføre store investeringer, som går utover ordinær drift og/eller vedlikehold. Regelen i § 8-9, 5. og 6. ledd refererer seg til prosjekter som endrer standard, eller øker fellesgjelden betydelig, eller ikke er nødvendige for å opprettholde bygningens verdi. Ut fra § 8-9, 5 og 6. ledd, er det ikke nødvendig for styret å innhente tillatelse fra generalforsamlingen for omlegging av tak, som er nødvendig vedlikehold, og ikke øker belåningen. Det er uomtvistelig styrets ansvar å gjennomføre vedlikehold som sikrer bygningsmassens verdi. Det ligger fast i 5. og 6. ledd.

Styret velger uansett å legge dette prosjektet med omlegging av tak frem for generalforsamlingen, som orientering, og innhente forståelse/konsensus for gjennomføringen i inneværende år, og frem til og med 2030.

Styret ser det videre slik at det er naturlig å innhente anbud år for år i den videre prosessen med omlegging, uten å måtte komme tilbake til generalforsamlingen. For ordens skyld viser styret til Lov om Burettslag § 8-9 nedenfor.

§ 8-9.Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.

2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,

3. sal eller kjøp av fast eigedom,

4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskotta,

5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,

6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnader.

> Forslag til vedtak:
> Generalforsamlingen 2026 slutter seg til styrets forslag til omlegging av tak i tidsrommet 2026 til 2030.
>
> ✓ Vedtatt.

9. Legge inn vatn og toalettfasilitetar på fellesrommet i nr 27

Fremmet av: Lars Hagseth

Fellesrommet vart renovert i fjor og med den framifrå innsatsen gjort har vi no fått eit flott møte/selskapslokale.

For at dette gode lokalet kan bli brukt etter intensjonen bør vi få installert vatn og toalettfasilitetar. Slik det er no blir nok dessverre lokalet ståande nærast ubrukt og det er meir enn synd. Derimot, med dette på plass vil vi

ha eit godt egna lokale som kan brukast til mange sosiale aktivitetar, møtelokale mm. Lokalet vil og være godt egna for utleige til oss i borettslaget, men og til andre om vi vil.

Forslagsstillaren ser for seg at alt arbeidet utanom graving, rørleggar og elektrikar kan utførast på dugnad for å halde kostnaden nede.

> Forslag til vedtak:
> Generalforsamlingen vedtar at styret fortsetter arbeidet med å få installert toalett og avløp i fellesrommet i nr. 27.
>
> ✓ Vedtatt.

10. Valg av revisor

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

> Forslag til vedtak:
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Erik Syversen

Følgende stilte til valg:
Jan Erik Syversen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anette Lid Krumsvik
Hilde Kristin Skjong Sylte

Følgende stilte til valg:
Anette Lid Krumsvik
Hilde Kristin Skjong Sylte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Malin Fossheim
Arnhild Løndal

Følgende stilte til valg:
Malin Fossheim
Arnhild Løndal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

1. Nils Arvid Longva
2. Jan Erik Løken
3. Eva Karin Frantzvåg
4. Toril Sørlie
5. Lasse Gallefoss

Følgende stilte til valg:
Nils Arvid Longva
Jan Erik Løken
Eva Karin Frantzvåg
Torill Sørlie
Lasse Gallefoss

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:

1. Torgeir Aasen
2. Anita Humlen Seth
3. Aase Rongved
4. Svanhild Hermansen

Følgende stilte til valg:
Torgeir Aasen
Anita Humlen Seth
Aase Rongved
Svanhild Hermansen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling
Styret foreslår at den som blir valgt som styreleder også blir valgt som delegat. Varadelegat velges på møtet.

Delegat (1 år)

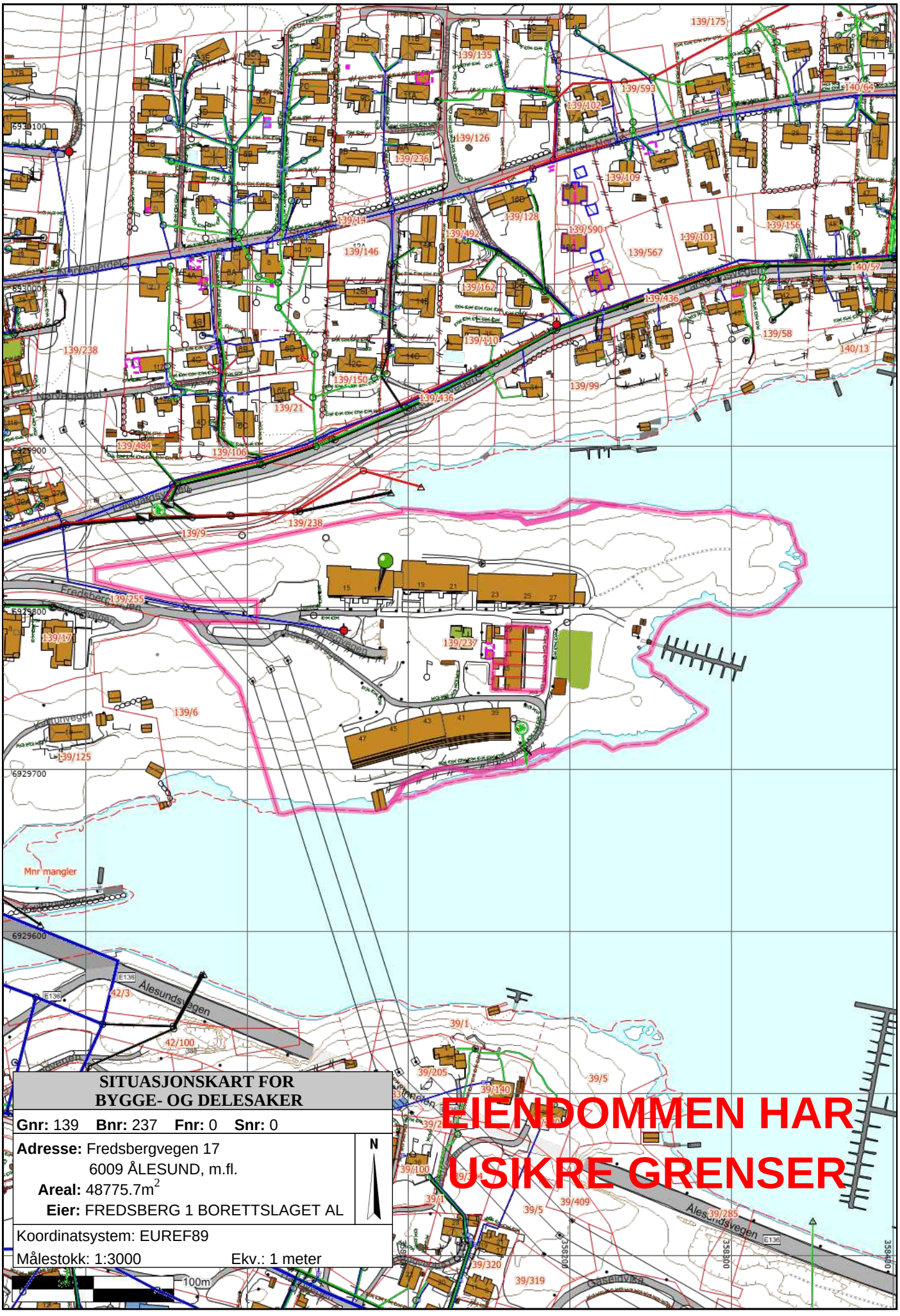
Følgende ble valgt:
Jan Erik Syversen

Følgende stilte til valg:
Jan Erik Syversen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Malin Fossheim

Følgende stilte til valg:
Malin Fossheim



SITUASJONSKART FOR BYGGE- OG DELESAKER

Gnr: 139 **Bnr:** 237 **Fnr:** 0 **Snr:** 0

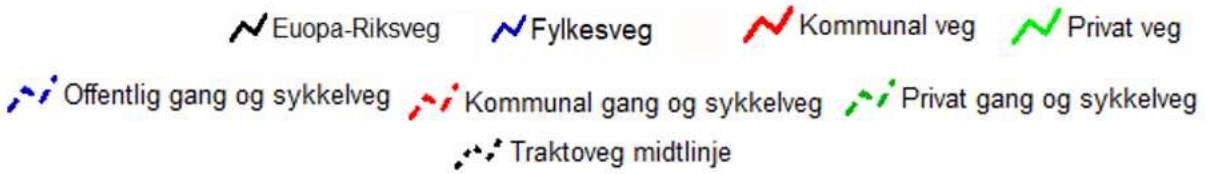
Adresse: Fredsbergvegen 17
6009 ÅLESUND, m.fl.
Areal: 48775.7m^2
Eier: FREDSBERG 1 BORETTSLAGET AL

Koordinatsystem: EUREF89
Målestokk: 1:3000 Ekv.: 1 meter

Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Husnummermedbokstav
- Husnummer
- PblTiltak Stikningsberegnet
- PblTiltak Ca.angivelse
- Mast
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Luftledning trase
- TOPPPUNKT Ålesund
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Svømmebasseng
- Frittståendetrappekant
- Frittstående trapp
- Grenslinje-Nøyaktig måling
- Teiggrense generert
- Grenslinje-Skissenøyaktighet
- Hekk
- MurFrittstående
- AnnetGjerde
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Flytebryggekant
- Flytebrygge
- Flaggstang
- Bygningsdelelinje
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant Annen Bygning
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Gangvegkant
- Sti
- Vegdekkekant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
- Vegrekkverk
- Vegbom
- Traktorvegkant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Gang- og sykkelvegkant
- Brukonstruksjon
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Forsenkingskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Eiendomsteig
- Vegundergang/Tunnell
- Kai og brygge
- Kystkontur
- Lekeplass
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

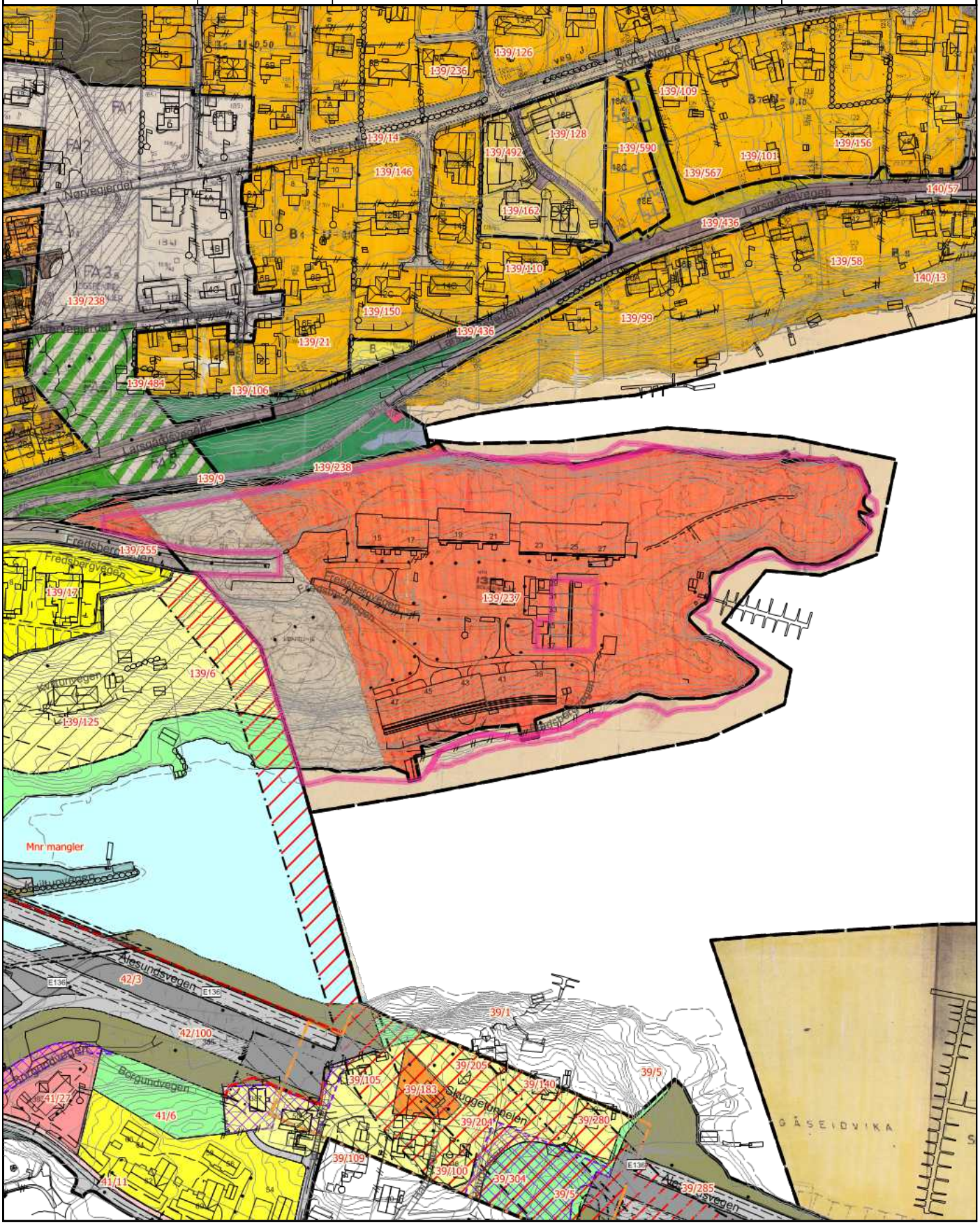
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fredsbergvegen 17 6009 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:3000



Tegnforklaring

- Sti
- Traktorveg
- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Husnummermedbokstav
- Husnummer
- GangSykkelvegKant
- AnnetGjerde
- MurLoddrett
- MurFrittstående
- Steingjerde
- Frittståendetrappekant
- Flaggstang
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Mast
- Gatelys (belysningspunkt)
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- VegkantAvkjørsel
- Bruavgrensning
- Fortauskant
- MøneLinje.
- Grunnmur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- TakOverbyggKant
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Annet gjerde
- FiktivAvgrensningForAnlegg
- FlytebryggeKant
- KaiBryggeKant
- BeskrivendeHjelpeLinjeAnlegg
- SvømmebassengKant
- VeggFrittstående
- Veranda
- Takkant
- Bygningslinje
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Taksprang
- Høydekurve 1m Ålesund
- Forsenkningskurve Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- PblTiltak Stikningsberegnet
- Regulert støyskjerm
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Tunnelåpning
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Blokkbebyggelse
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Kai

Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Reguleringsplaner Raster Ålesund

RpFormålGrense

RpGrense

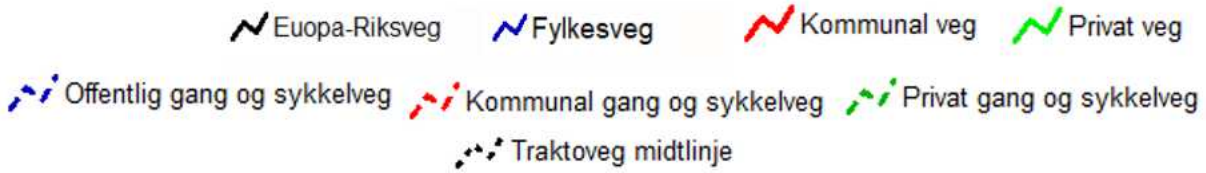
Regulert senterlinje

Kjøreveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

PblTiltak Ca.angivelse

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR STORE NØRVE OG LARSGÅRDEN I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen avgrenset av strandlinjen og planens begrensningslinje.

§ 2.

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til:

I. Byggeområder for:
   åpen villamessig bebyggelse
   konsentrert boligbebyggelse
   forretningsbebyggelse
   offentlig bebyggelse
   industribebyggelse
   spesialområde, transformator.

II. Trafikkområder for:
   biltrafikk, veger
   gangtrafikk og sykkeltrafikk, veger og fortau
   annet trafikkareal.

III. Landbruksområde for gartneri

IV. Friområder

V; Fareområde for høyspentlinje.

§ 3.

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Fellesbestemmelser.

§ 5.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bygningens plassering, størrelse og utforming.

§ 6.

Bygningsrådet kan bestemme at husgrupper som visuelt hører sammen skal ha mest mulig ensartet utforming. Bygningenes form, orientering og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Gjerders høyder, farger og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 8.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten.

§ 10.

Piper, ventilasjonskanaler, oppbygg og andre tekniske anlegg som er nødvendig for bygningen skal ordnes og samles slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende. Med byggemelding skal vedlegges særskilt takplan som viser dette. Felles antenneanlegg skal oppsettes hvor det er praktisk mulig. Transformatorkiosker tillates ikke oppsatt som frittliggende bygninger. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra hvor forholdene tilsier det.

Bestemmelser for områder for frittliggende småhus bebyggelse.

§ 11.

Områdene skal bebygges med frittliggende bolighus i 1 etasje. Underetasjen kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, innredes til beboelsesrom der terrengforholdene tilsier det.

§ 12.

Det skal for hvert hus avsettes inntil 2 biloppstillingsplasser.

§ 13.

Felles garasje for to tilstøtende eiendommer tillates oppført i nabogrensen innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bestemmelser for områder til konsentret bebyggelse.

§ 14.

Områdene skal anvendes til boliger med tilhørende garasjer og fellesanlegg. Bebyggelsen kan også med bygningsrådets samtykke innredes til private eller offentlige fellesfunksjoner (servicefunksjoner).

§ 15.

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det er utarbeidet bebyggelsesplan for hele vedkommende felt. Denne skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16.

Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, etasjeantall, kjøre- og gangveger, garasje og parkeringsplasser, fellesarealer, fellesanlegg, lekeplasser, beplantning o.l.

§ 17.

Bebyggelsens interne vegnett skal på bebyggelsesplanen knyttes til det eksterne vegnett der dette på reguleringsplanen ender blindt. For bilvegenes vedkommende skal dette ordnes slik at ingen trafikk skal være gjennomgående, men ende blindt ved felles parkeringsanlegg innen området. For gangvegenes vedkommende skal det eksterne vegnett forlenges gjennom området, på beste måte m.h.t. stigningsforhold, avstander og bebyggelse, mellom de punkter der gangvegene ender blindt på reguleringsplanen. Det skal tilstrebes fullt skille mellom gående og kjørende trafikk.

§ 18.

Det skal innen hvert område opparbeides lekeplasser som minimum dekker de normer normalvedtektene til bygningslovens retningslinjer stiller opp. Bygningsrådet avgjør når slike skal anlegges.

§ 19.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de utnyttelsesgrader som på planen er angitt som maksimum og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Etasjeantall skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Det skal avsettes 1,5 bilplass pr.leilighet i felles parkeringsanlegg.

<u>Bestemmelser for områder for forretningsbebyggelse</u>.

§ 21.

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, privat tjenesteyting o.l. med tilhørende kontorer, lagerrom og andre ytre rom.

Til hver byggemelding skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne gangvegnetts tilknytting og sammenheng med det eksterne.

§ 22.

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2.etasje.

§ 23.

Lasting og lossing av varer skal skje på egen eiendom og i tilknytning til egen serviceinngang. Forsiden forbeholdes fotgjengere, og kjørende kunder til egen parkeringsplass.

Bestemmelser for områder for offentlig bebyggelse.

§ 24.

Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, lekeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon.

§ 25.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, bebyggelsens plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne gangvegnetts tilknytning og sammenheng med det eksterne Bygningsrådet fastsette i hvert tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

Bestemmelser for områder for industribebyggelse.

§ 26.

Bebyggelsen skal nyttes for industribedifter, lagerbedrifter o. Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift så som vaktmesterbolig o.l.

§ 27.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan, som viser den interne trafikkavvikling.

§ 28.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av terreng, vegetasjon, bygningsdeler, mur eller gjerde etter bygningsrådets bestemmelse.

Bestemmelser for område for landbruk.

§ 29.

Bebyggelsen skal nyttes til gartneri med tilhørende uthus. Boliger tillates ikke innredet utover de som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

Bestemmelser for friområder.

§ 30.

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, såsom leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.

Bestemmelser for fareområder.

§ 31.

I fareområdene tillates ikke oppført bygninger eller anlegg som tjener til varig oppholdssted for mennesker. Det kan med bygningsrådets og elektrisitetsmyndighetenes samtykke opparbeides veger og parkeringsanlegg for tilstøtende områdes behov.

--oo0oo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

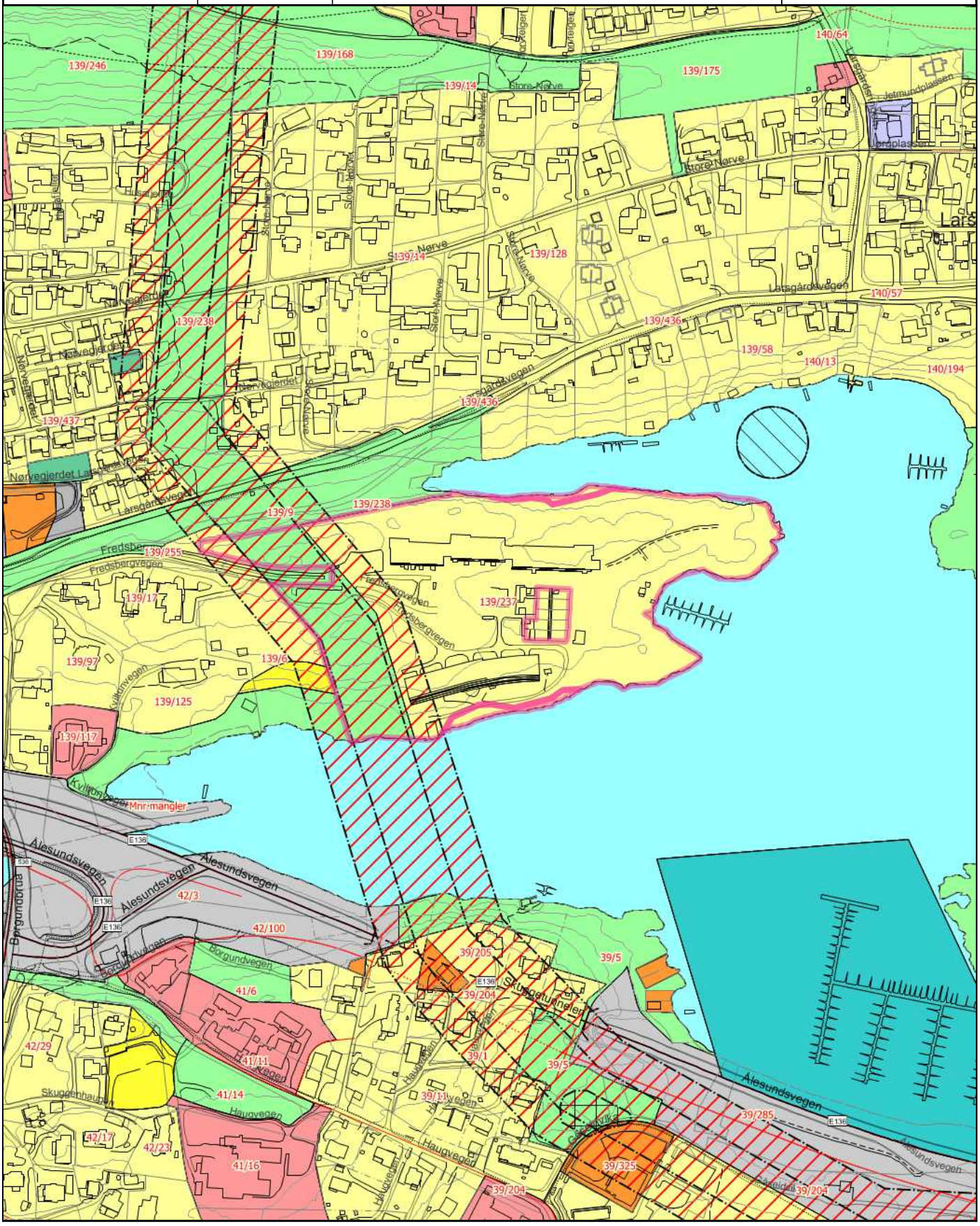
Stadfestet den 5. mai 1972

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fredsbergvegen 17 6009 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

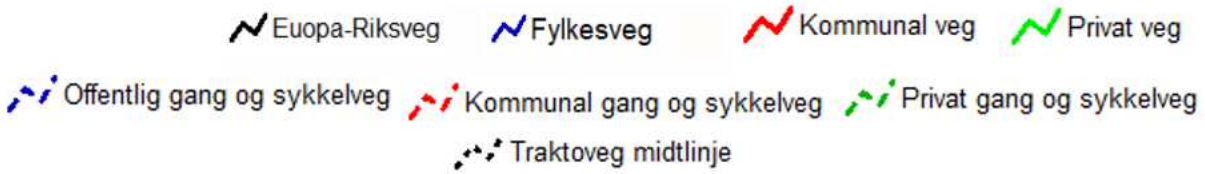
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Sti
- Traktorveg
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- GangSykkelvegKant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Grunnmur
- TakOverbyggKant
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- FlytebryggeKant
- Veranda
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- PblTiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Plangrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - Tunnel - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde
- PblTiltak Ca.angivelse

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



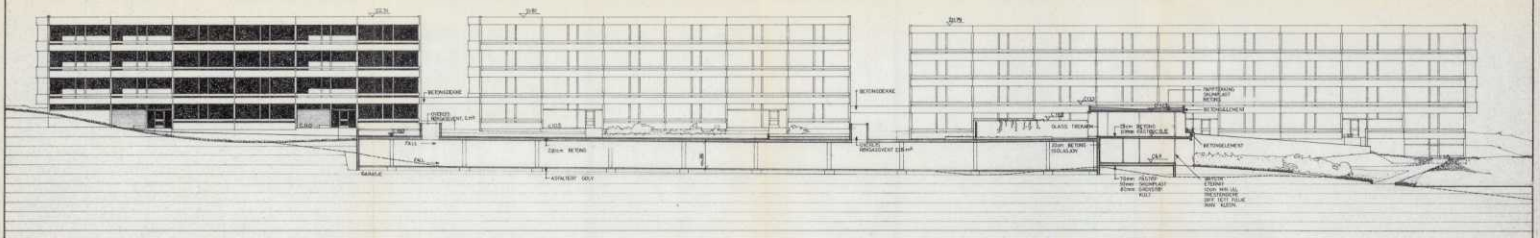
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



ANMELDELSESTEGNINGER til Ålesund bygningsråd
dat. 19/5-78
19/6-78

GODKJENT På betingelser satt til Ålesund bygningsråd
dato 19/6-78

TEKNISK ETAT
Mott. 17 APR. 1978
Ark. nr.

Eldre tegninger mekalert 17/4-78

for Bygningsrådet i Ålesund

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO

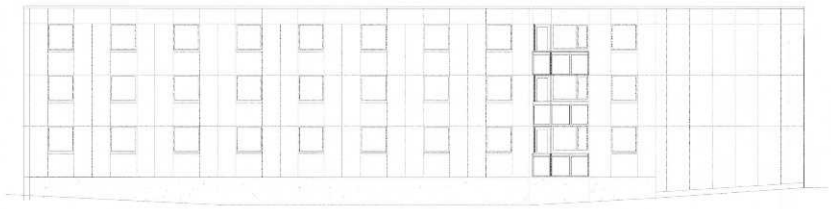
BOLIGPROSJEKT PÅ FREDSBERG
V/ BRØDR. AARVIK A.S.

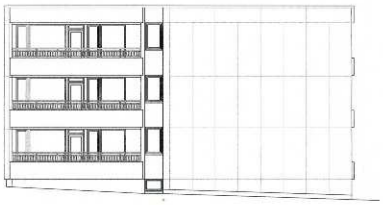
SNITT B-B SYDFASADE BLOKK

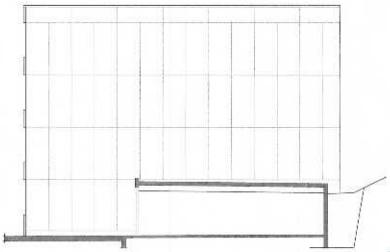
TEGNET	KPF
KONTR.	
MÅL	1:200
DATO	20.2.1975

VESTPLAN a.s
IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND
TLF. 22 040
PROSJEKTERING OG REGULERING

SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
19	05	



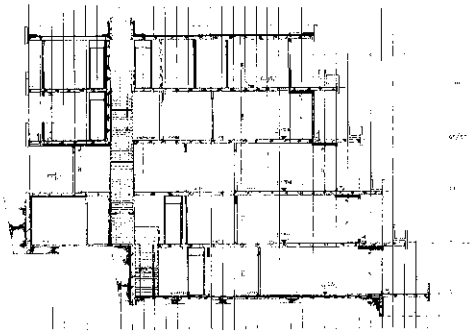




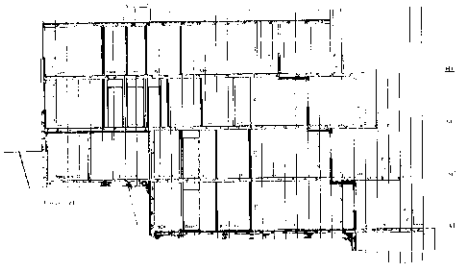
E-1

FERDIGJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
Plan- og delesaksutvalget
Plan- og bygningsetaten
Sak nr. 2004/04. Dato 24/1-05
Gjelder dalart

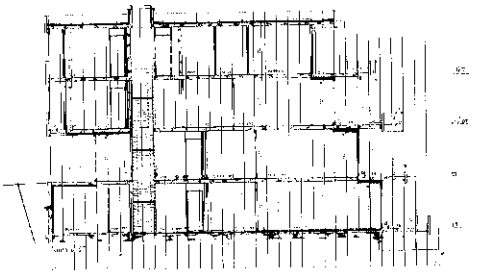
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
Borettslaget Fredsberg AL					
Fasadetegning av blokker					
Dato: 28.05.2003	Tegnet / Kopiert: HG			Målestokk: 1:100	ÅBO AL Grunnlag: Z_3030 Ålesund 32 70 76 10 00
Blokker					
Fredsbergveien 15 -17					101
Fasader mot nord - øst og vest					
Tegnemåte	Kontr.	Godkjent			



snitt E - E



snitt F - F

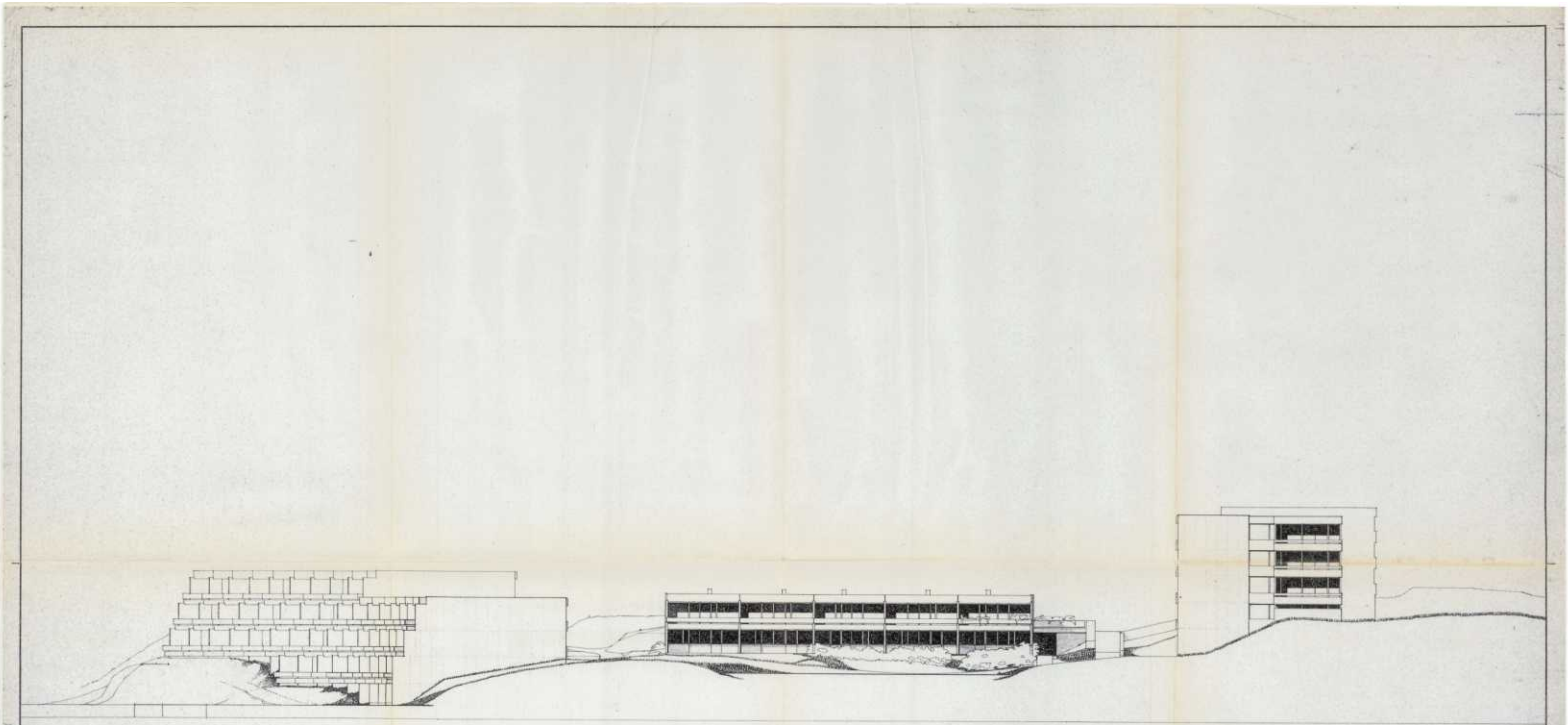


snitt G - G

ANMELDELSESPLIKTIGE ARBEIDER
KFR. PRINC-1-1-
LÅ
Sak 641 Dat. 26/10-78
JG

GODKJENT
På betingelser godkjent av
Ålesund
sak nr. 641 dat. 26.10.78
JG

FREDSBERG BOLIGOMRÅDE					RFV A	DATO 08C978
UTGÅNING	OPPGANG	ETASJE	LEILIGHET	HOM	TEGN.KONTR	DATO
T		snitt				
BRØDR. AAKVIK A/S - Ålesund					MÅL 1:200	
VESTPLAN AS IDUNGARDEN 6000 ÅLESUND					SAK NR. G	FAG A



ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd
rammetillatelse dat. 19/6-75
godkj. dat. 19/6-75

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
dato rev. dat. 19/6-75
19/6-75

Endre dørløsninger
godkjent V: 19/6-75

Ålesund Byggingssjefen i Ålesund

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO

BOLIGPROSJEKT PÅ FREDSBERG
v./ BRDR. AAKVIK A.S.

ØSTFASADE TERRASSERT BLOKK
REKKEHUS – BLOKK

TEGNET	K.F.F.
KONTR.	
MÅL	1:200
DATO	20.2.1975

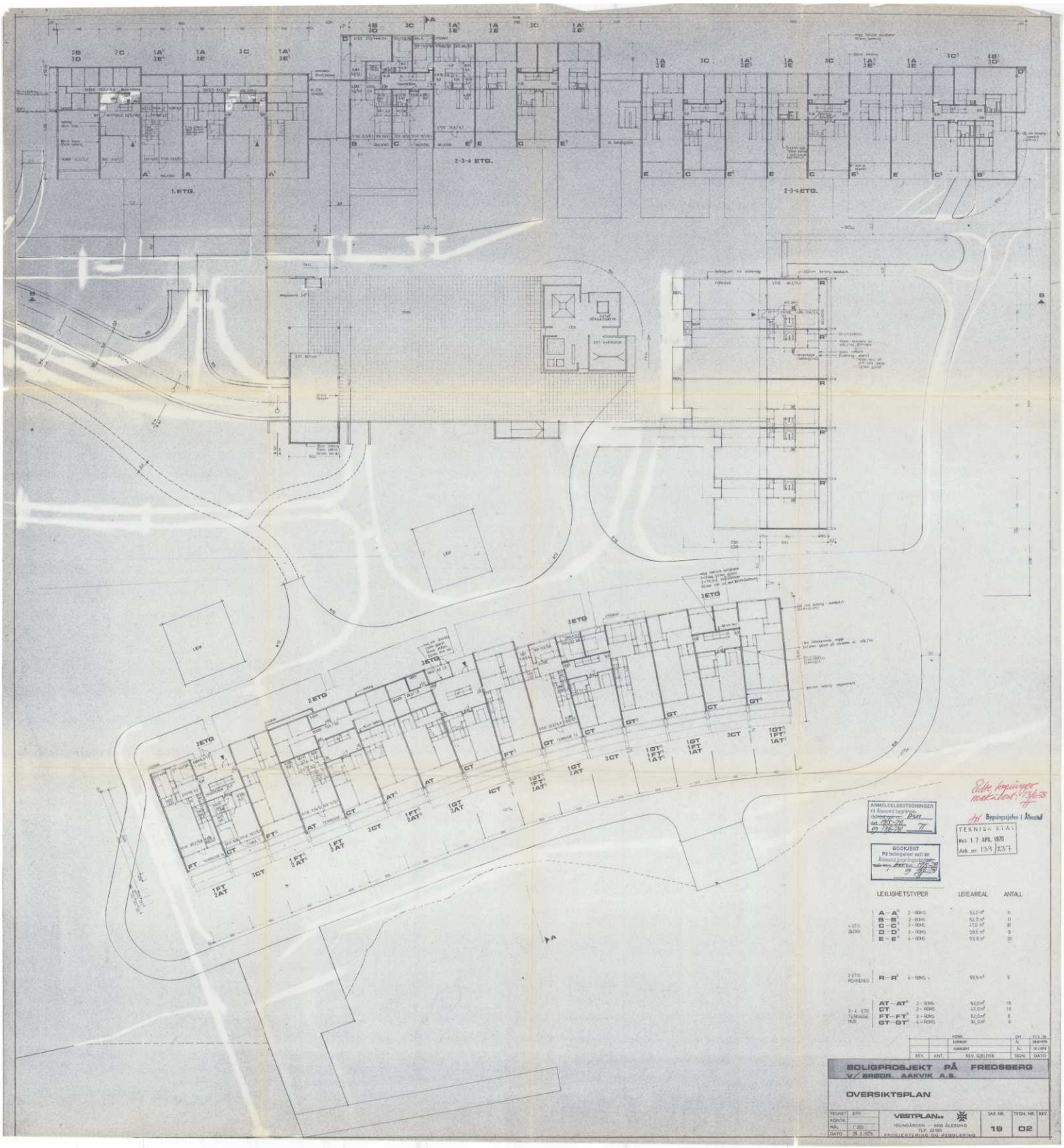
VESTPLAN AS
IDUNGÅRDEN – 6000 ÅLESUND
TLF. 32 590
PROSJEKTERING OG REGULERING

ARK. NR. 19

TEGN. NR. 08

REV.

AMBLOT 1975



Ellte tegninger mangler!! 13/6-78

Byggingsjefen i Ålesund

TEKNISK ETAT
Mott. 17 APR. 1978
Ark. nr. 139 137

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd
Rett. 25-78
av 7/4-78

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
Rett. 105-78
av 9/5-78

LEILIGHETSTYPER			LEIEAREAL	ANTALL
4 ETG BLOKK	A – A¹	2 - ROMS	53,0 m²	11
	B – B¹	2 - ROMS	52,5 m²	11
	C – C¹	2 - ROMS	47,0 m²	21
	D – D¹	2 - ROMS	59,5 m²	9
	E – E¹	4 - ROMS	93,8 m²	33
2 ETG REKKEHUS	R – R¹	4 - ROMS -	99,9 m²	5
3 - 4 ETG TERRASSE HUS	AT – AT¹	2 - ROMS	53,0 m²	15
	CT	2 - ROMS	47,0 m²	16
	FT – FT¹	3 - ROMS	82,0 m²	8
	GT – GT¹	4 - ROMS	94,0 m²	6

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
		BOBIL	DR.	17.3.78
		KJØKKEN	IL.	
		KJØKKEN	IL.	18.4.1978

BOLIGPROSJEKT PÅ FREDSBERG
V/ BRØDR. AAKVIK A.S.

OVERSIKTSPLAN

TEGNET	KPC	VESTPLAN as	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.		IDUNGÅRDEN – 6100 ÅLESUND TLF. 22 020	19	02	
MÅL	1:200	PROSJEKTERING OG REGULERING			
DATO	29.2.1978				



TEKNISK GJAT
Mott 17 APR. 1978
Ark. nr. 139 | 157

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd
dat. 19.5.78

GODKJENT
På bebyggelsen satt av
Ålesund bygningsråd
dato 19/6-78

Bygningsrådet i Ålesund

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
		KONS.	DR.	23.2.78
		KONSESJ.	AL.	28.8.78
		KONSESJ.	AL.	18.4.79

BOLIGPROSJEKT PÅ FREDSBERG
V/ BRØDR. AAKVIK A.S.

OVERSIKTSPLAN
UNDERETG. - GARASJE

TEGNET	KPP
KONTR.	
MÅL	1:200
DATO	20.2.1975

VESTPLAN a.s
IDUNGÅRDEN – 6000 ÅLESUND
TLF. 22 590
PROSJEKTERING OG REGULERING

SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
19	03	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fredsbergvegen 43, 6009 Ålesund
Gnr. 139, Bnr. 237, andelsnr. 62 i BORETTSLAGET AL FREDSBERG 1 , Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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